

Toelichting

bestemmingsplan “Katwijk & Nieuwkoop 2017”

Planstatus: vastgesteld

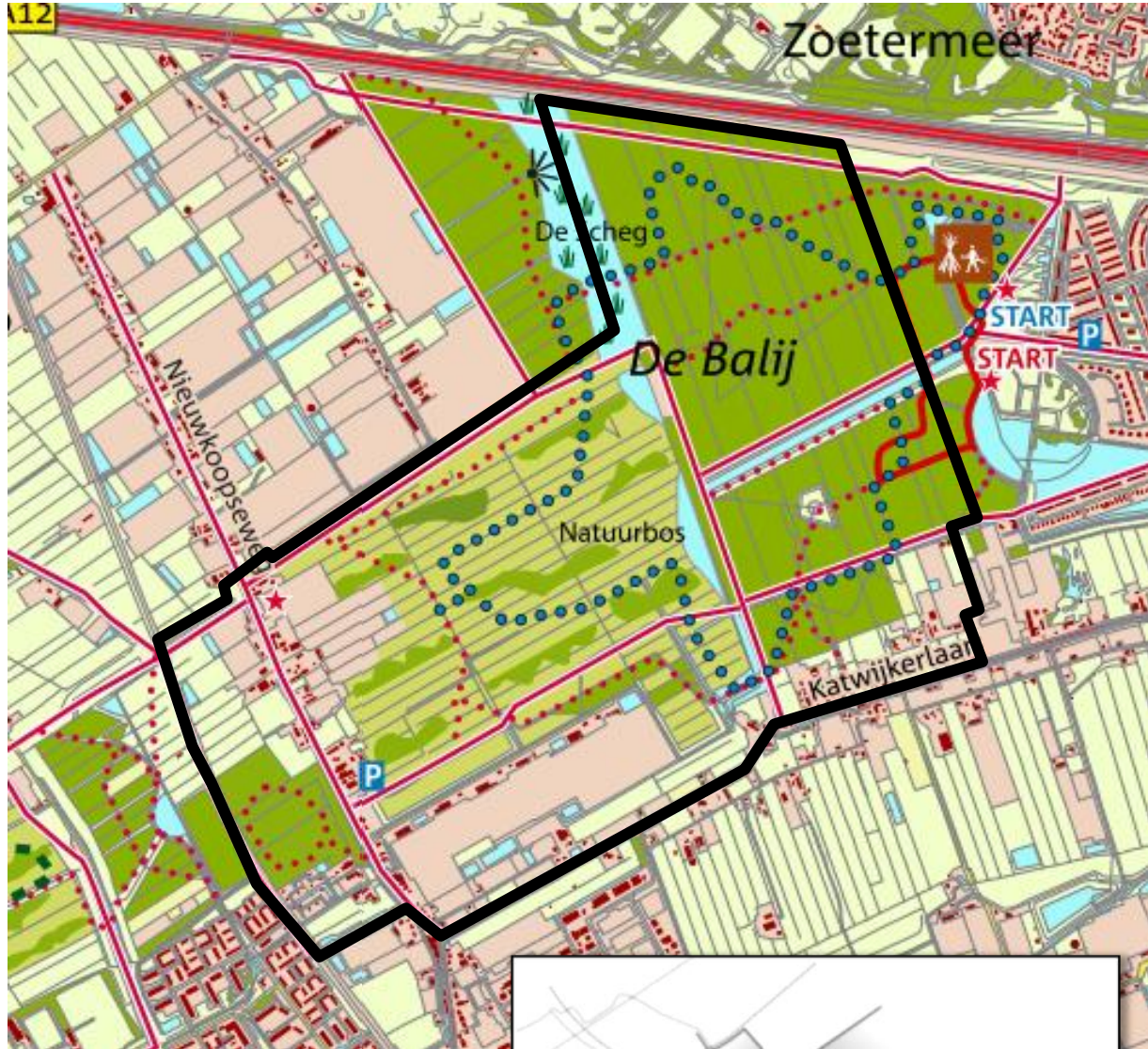
Datum: 2017-6-1

Plan identificatie: NL.IMRO.1926.KatwijkNieuwkoop-4001

Auteur: henkjans

1 Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Omschrijving plangebied.....	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Participatie.....	8
2.1 Algemeen.....	8
2.2 Ingediende initiatieven en mogelijkheden.....	8
3 Beeldkwaliteit.....	9
3.1 De gemeentelijke visie op het plangebied	11
3.2 Kenmerken van het gebied	12
3.3 Ruimtelijke ontwikkelingen	16
4 Ruimtelijke ontwikkelingen	17
4.1 Ruimte voor ruimte	17
4.2 Benutten economische potenties buitengebied.....	25
4.3 Sloop en nieuwbouw bedrijven.....	32
4.4 Mogelijke verplaatsing bedrijfswoning Katwijkerlaan 55c.....	36
4.5 Vrijkomende agrarische bebouwing Katwijkerlaan 45.....	36
4.6 Greenportversterkende bedrijvigheid.....	38
4.7 Speelvoorziening Katwijkerlaan	41
4.8 Richtpunten voor de verdere uitwerking op kavel- en gebouwniveau.....	41
4.9 Ladder duurzame verstedelijking	44
5 Vergaarde kennis.....	45
5.1 Archeologie.....	45
5.2 Bodem	46
5.3 Flora en fauna.....	48

5.4 Geluid	50
5.5 Luchtkwaliteit	50
5.6 Verkeer en parkeren.....	51
5.7 Water.....	51
5.8 Externe veiligheid	57
5.9 Gemeentelijk beleid	57
5.10 Provinciaal beleid	57
5.11 Rijksbeleid.....	60
6 Keuze van bestemmingen	61
6.1 Recreatie & Natuur in de Balij	61
6.2 Voornamelijk Wonen langs de Nieuwkoopseweg.....	61
6.3 Nog veel Agrarische bestemmingen langs de Katwijkerlaan	61
6.4 Agrarische glastuinbouw in Balijade Oost.....	62
7 Financiële uitvoerbaarheid.....	63



1 Inleiding

Iedere tien jaar moet een bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening geactualiseerd worden. Het bestemmingsplan Katwijk & Nieuwkoop is in 2006 door de gemeenteraad vastgesteld en daarom toe aan actualisatie.

1.1 Aanleiding

De actualisatie van het bestemmingsplan Katwijk & Nieuwkoop is aangegrepen om een pilot te starten rondom bestemmingsplannen. Met deze pilot wil de gemeente onderzoeken hoe bewoners, gebruikers en andere belanghebbenden, interactiever betrokken kunnen worden tijdens het proces. Dit betekent dat er voorafgaand aan dit ontwerpbestemmingsplan in de zomer van 2015 door de gemeente een zogenaamde Visieverkenning Katwijk & Nieuwkoop 2016 is opgesteld en in de inspraak geweest, in plaats van een traditioneel voorontwerpbestemmingsplan. Deze visieverkenning bevatte de visie van de gemeente op het plangebied in woord en beeld gebaseerd op:

- Bestudering van het bestaande rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid;
- Contacten met partijen die een grote rol hebben in het plangebied;
- Een inventarisatie van de gebouwen, functies en eigendommen.

1.2 Omschrijving plangebied

Katwijk & Nieuwkoop is een bestemmingsplangebied van bijna 300 ha in het noordoosten van de gemeente. Het ligt ten noorden van de kern Pijnacker, ingeklemd tussen de A12 in het noorden, de grens met Zoetermeer in het oosten, de Katwijkerlaan in het zuiden en de RandstadRaillijn in het westen. Het plangebied is opgebouwd uit drie ruimtelijke elementen die kenmerkend zijn voor het gebied: de glastuinbouw, het groene buitengebied en de bebouwingslinten. Deze kenmerken bepalen het karakter van het gebied. Daarmee zijn ze ook bepalend voor de gemeentelijke visie op het gebied en de mogelijkheden in dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De plangrenzen van dit nieuwe ontwerp bestemmingsplan zijn nagenoeg gelijk aan de grenzen van het vigerende bestemmingsplan Katwijk & Nieuwkoop 2006. Alleen maakt het duurzaam glastuinbouwgebied De Scheg, grenzend aan de RandstadRaillijn en onderdeel van het duurzaam glastuinbouwgebied Balijade nu geen deel uit van dit ontwerpbestemmingsplan. Dit gebied van ±12ha zat nog wel in de visieverkenning, maar is nu uit het ontwerpbestemmingsplan gelaten, omdat er verregaande initiatieven zijn voor transformatie van glastuinbouw naar woningbouw, die eerst nog verder uitgezocht moet worden en waar de andere initiatieven in dit bestemmingsplan niet op kunnen wachten. Zie hiervoor ook [toelichting paragraaf 2.2.1](#).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven hoe participatie in dit proces heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beeldkwaliteit in het gebied, waarna in hoofdstuk 4 de verschillende initiatieven in het gebied worden beschreven. In hoofdstuk 5 worden de

omgevingsaspecten en het beleid beschreven. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven hoe de planregels en plankaart zijn opgebouwd, waarna in hoofdstuk 7 de financiële uitvoerbaarheid wordt toegelicht.

2 Participatie

2.1 Algemeen

Naar aanleiding van de visieverkenning Katwijk & Nieuwkoop, die na vaststelling door de gemeenteraad ter inzage heeft gelegen, zijn over ongeveer 25 locaties gesprekken gevoerd over mogelijke ontwikkelingen. Gedurende deze dialoog is onderzocht in hoeverre de initiatieven haalbaar zijn en in hoeverre ze ook binnen de Visieverkenning en het geldende beleid passen.

2.2 Ingediende initiatieven en mogelijkheden

Op de volgende afbeelding zijn de locaties aangegeven waarover gesprekken hebben plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 worden deze per thema toegelicht en aangegeven of en hoe dit in het bestemmingsplan is verwerkt. Eén locatie, de Scheg (nummers 10-14) wordt in de volgende paragraaf specifiek uitgelicht.



2.2.1 De Scheg

Voor de Scheg, grofweg het gebied tussen de Vlielandseweg, Randstadrail en het Molenpad, is in de Visieverkenning de uitnodiging gedaan voor een rood-groene verbinding. Hier zouden het groene buitengebied en het verstedelijkte gebied van Pijnacker elkaar raken.

Naar aanleiding van deze uitnodiging hebben vier eigenaren zich apart gemeld met een plan voor woningbouwontwikkeling. Gedurende de ruimtelijke dialoog zijn deze partijen met elkaar verbonden en hebben ze één gezamenlijk plan ingediend. In enkele maanden tijd is het idee om ter plekke een woonwijk te realiseren met een zware sociale component (starterswoningen) steeds verder uitgewerkt.

Deze locatie is niet langer in het bestemmingsplan opgenomen omdat het plan verdere uitwerking behoeft en afwijkt van het karakter van de rest van het plangebied.



2.2 Zienswijzenprocedure

Met ingang van 19 januari 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Telstar en Staatscourant van 18 januari 2017. Gedurende een periode van zes weken kon een zienswijze worden ingediend. Er zijn 11 zienswijzen ontvangen.

De hoorcommissie Ruimtelijke plannen heeft de indieners van zienswijzen op 9 maart 2017 de gelegenheid gegeven de zienswijze nader mondeling toe te lichten. Van deze mogelijkheid hebben de indieners geen gebruik gemaakt.

Een deel van de zienswijzen was aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen of de onderbouwing van een enkel initiatief beter te onderbouwen.

3 Beeldkwaliteit

Dit ontwerpbestemmingsplan is de tweede stap in het bestemmingsplanproces voor Katwijk & Nieuwkoop, na de Visieverkenning. De visieverkenning schetste het beeld dat de gemeente heeft van het plangebied en gaf ook inzicht in de richtpunten en de kwaliteiten van het gebied, maar was bovenal een uitnodiging aan iedereen om die kwaliteiten met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verder te versterken, waarvan een groot deel uiteindelijk ook daadwerkelijk in dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

3.1 De gemeentelijke visie op het plangebied

Katwijk & Nieuwkoop ligt voor het grootste gedeelte binnen de contouren van het groene buitengebied. Daarnaast maakt ook het duurzame glastuinbouwgebied Balijade Oost onderdeel uit van het plangebied. Balijade Oost is het kleinste duurzame glastuinbouwgebied binnen de gemeente. In de Ruimtelijke Structuurvisie zijn de contouren van het duurzame glastuinbouwgebied Balijade bevestigd. Dat wil zeggen dat de fysieke ruimte aanwezig wordt geacht om het productieareaal te moderniseren, herstructureren en verduurzamen. Pijnacker-Nootdorp wil met duurzame en innovatieve glastuinbouwbedrijven de economie versterken. In de Toekomstvisie is er daarom voor gekozen om de glastuinbouw de ruimte te geven om zich duurzaam en innovatief te blijven ontwikkelen. In het duurzame glastuinbouwgebied Balijade Oost wil de gemeente ruimte bieden voor meervoudig, multifunctioneel en efficiënt ruimtegebruik en functieverbreiding of –vermenging, waardoor de beschikbare ruimte optimaal kan worden benut. De gemeente stimuleert de verkoop van de producten die in de kas worden geteeld en het ter beschikking stellen van ruimte voor educatieve doeleinden. Daarnaast is de gemeente bereid om mee te werken aan het uitplaatsen van burgerwoningen en wil zij de mogelijkheden onderzoeken om samen met het bedrijfsleven een aansluiting op de oostelijke randweg mogelijk te maken.



Rondom het glastuinbouwgebied Balijade bevindt zich het groene buitengebied van de gemeente. Pijnacker-Nootdorp wil in de regio met het groene buitengebied meerwaarde geven. In de Toekomstvisie is er daarom voor gekozen om het groene buitengebied voorop te stellen als belangrijkste onderscheidende kwaliteit en de recreatieve gebruiksfunctie verder vorm te geven. Die gebruiksfunctie is in de visie van de gemeente breed, met bijvoorbeeld natuur- en landschapsbeleving, sport, evenementen, wellness en horeca. Dit geldt voor de al aangelegde recreatiegebieden én voor de gebieden aan de randen, zoals de Katwijkerlaan en de Nieuwkoopseweg.

Het dijklint van de Nieuwkoopseweg doorsnijdt het Natuurbos De Balij. Het deel ten oosten van de Nieuwkoopseweg, direct aansluitend aan het lint, maakt deel uit van een groot aaneengesloten bosgebied, dat oorspronkelijk is aangelegd voor de Floriade in Zoetermeer in 1992. Later is het uitgebreid met bos, open polder en moeras richting Nieuwkoopseweg. Het past in de visie van de gemeente om in dit deel van het Natuurbos het afwisselende landschap van bosaanplant, open weides en moeras, evenals het gevoel van rust, ruimte en natuur te behouden en verder uit te breiden. In en om het lint van de Nieuwkoopseweg wil de gemeente de recreatieve toegankelijkheid binnen deelgebieden vergroten en ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor commerciële (leisure) en niet commerciële recreatie, passend bij de kwaliteiten en doelen van het Natuurbos de Balij. Van belang hierbij is oog voor het landschap, rust, differentiatie en biodiversiteit van het gebied.



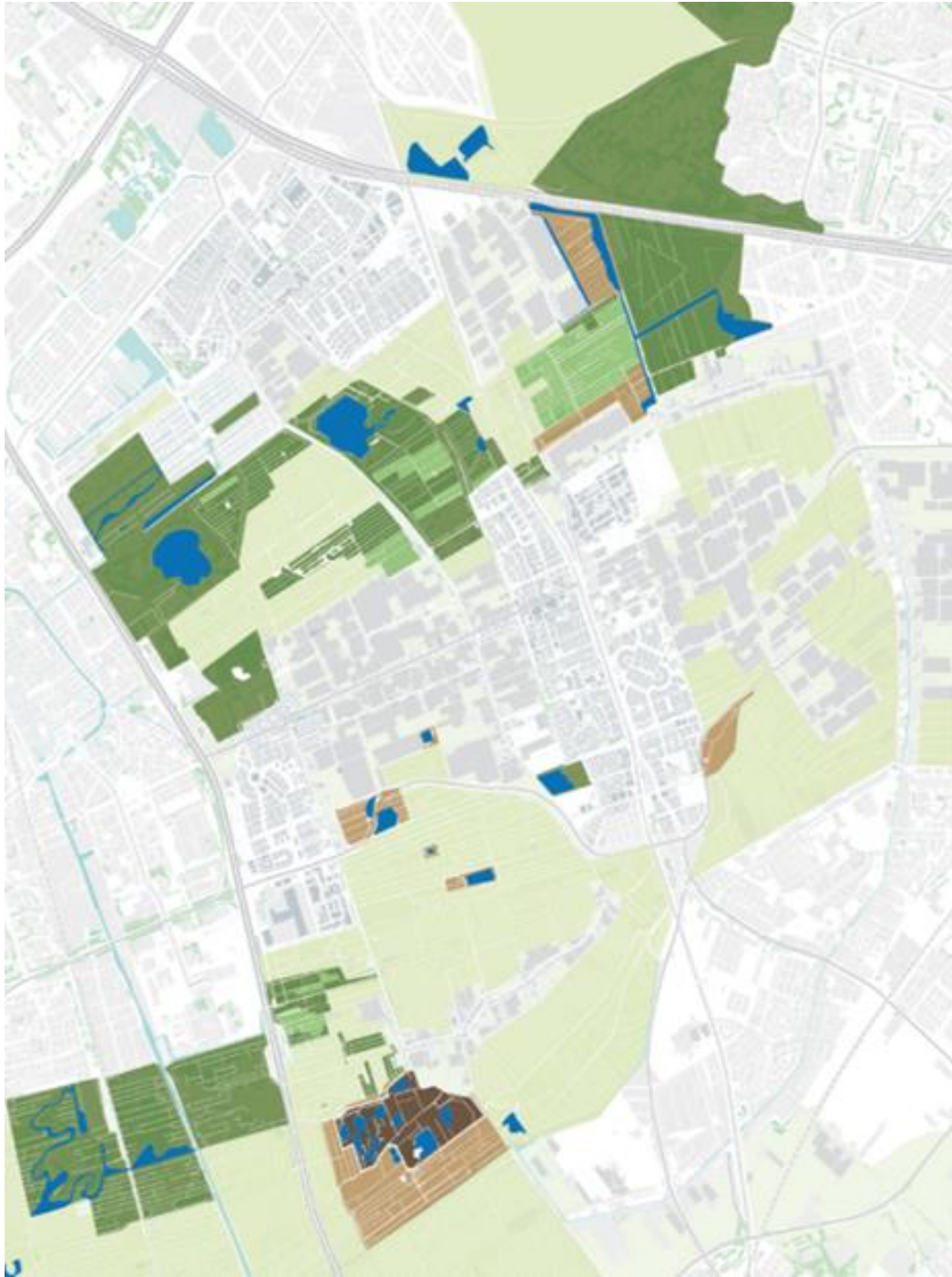
De Katwijkerlaan is net als de Nieuwkoopseweg een dijklint, gevormd vanuit een historie van ontginning van het omliggend gebied. Een groot deel van het omliggende gebied is veranderd van grotendeels landbouwgebied naar natuur- en recreatiegebied. Deze transformatie is nog niet voltooid, maar wordt de komende jaren afgerond. Naar de toekomst toe staat de recreatieve gebruiksfunctie van het groene buitengebied voorop, zowel voor de inwoners van Pijnacker-Nootdorp als de regio. Voorwaarde is wel dat dit past bij de kwaliteit en de schaal van het landschap.

3.2 Kenmerken van het gebied

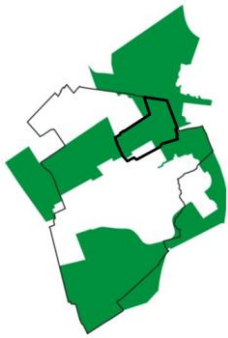
De provincie Zuid-Holland zet, net als de gemeente Pijnacker-Nootdorp, in op ruimtelijke kwaliteit. Aan gemeenten wordt gevraagd een motivering op te stellen als het bestemmingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, die raakt aan de richtpunten van de kwaliteitskaart uit de provinciale Visie ruimte en mobiliteit, of in een bijzonder of kwetsbaar gebied ligt. Uit deze motivering - bij voorkeur vastgelegd in een beeldkwaliteitsparagraaf - moet blijken dat de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft.

Conform de provinciale handleiding voor het opstellen van een dergelijke beeldkwaliteitsparagraaf worden onderstaand allereerst de landschapkenmerken van het plangebied beschreven en worden verbanden gelegd tussen verschillende structuren in het landschap. De daaropvolgende paragraaf geeft per ruimtelijke ontwikkeling een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit van het beschreven landschap en de

landschappelijke en stedenbouwkundige structuren als gevolg van die ontwikkeling tenminste gelijk blijven. Daaropvolgend worden richtpunten meegegeven voor de verdere uitwerking van de ruimtelijke ontwikkeling op kavel- en gebouwniveau.



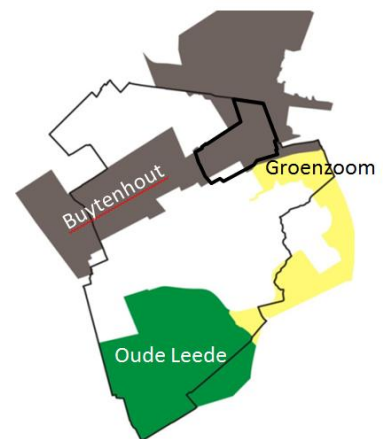
3.2.1 Het landschap



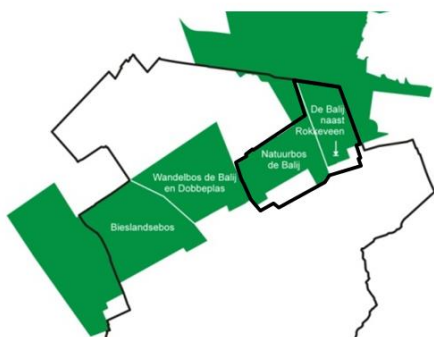
Katwijk & Nieuwkoop ligt voor het grootste gedeelte binnen de contouren van het groene buitengebied, dat in totaal meer dan 2.200 ha groot is en daarmee de helft van het gemeentelijk grondgebied beslaat. Het groene buitengebied kent een grote landschappelijke verscheidenheid. Deze variatie aan sferen en beelden komt de aantrekkelijkheid van het landschap als uitloopgebied ten goede. Het gebied is uniek vanwege de aaneengeslotenheid en de omvang van zo veel natuur- en recreatiegebied, in een dicht verstedelijkt gebied. Het buitengebied wordt gebruikt door wandelaars, fietsers en andere buitenrecreanten vanuit de regio. Het groene buitengebied van Pijnacker-Nootdorp heeft

geen eenduidige identiteit, maar is een gebied met een veelkleurig palet aan landschapstypes en functies. Hoewel het buitengebied aaneengesloten is, is het nog geen geheel. Daarvoor zijn er nog te veel barrières te overwinnen en ontbreken er nog teveel schakels tussen en met de verschillende gebieden. In het groene buitengebied zijn drie hoofdeenheden te onderscheiden: De Groenzoom, Oude Leede en Buytenhout.

Buytenhout is een regionaal stadspark in ontwikkeling bestaande uit een reeks aaneengeschakelde gebieden verspreid over drie gemeenten: Delft (Delftse Hout), Pijnacker-Nootdorp (De Balij, Bieslandsebos, Dobbeplass) en Zoetermeer (Westerpark, Buytenpark). Het zijn door overheden beheerde gebieden, primair gericht op openluchtrecreatie. Binnen Buytenhout is een grote variatie aan landschappen en recreatieve mogelijkheden. Lopend door het gebied ervaar je de verschillende landschappen van de deelgebieden. De deelgebieden hebben met elkaar gemeen dat het primair recreatiegebieden zijn met een intensief gebruik, gericht op openluchtrecreatie. De Balij is een jong bos. Het oudste deel ligt naast Rokkeveen en is aangelegd voor de Floriade in Zoetermeer in 1992. De oorspronkelijke droogmakerij en bijbehorende verkaveling is hier niet meer herkenbaar en het bos heeft een gecultiveerde uitstraling. De aanplantrijen zijn sterk herkenbaar en de soortenopbouw is soms eentonig. Het gebied is wel goed ontsloten door



middel van recreatieve paden voor wandelaars, fietsers en ruiters en wordt ook intensief gebruikt als uitloopgebied van de woonwijk Rokkeveen in Zoetermeer. In de loop der jaren is het verder uitgebreid met bos, open polder en moeras, waartoe ook het Natuurbos in Katwijk & Nieuwkoop behoort. Natuurbos De Balij heeft een centraal open deel met gras en ruigte wat wordt benadrukt door randen ingeplant met bos. Dit Natuurbos is eveneens goed ontsloten door recreatieve paden voor wandelaars, fietsers en ruiters, maar kent



een veel opener karakter, waardoor het oorspronkelijke landschap nog enigszins herkenbaar is en de rust, de ruimte en de natuur goed kan worden ervaren.



3.2.2 Structuren in het landschap

De Nieuwkoopseweg en de Katwijkerlaan zijn (boezem)linten, hoog boven het landschap verheven in droogmakerijen. Deze cultuurhistorische lijnen zijn een bundeling van hoogteverschillen, watergangen, bebouwingspatronen en ontsluiting van het gebied. Kenmerkend voor beide linten zijn de grote watergangen ((semi-) boezems) op hoog niveau, soms voor, soms achter de woningen langs. Het water ligt hoog in de watergang waardoor het goed zichtbaar is. De bebouwing is gekoppeld aan de weg en het water. Waar de watergang aan één zijde van de weg ligt, ligt het gros van de bebouwing aan de andere zijde.



Dijklinten kennen soms een dubbellint, zoals de Katwijkerlaan ten zuiden van het plangebied. Hierdoor ontstaat een extra dik lint in het landschap met verschillende lagen en hoogtes. Gaande op de “onderweg” ziet men op tegen de bebouwing langs het dijklint en omgekeerd kijkt men nagenoeg over en langs de bebouwing aan de onderweg. De ruimte tussen onder- en bovenweg is wisselend open en bebouwd. Dit gemengde karakter is een bepalende karakteristiek voor deze typologie.



De bermen van de Katwijkerlaan en de Nieuwkoopseweg zijn smal en groen. Soms zijn de bermen en oevers uit ruimtegebrek hard vormgegeven. Langs de Katwijkerlaan ligt een

vrijliggend fietspad tussen de vele inritten en de weg. De inritten die over het water gaan zijn vaak bruggen of dammen met duikers. De beide dijklinten zijn deels sterk bebouwd en hebben deels waardevolle zichtlijnen op de achtergelegen droogmakerijen. Alleen langs de Katwijkerlaan wordt het zicht voornamelijk bepaald door de kassen in het Balijade gebied. Balijade Oost is een plek waar hard gewerkt wordt en dat uit zich in de monofunctionaliteit van het gebied, het efficiënte gebruik van de ruimte en de sobere en zakelijke vormgeving. Door de harde overgangen is het gebied herkenbaar ten opzichte van zijn omgeving. Op dit moment is Balijade Oost niet rechtstreeks ontsloten op de regionale of landelijke wegenstructuur. De ontsluiting loopt via de Katwijkerlaan-Nieuwkoopseweg-Balijade.



De dijklinten van de Nieuwkoopseweg en de Katwijkerlaan kennen geen aanplant. De erven maken het groene beeld van het lint. De bebouwing in de dijklinten kent nog waardevolle historische opstallen en erven. De korrelgrootte van de lintbebouwing is gemengd maar vooral kleinschalig. In het lint komen ook veel grotere opstallen voor waarin gewerkt wordt, zoals hallen, kassen en werkschuren. Te veel grootschalige elementen dissoneren met de maat en schaal van het lint zelf.



4 Ruimtelijke ontwikkelingen

De kwaliteitskaart uit de Visie ruimte en mobiliteit van de provincie bevat de belangrijkste kenmerken (richtpunten) van een gebied. Een richtpunt beschrijft hoe de provincie de kwaliteit van een gebied bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen willen behouden of versterken. Bij kwaliteit gaat het de provincie om meer dan alleen 'mooi'. Er moet evenwicht zijn in de functionaliteit, duurzaamheid en de beleving van een gebied.

De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in dit ontwerpbestemmingsplan moeten hiermee rekening houden. De ruimtelijke ontwikkelingen die onderstaand worden beschreven en gemotiveerd, zijn het antwoord op de uitnodigingen uit de Visieverkenning. Bijvoorbeeld de uitnodiging om verspreid liggend glas en agrarische- en bedrijfsbebouwing te saneren en nieuwe functies te initiëren in de vrijkomende bebouwing. Waarbij de gedachten in de visie van de gemeente niet alleen uit ging naar wonen en recreatie, maar ook naar (nieuwe) functies die passen bij het karakter van het gebied en het landschap ondersteunen. Initiatieven die het oorspronkelijke lint terugbrengen, de ruimtelijke kwaliteit verbeteren en doorzichten naar het landschap realiseren worden daarbij gestimuleerd.



De gemeente heeft zich in de Visieverkenning bereid verklaard om binnen de huidige contouren van de bestaande lintbebouwing mee te werken aan compensatiewoningen of alternatieve functies, zoals horeca en maatschappelijke of recreatieve voorzieningen. Daarnaast is de gemeente bereid om mee te werken aan nieuwbouw, mits de nieuwe bebouwing goed past in het karakteristieke landschap of het landschap versterkt. Denk bijvoorbeeld aan het economisch rendabel gebruiken van het grasland met de daarbij behorende natuur- en landschapswaarden. Initiatieven die een recreatieve aansluiting zoeken bij de Balij werden met de Visieverkenning eveneens gestimuleerd waarbij de gemeente zich bereid heeft verklaard om mee te werken aan commerciële functies als deze niet ten koste gaan van de kwaliteit van de omgeving en goed worden ingepast. Het toevoegen

van extra woningen is alleen mogelijk, als zij in de plaats komen van (verouderde) bestaande bebouwing.

4.1 Ruimte voor ruimte

De regeling

In het plangebied komen meerdere verspreide glastuinbouwbedrijven voor en zijn er ook voormalige (agrarische) bedrijven aanwezig met een grote hoeveelheid aan bebouwing. Het betreft hier zowel grotere als kleinere bedrijven. Enkele van deze bedrijven hebben plannen om gebruik te maken van de zogenaamde ruimte-voor- ruimteregeling. Dit houdt in dat glasareaal en/of bedrijfsbebouwing wordt 'ingeruild' voor woningbouw. De gemeente staat positief tegenover dergelijke voornemens en neemt in dit geval zelf het initiatief, omdat dit in

veel gevallen zal leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Enkele van de plannen voor de locaties die in aanmerking komen voor deze ruimte-voor- ruimteregeling zijn voldoende uitgewerkt, zodat deze rechtstreeks opgenomen worden in onderhavig bestemmingsplan. Hierbij is uitgegaan van één woningrecht per sloop van 5.000m² glasopstanden of 1.000m² bedrijfsgebouw. Daarvoor zijn de nodige overeenkomsten met de betreffende initiatiefnemers ondertekend. In de volgende subparagrafen worden deze initiatieven benoemd. Zie ook de *Richtpunten voor de verdere uitwerking op kavel- en gebouwniveau* aan het eind van deze paragraaf.

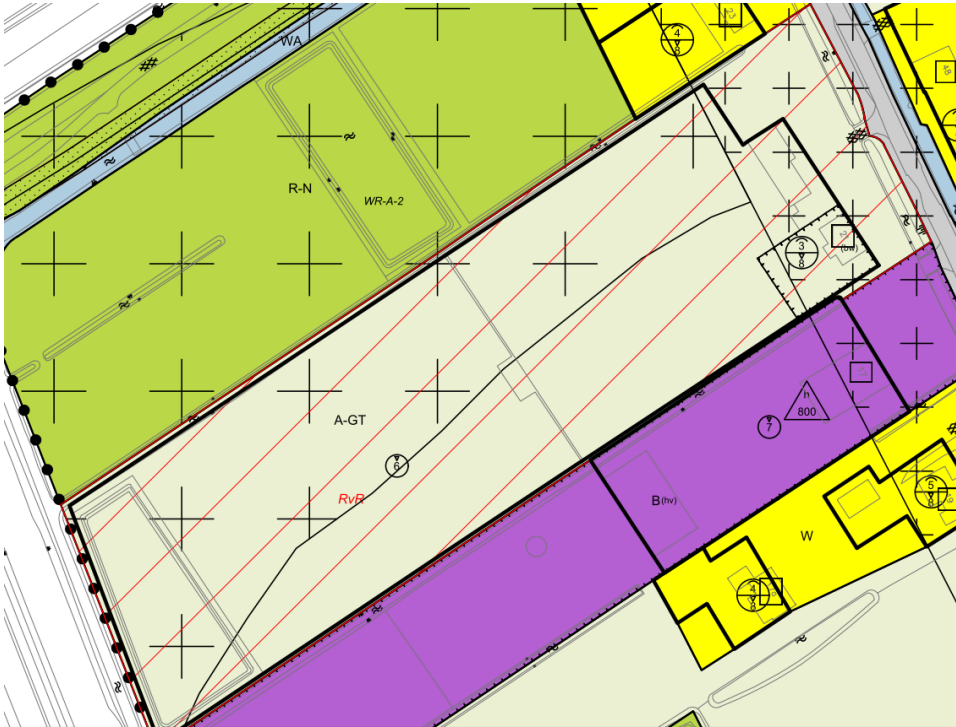
4.1.1 Nieuwkoopseweg 21

Aan de Nieuwkoopseweg 21 wordt momenteel het glastuinbouwbedrijf 'Palm Trees' geëxploiteerd. Dit bedrijf is niet gelegen in een duurzaam glastuinbouwgebied, maar betreft verspreid liggend glas. Het glastuinbouwbedrijf dat ten noorden hiervan gelegen is, is reeds gesloopt ten behoeve van twee ruimte-voor- ruimtewoningen (dit bedrijf staat nog wel op de meest recente luchtfotos).



De eigenaar overweegt om in de toekomst ook gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimteregeling. Zijn bebouwing is voldoende voor 1,7 woningrecht. Door een deel van een recht bij te kopen zou hij twee woningen kunnen realiseren op het perceel. Op 17 juni 2016 heeft hij aangegeven zijn glastuinbouwbedrijf voorlopig te willen continueren.

Op het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat met een eenvoudige procedure medewerking kan worden verleend aan deze functiewijziging.



4.1.2 Nieuwkoopseweg 44a

De eigenaar van dit glastuinbouwbedrijf wil in de toekomst graag ruimte-voor-ruimte toepassen. Dit is in lijn met de visieverkenning. Op basis van zijn bebouwing zou hij twee woningen kunnen realiseren. Tevens zou de bestaande bedrijfswoning zijn functie verliezen.

Omdat nog gesproken en nagedacht wordt over de ruimte-voor-ruimteontwikkeling aan de Nieuwkoopseweg 44a, eventueel in combinatie met het naastgelegen perceel, wordt geen directe woonbestemming toegekend maar een wijzigingsbevoegdheid. Dit biedt de mogelijkheid om in de nabije toekomst rechten en inrichting te combineren met Nieuwkoopseweg 46a en het glastuinbouwbedrijf dat daarachter gevestigd is.

Het betreffende perceel is op onderstaande afbeelding blauw omlijnd.



Randvoorwaarde is dat de beide compensatiewoningen zo veel mogelijk richting de Nieuwkoopseweg gerealiseerd zouden worden

4.1.3 Nieuwkoopseweg 46

Naar aanleiding van de visieverkenning heeft met de eigenaar van de Nieuwkoopseweg 46 een gesprek plaatsgevonden. Van het voormalige agrarische bedrijf dat hier gevestigd is resteert nog circa 1.000m² aan bedrijfsbebouwing. Gezamenlijk zijn de mogelijkheden voor ruimte-voor-ruimte besproken. Op dit moment wenst de eigenaar nog geen gebruik te maken van de regeling, maar in de toekomst mogelijk wel. Om deze reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op het perceel.

4.1.4 Nieuwkoopseweg achter nummer 46

Achter de Nieuwkoopseweg 46 is een deel van een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Hier wordt in de volle grond opgeteeld, waarna de planten zich op een adres aan de Nootdorpse zijde van de Nieuwkoopseweg verder ontwikkelen. Het terugbrengen van de glastuinbouw aan deze zijde van de Nieuwkoopseweg is één van de uitgangspunten van de Visieverkenning. Met de eigenaar van het perceel zijn daarom gesprekken gevoerd om de mogelijkheden van ruimte-voor-ruimte te bestuderen.



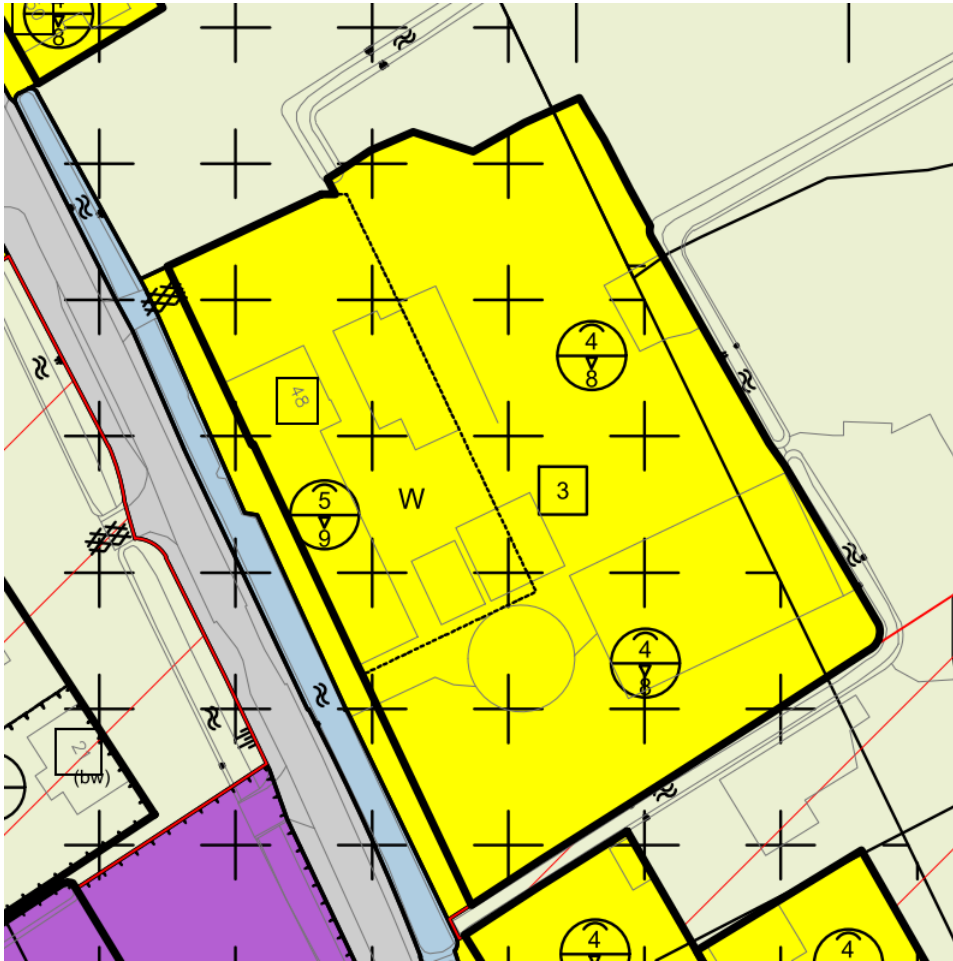
Momenteel is het voor de eigenaar bedrijfseconomisch niet aantrekkelijk om ruimte-voor-ruimte toe te passen, maar binnen de planperiode van 10 jaar mogelijk wel. Dit komt onder meer doordat niet voldoende bebouwing aanwezig is voor twee woningrechten, hiervoor zou de initiatiefnemer 0,2 recht moeten bijkopen. Naar aanleiding hiervan is op dit adres een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die wijziging ten behoeve van ruimte-voor-ruimte mogelijk maakt, met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat de initiatiefnemer 0,2 rechten verwerft. Op de bovenstaande afbeelding is het betreffende perceel blauw omlijnd.

4.1.5 Nieuwkoopseweg 48

De eigenaren van dit perceel hebben mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie onderzocht. De huidige bestemming laat twee woningen (2W) en kleine bedrijven (Bk) toe. Met de eigenaren en hun vertegenwoordigers (vanaf hier: initiatiefnemers) zijn meerdere gesprekken gevoerd over mogelijkheden op deze locatie. Hierbij is onder meer gesproken over het realiseren van starterswoningen in de oude boerderij. Op deze manier blijft het historische pand behouden en wordt ook een belangrijke doelgroep bediend. De initiatiefnemers hebben aangegeven hier voor open te staan, mits er ten minste drie vrijstaande woningen bij gerealiseerd kunnen worden. Dit aantal verhoudt zich echter niet tot de ruimte-voor-ruimteregeling.



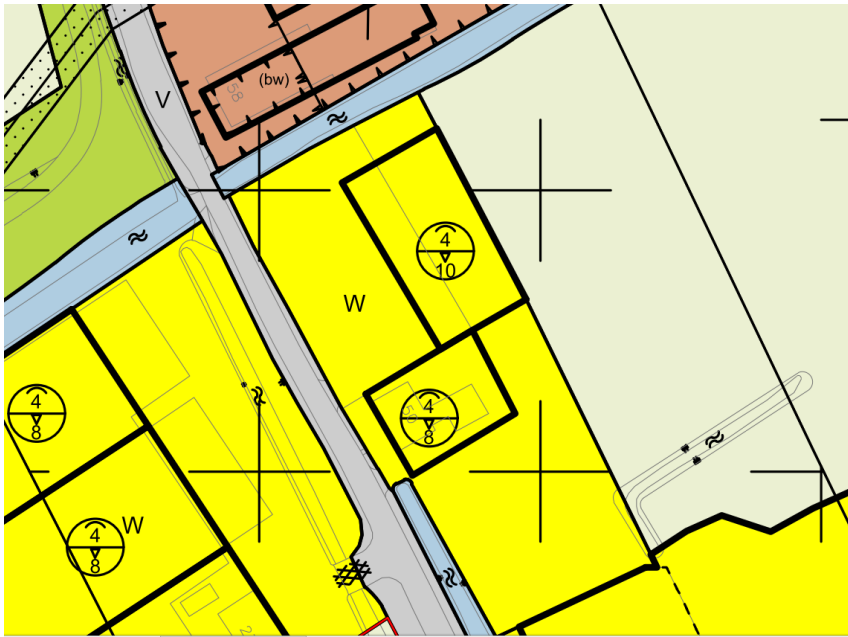
Het is wel mogelijk om door toepassing van ruimte-voor-ruimte één woning op het perceel toe te voegen, zodat er in totaal drie woningen zijn toegestaan. Dit is in overleg met de eigenaren als zodanig bestemd. Hierboven staat een suggestie voor de verkaveling van dit perceel. Hieronder is een uitsnede van de plankaart opgenomen.



4.1.6 Nieuwkoopseweg tussen 50 en 58

In Oude Leede heeft een grondeigenaar door sloop van bebouwing een ruimte-voor-ruimterecht verworven. Dit recht is verkocht aan de eigenaar van een perceel tussen de Nieuwkoopseweg 50 en 58. Deze eigenaar wil dit recht gebruiken om een woning toe te voegen tussen de Nieuwkoopseweg 50 en 58. Hiervoor is reeds een overeenkomst gesloten met de gemeente.





In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van de woning conform de overeenkomst mogelijk gemaakt.

4.1.7 Katwijkerlaan 33 en 37

Aan de Katwijkerlaan 33 en 37 is veel bebouwing aanwezig, die nu nog bedrijfsmatig wordt gebruikt (grootschalige opslag). De oppervlakte van deze bebouwing leent zich ertoe om ruimte-voor-ruimte toe te passen. Voor dit perceel is dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat wanneer de bedrijfsvoering eventueel wordt gestaakt onder bepaalde voorwaarden woningbouw kan plaatsvinden.



4.2 Benutten economische potenties buitengebied

In de gemeentelijke structuurvisie is gesteld dat de economische potenties van het buitengebied nog niet voldoende worden benut. In en om het lint van de Nieuwkoopseweg wil de gemeente de recreatieve toegankelijkheid binnen deelgebieden vergroten en ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor commerciële (leisure) en niet commerciële recreatie, passend bij de kwaliteiten en doelen van het Natuurbos de Balij. Van belang hierbij is oog voor het landschap, rust, differentiatie en biodiversiteit van het gebied. In de Visieverkenning is hiertoe uitgenodigd.

4.2.1 Nieuwkoopseweg 30

De eigenaren zien kansen voor ontwikkelingen op deze locatie. Enerzijds voor woningbouw, anderzijds voor het aantrekkelijker maken van de entree van het Balijbos. Ze zouden twee woningen willen bouwen waarbij één met een bed & breakfast/vergader ruimte/feestlocatie. Deze omvang is noodzakelijk om de sloop en sanering van de locatie te kunnen bekostigen.



De te slopen bebouwing is niet toereikend om ruimte-voor-ruimte toe te passen. Een zelfstandige horecafunctie/leisure is wel een beleidsmatige optie, maar geen optie voor eigenaren.

Dit perceel heeft in het bestemmingsplan wederom de bestemming Bedrijf gekregen.

4.2.2 Nieuwkoopseweg 9, De Notelaer

4.2.2.1 Jongerencentrum

De Notelaer maakt deel uit van het gemeentelijk vastgoed. Tussen de gemeente en de gebruiker (Stichting Jeugdcentrum de Notelaer) zijn gesprekken gevoerd over de mogelijkheden te komen tot een sluitende exploitatie en verlenging van de erfpacht. Hierbij is

onder meer naar de gebruiksfuncties gekeken. Onderstaand staat een door de stichting opgestelde opsomming van de functies die al plaatsvinden of gewenst zijn, hierbij zijn de functies onder 3, 4 en 7 volledig nieuw:

1. *Ter beschikking stellen Notelaer voor activiteiten voor jeugd en jongeren.*

Dit betreft het huidige gebruik door Scouting, De Doewat en Skippy/Pepijn.

2. *Het ter beschikking stellen van De Notelaer als activiteitencentrum met kleinschalige outdooractiviteiten (klimwand, tokkelbaan, kampvuur, vlotten bouwen, kanoën, startpunt voor GPS-tochten en natuurwandelingen). Doelgroep; geen leeftijdsbegrenzing, primaire doelgroepen zie 1, scholen, (jeugd/jongeren)verenigingen.*

In onderzoek is de mogelijkheid om op –een deel van- het naastgelegen terrein van Staatsbosbeheer extra outdoor activiteiten mogelijk te maken als laarzenpad, kleine stormbaan, coöperant e.d..

3. *Het ter beschikking stellen van De Notelaer voor natuureducatie zowel in de gebouwen zelf als op het buitenterrein. Doelgroep: geen leeftijdsbegrenzing, primaire doelgroep als bij 2. In ontwikkeling is het actief aanbieden van natuureducatie mogelijkheden in afstemming met De Papaver.*
4. *Het ter beschikking stellen van De Notelaer en het terrein ten behoeve van activiteiten voor ouderen. Doelgroep 65+ te onderzoeken met SWOP en anderen die zich op deze doelgroep richten.*
5. *Het ter beschikking stellen van het buitenterrein voor groepskamperen (maximaal 2 groepen van in totaal 40 deelnemers tegelijk. Doelgroep; hier richten we ons op jeugd en jongeren groepen (scouting, scholen, verenigingen) met begeleiding.*
6. *Het verhuren van de binnen locatie voor low-budget overnachtingen. Desgewenst in combinatie met de verhuur van het buitenterrein om te kamperen. Doelgroep; zie 4*
7. *Mogelijk op termijn; het ter beschikking stellen van De Notelaer of een deel van het naastgelegen terrein van Staatsbosbeheer als kampeerlocatie voor individuele kampeers.*
8. *Het aanbieden van De Notelaer als trouwlocatie incl. de mogelijkheid om daar ook het huwelijksfeest te laten plaatsvinden.*
9. *Uitsluitend ter dekking van eventuele exploitatietekorten die resteren na het gebruik van de hiervoor vermelde gebruiksopties het verhuren van ruimtes binnen De Notelaer aan derden voor (kinder)feestjes, vergaderingen, trainingssessies, opleidingen e.d.. Alleen de ruimte wordt ter beschikking gesteld, gebruik van de faciliteiten en begeleiding bij buitenactiviteiten in overleg met de beheerder.*

Centraal in de genoemde activiteiten staat de maatschappelijke focus.

De genoemde functies dragen bij aan een versterking van de recreatieve functie in het buitengebied. Wel is de verkeersaantrekkende werking een punt van aandacht. Geadviseerd wordt om voor zover de Nieuwkoopseweg de verkeersdruk aan kan de functies toe te staan.



4.2.2.2 Volkstuinvereniging

De volkstuinvereniging die achter de Notelaer gevestigd is, heeft zich ook gemeld in het kader van het nieuwe bestemmingsplan. Ook deze vereniging is aangeboden de gronden, die zij momenteel van de gemeente huren, te verwerven. De vereniging acht het van belang om de toegestane functies en bebouwing in het huidige huurcontract ook in het bestemmingsplan terug te zien. Zij zouden graag het volgende toegestaan zien:

- 31 tuinen;
- Een algemene stalling voor elektrotrekkers met aanhang, van 2,5 bij 5,5 meter met een maximale hoogte van 2 meter;
- Een algemene berging voor opslag van gereedschap, van maximaal 3 meter bij 4 meter met een maximale hoogte van 2 meter;
- Één tuinhuisje per tuin, van maximaal 5 meter bij 7 meter, maximale goothoogte 2,5 meter en maximale bouwhoogte 4 meter boven maaiveld;
- Één kweekkas per tuin van maximaal 3,2 meter bij maximaal 4,5 meter op een afstand van min 4 meter uit het tuinhuisje en minimaal 1 meter uit de (oorspronkelijke) perceelgrenzen, maximale goothoogte 2 meter en maximale bouwhoogte 2,8 meter;
- Overnachtingen toestaan in de periode 15 april tot 1 november, op kerstdagen, jaarwisseling en eventueel de paasdagen als deze buiten deze periode vallen.

De eerste vijf genoemde punten zijn opgenomen in de bestemming voor het volkstuincomplex. Het toestaan van nachtverblijf op deze locatie is echter niet mogelijk, deze volkstuinen zijn immers niet bedoeld om overnachtingen toe te staan.



4.2.3 Nieuwkoopseweg 44

De initiatiefnemers komen oorspronkelijk uit Pijnacker, maar zijn enige jaren geleden een veehouderijbedrijf begonnen in Friesland. Zij hebben nu interesse om zich weer in Pijnacker te vestigen en zouden aan de Nieuwkoopseweg 44 een pensionstalling voor paarden willen beginnen. Daarnaast zouden zij een agrarisch loonwerkbedrijf willen voortzetten op deze locatie. De huidige bestemming is 'Agrarisch algemeen', waarbinnen een pensionstalling niet past.



Een pensionstalling heeft een milieukundig effect op de omgeving. Om de hindercontour te bepalen en de noodzakelijke bebouwing te onderbouwen kan de DCMR een onderzoek

uitvoeren op basis van een bedrijfsplan. Op de naastgelegen percelen zijn milieugevoelige bestemmingen aanwezig: aan de zuidzijde burgerwoningen en aan de noordzijde thans een glastuinbouwbedrijf (een glastuinbouwbedrijf is gevoelig voor het aspect 'stof') en in de toekomst waarschijnlijk ruimte-voor-ruimtewoningen.

Naar aanleiding van de mogelijke milieukundige bezwaren, hebben de initiatiefnemers zich teruggetrokken.

4.2.4 Nieuwkoopseweg 58

De initiatiefnemers zijn van plan op deze locatie een educatieboerderij met dagbesteding te exploiteren. Dit is reeds in 2014 mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan 'Nieuwkoopseweg 58, 2014'. In reactie op de visieverkenning hebben zij een vraag gesteld over zowel uitbreiding van bebouwing als uitbreiding van de functies:

Functie:

Als toevoeging op de al toegestane functies wil men een fietsverhuur exploiteren vanaf het perceel. Dit zal gecombineerd worden met de dagbesteding. Het benutten van de economische potenties van het buitengebied is zowel in de gemeentelijke structuurvisie als de visieverkenning een speerpunt.

Bebouwing:

In 2013 is een overeenkomst gesloten in het kader van de beleidsnota Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing. Hierin is onder andere afgesproken dat een deel van de bebouwing gesloopt zal worden. De initiatiefnemers verzoeken om met het oog op de toevoeging van de fietsverhuur en voldoende ruimte voor dieren deze sloopverplichting op te heffen.



Eén van de criteria die in de nota Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing geldt, is dat de bebouwing bij functiewijziging met minstens 25% moet afnemen. Hiervoor is een overeenkomst met de eigenaren opgesteld met een landschapsinrichtingsplan als bijlage. Voor de nieuwe functie fietsverhuur en/of reparatie wordt een deel van de schuur alsnog positief bestemd, voor het overige blijft de sloopverplichting in stand.

In dit bestemmingsplan wordt de functie fietsverhuur en -reparatie toegestaan en wordt een deel van de schuur van 36m² alsnog positief bestemd. Voor de overige gebouwen die gesloopt dienen te worden op basis van de overeenkomst zal geen bouwvlak worden opgenomen.

4.2.5 Nieuwkoopseweg 59 (De Brede Hoek)

Naar aanleiding van de actualisatie van het bestemmingsplan heeft de eigenaar van de Brede Hoek verzocht om de huidige bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning, zodat de horecagelegenheid ook door een derde partij geëxploiteerd kan worden.

In beginsel is de gemeente Pijnacker-Nootdorp terughoudend met het anders bestemmen van bedrijfswoningen, omdat dit de bedrijfsvoering of herstructurering van omliggende bedrijven kan beïnvloeden (met name op bedrijventerreinen en in glastuinbouwgebieden).

In dit geval is sprake van een horecagelegenheid in een lage categorie, waardoor de hinder voor omliggende functies beperkt is. De afstand tussen de woning en de horecagelegenheid is met 30 meter voldoende om wederzijdse hinder tot een minimum te beperken. Ook is het perceel bij de woning groot genoeg om twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

In dit ontwerpbestemmingsplan is de woning bij de Brede Hoek als burgerwoning bestemd.



4.2.6 Katwijkerlaan 21

De uitbater van de paardenhouderij aan de Katwijkerlaan 21 heeft voornemens om het gebruik te verbreden en hierbij meer aan te sluiten op het recreatieve karakter van het gebied. Hiervoor zou de bebouwing ook uitgebreid moeten worden, om meer ruimte voor dieren en opslag te realiseren. De initiatiefnemer heeft niet tijdig kunnen aantonen dat deze bebouwing voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is en dat aan de geldende milieunormen wordt voldaan als dichterbij omliggende woningen gebouwd wordt. Hierdoor is dit initiatief niet opgenomen in dit bestemmingsplan.



4.2.7 De Richtpunten

Laag van de beleving: Recreatie

Recreatieterreinen, zoals het recreatiegebied De Balij, liggen veelal op de overgang van de stedelijke dynamiek naar het luwe buiten. De kwaliteit van deze overgangen kan versterkt worden door het vergroten van de robuustheid, continuïteit, beleefbaarheid en aantrekkingskracht van zowel de recreatie- als de natuurgebieden. Een wezenlijk kenmerk van de recreatiegebieden is het openbaar parkkarakter. De inrichting van de gebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de

landschappelijke kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van andere stedelijk groen. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Zuid-Hollandse kwaliteiten.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen vergroten de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden.

Met de functieverbreiding van de Notelaer kan een positieve bijdrage geleverd worden aan het recreatiegebied. Een groot deel van de functies leunt op het recreatiegebied en zorgt er voor dat het gebied intensiever beleefd kan worden.

- Recreatieve routes dragen bij aan een betere verbinding van de buitenstedelijke groengebieden onderling en met de stedelijke groen- en waterstructuur.

De ontwikkelingen bij De Brede Hoek, de Nieuwkoopseweg 58 en Nieuwkoopseweg 59 dragen door het toevoegen van recreatieve functies bij aan de recreatieve routes die door en langs het recreatiegebied Buytenhout lopen.

- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit ter plaatse en de samenhang tussen het binnenstedelijk en buitenstedelijk groen.

De in de voorgaande subparagrafen genoemde ontwikkelingen zorgen voor een relatie met en een entree naar het recreatiegebied.

- (Her)inrichting van recreatiegebieden is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag, de landschappelijke kenmerken ter plaatse en de ligging ten opzichte van andere stedelijk groen.

Er is in dit geval geen sprake van herinrichting van recreatiegebieden, wel van een betere benutting van de economische potenties van het buitengebied door de hiervoor genoemde initiatieven.

- Ontwikkelingen behouden of versterken de openbaarheid van recreatiegebieden.

Door het toevoegen van functies langs de randen van het recreatiegebied worden recreanten uitgenodigd het gebied in te gaan.

4.3 Sloop en nieuwbouw bedrijven

De provinciale Ruimtelijke Verordening gaat in op de bestemming van niet-agrarische bedrijven en andere bestaande niet-agrarische gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied:

1. uitbreiding met ten hoogste 10% van het bruto vloeroppervlak van niet-agrarische bedrijven en agrarische aanverwante bedrijven, wordt beschouwd als inpassen als bedoeld in artikel [2.2.1](#), eerste lid van de verordening;
2. uitbreiding met meer dan 10% van het bruto vloeroppervlak van de onder 1 bedoelde bedrijven, wordt beschouwd als aanpassen als bedoeld in artikel [2.2.1](#), eerste lid,

voor zover verplaatsing naar een bedrijventerrein geen reële mogelijkheid is gebleken;

3. bij een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwant bedrijf is ten hoogste een bedrijfswoning toegestaan, voor zover dat noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
4. verplaatsing van een bestaand niet-agrarisch bedrijf of andere niet-agrarische bebouwing naar een nieuwe locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied is mogelijk indien per saldo de ruimtelijke kwaliteit verbetert en de bebouwing en de verharding op de oorspronkelijke locatie worden verwijderd.

In dit plangebied worden twee niet-agrarische bedrijven op een andere wijze bestemd dan hiervoor, deze worden in de volgende subparagrafen toegelicht.

4.3.1 Katwijkerlaan 37

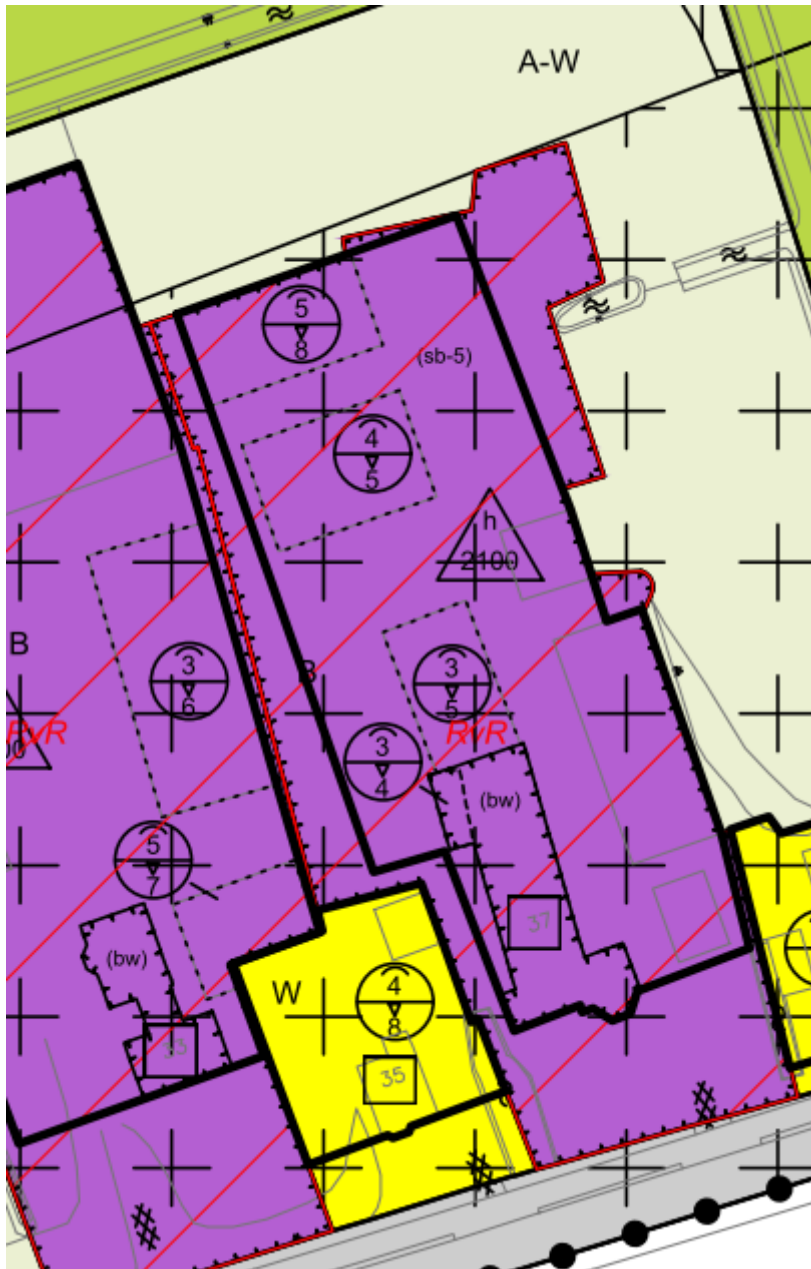


De eigenaren en gebruikers van dit perceel hebben zich gemeld met twee verschillende vragen:

Efficiënter inrichten van het perceel

De huidige caravanopslag functioneert niet optimaal doordat de opslag verdeeld is over meerdere gebouwen. de eigenaar is voornemens een aantal van deze gebouwen te slopen en er één gebouw voor terug te bouwen. Op de plankaart is dit vertaald door een globaal

bouwvlak op te nemen waarbinnen de huidige oppervlakte van de bebouwing plus 10% aan bebouwing wordt toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan de maximale uitbreiding die artikel 2.3.3 van de provinciale ruimtelijke verordening stelt. De ruimtelijke ontwikkeling past hiermee binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).



Toepassen ruimte-voor-ruimte

Zie [toelichting paragraaf 4.1.7](#) .

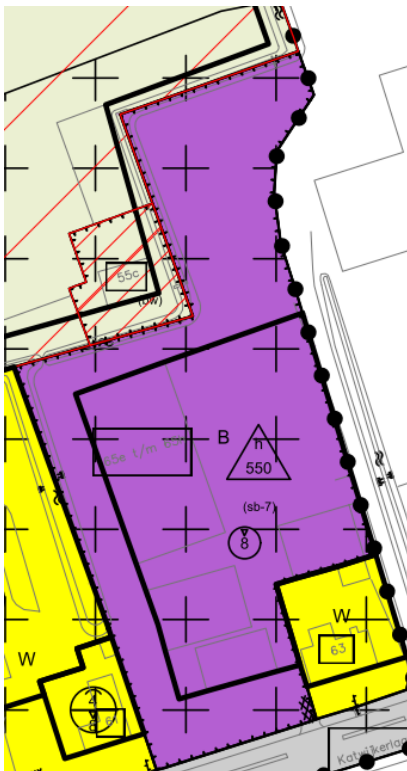
4.3.2 Katwijkerlaan 63

Achter de woning aan de Katwijkerlaan 63 zijn enkele bedrijfspanden aanwezig, het grootste voldoet nog aan de eisen van deze tijd maar de overige drie niet (er is geen sanitair aanwezig en de daken zijn bedekt met asbest). De eigenaar heeft aangegeven deze drie

gebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 700m² te willen slopen en er één voor terug te bouwen met een oppervlakte van 550m².

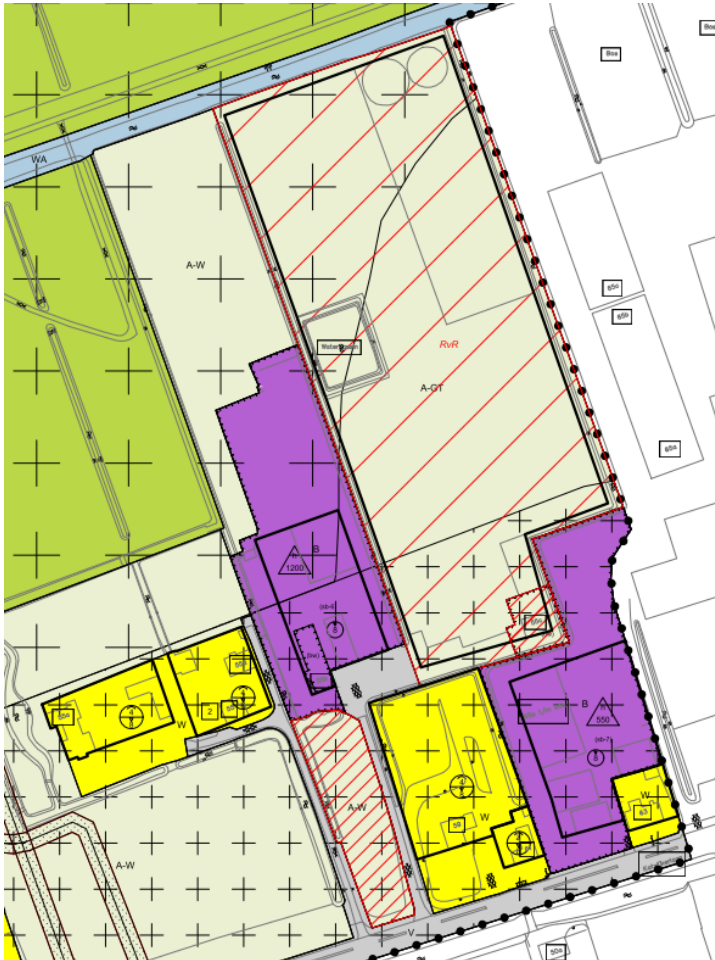


Het vormt een kwaliteitsverbetering als er meer eenduidigheid in de bebouwing op het perceel komt en tevens het bebouwd oppervlak afneemt. De ruimtelijke ontwikkeling past hiermee binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).



4.4 Mogelijke verplaatsing bedrijfswoning Katwijkerlaan 55c

Bij het glastuinbouwbedrijf aan de Katwijkerlaan 55c is een bedrijfswoning aanwezig. Bij eventuele schaalvergroting of herschikking van de bedrijfsfuncties kan deze woning in de weg staan. Daarnaast wordt de woonkwaliteit door de bewoner als matig ervaren, voornamelijk doordat deze rondom is omgeven door bebouwing en ten opzichte van deze bebouwing ook lager ligt. De eigenaar van de woning wil deze op termijn mogelijk verplaatsen.



Ten behoeve van deze mogelijke verplaatsing is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

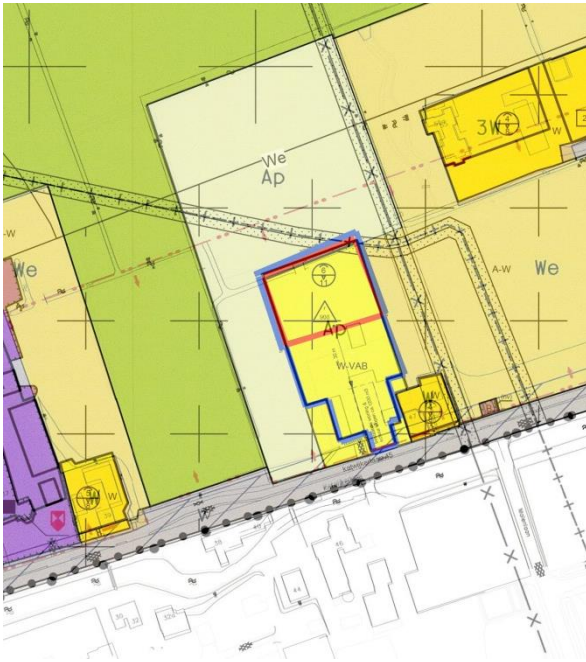
Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid ruimte-voor-ruimte opgenomen. Mocht de bedrijfsvoering ter plaatse gedurende de planperiode beëindigd worden, kan met deze wijzigingsbevoegdheid de regeling worden toegepast.

4.5 Vrijkomende agrarische bebouwing Katwijkerlaan 45

De huidige eigenaar heeft het perceel Katwijkerlaan 45 verworven met het idee om er een woning op te realiseren. Met hem is in overleg getreden om de mogelijkheden te onderzoeken op basis van de regeling Vrijkomende Agrarische Bebouwing. De bestaande bebouwing zal gesloopt worden en de nieuwe woning zal op een afstand van circa 50 meter van de Katwijkerlaan worden gerealiseerd. Op basis van de regeling Vrijkomende Agrarische

Bebouwing mag deze woning inclusief vergunningsplichtige bijbehorende bouwwerken maximaal 900m3 omvatten.





Op bovenstaande afbeeldingen zijn uitsnedes van de plankaart van het bestemmingsplan Katwijk & Nieuwkoop 2017 en Katwijk & Nieuwkoop 2005 gecombineerd. In het vorige bestemmingsplan was een paardenhouderij op het perceel Katwijkerlaan 45 toegestaan. Hieraan was een bouwvlak toegekend dat op deze afbeelding blauw is gearceerd. De mogelijkheid was om bebouwing tot aan de Katwijkerlaan te realiseren (waar nu feitelijk ook het woonhuis staat). In het nieuwe bestemmingsplan is het bouwvlak meer achter op het perceel gelegd, dit is rood gearceerd. De breedte waarbinnen de bebouwing toegestaan wordt is ongewijzigd, maar de nieuwe woonbebouwing zal meer achter op het perceel gerealiseerd worden. Als naar de planologische gebruiksmogelijkheden wordt gekeken zal de uitzichtsituatie van omwonenden hierdoor verbeteren. Daarnaast is de woonbebouwing meer aan limieten gebonden dan bebouwing ten behoeve van een paardenhouderij en is ook de milieugebruiksruimte van een woning nihil.

De beleidsnota VAB stelt dat de bebouwing bij toepassing van de regeling met ten minste 25% dient af te nemen. In de huidige situatie heeft de woning met schuur een inhoud van 1200 kubieke meter. Om de verplichte reductie te bepalen is de maximale inhoud van vergunningplichtige bouwwerken op 900 kubieke meter gesteld. Door de positionering van het bouwvlak van de Katwijkerlaan af zal de massa een logische verhouding met de omgeving hebben.

Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte is uitgegaan van een woning van twee lagen met een kap wat resulteert in een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter.

4.6 Greenportversterkende bedrijvigheid

Balijade is het kleinste duurzame glastuinbouwgebied in Pijnacker-Nootdorp. Een glastuinbouwgebied met twee gezichten, van elkaar gescheiden door de Nieuwkoopsweg. Het oostelijk deel, waar in de visie van de gemeente de fysieke ruimte aanwezig is om het productieareaal te moderniseren, herstructureren en verduurzamen behoort tot dit ontwerp bestemmingsplan.

Pijnacker-Nootdorp wil met duurzame en innovatieve glastuinbouwbedrijven de economie versterken. In de Toekomstvisie is er daarom voor gekozen om de glastuinbouw de ruimte te geven om zich duurzaam en innovatief te blijven ontwikkelen. In het duurzame glastuinbouwgebied Balijade Oost wil de gemeente ruimte bieden voor meervoudig, multifunctioneel en efficiënt ruimtegebruik en functieverbreiding of –vermenging waardoor de beschikbare ruimte optimaal kan worden benut. We nodigen partijen in Balijade Oost uit om efficiënter te verkavelen en de beschikbare ruimte optimaal te gebruiken, o.a. door benutting van onbebouwde percelen en niet-glastuinbouw gerelateerde bedrijven uit te plaatsen. De gemeente stimuleert de verkoop van de producten die in de kas worden geteeld en het ter beschikking stellen van ruimte voor educatieve doeleinden. Daarnaast is de gemeente bereid om mee te werken aan het uitplaatsen van burgerwoningen en wil zij de mogelijkheden onderzoeken om samen met het bedrijfsleven een aansluiting op de oostelijke randweg mogelijk te maken. Wij nodigen de sector en de tuinders uit om aan te geven wat zij nodig hebben voor een duurzame glastuinbouwtoekomst in Balijade Oost.

De gemeente nodigt partijen in Balijade Oost uit om efficiënter te verkavelen en de beschikbare ruimte optimaal te gebruiken. Bijvoorbeeld door het benutten van onbebouwde percelen en het uitplaatsen van niet-glastuinbouw gerelateerde bedrijven. De gemeente stimuleert de verkoop van de producten die in de kas worden geteeld en het ter beschikking stellen van ruimte voor educatieve doeleinden. Daarnaast is de gemeente bereid om mee te werken aan het uitplaatsen van burgerwoningen en wil zij de mogelijkheden onderzoeken om samen met het bedrijfsleven een aansluiting op de oostelijke randweg mogelijk te maken. Wij nodigen de sector en de tuinders uit om aan te geven wat zij nodig hebben voor een duurzame glastuinbouwtoekomst in Balijade Oost.

4.6.1 Duurzaam Glas langs de Katwijkerlaan





Een drietal eigenaren van gronden direct ten noorden van de Katwijkerlaan heeft aangegeven dat het niet mogelijk is op deze locatie duurzame glastuinbouw te bedrijven. Dit heeft een aantal redenen:

- Er is sprake van grote kweldruk vanaf de Katwijkerlaan;
- Een deel van de grond is niet geschikt voor de teelt doordat de hoger gelegen Katwijkerlaan de lichtopbrengst beperkt;
- De afmetingen van de percelen zijn te beperkt voor hedendaagse glastuinbouw.

Met de eigenaren is gesproken over andere mogelijkheden voor de percelen:

Woningbouw

Hoewel woningbouw een wens van een deel van de eigenaren is, kan dit niet toegestaan worden in een duurzaam glastuinbouwgebied. Zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid verzet zich hiertegen. Ten eerste beperkt dit de bedrijfsvoering van omliggende glastuinbouwbedrijven en ten tweede neemt het potentieel areaal glastuinbouw hiermee af.

Kleinschalige bedrijvigheid

Ook bedrijvigheid zou voor de eigenaren een goede optie zijn. Hierbij is gesproken over bedrijfsunits in aanvulling op het bedrijventerrein de Boezem.

Het provinciaal beleid staat open voor greenportversterkende functies, in overleg met de eigenaren is er dan ook voor gekozen greenportgerelateerde bedrijvigheid toe te staan in de eerste zone langs de Katwijkerlaan.

4.6.2 De richtpunten

De provincie heeft voor de glastuinbouwconcentratiegebieden specifieke richtpunten opgesteld. Concentratiegebieden voor glastuinbouw kunnen qua belevingswaarde worden beschouwd als bedrijventerrein. Ontwikkelingen in de glastuinbouw dienen bij voorkeur bij te dragen aan een grootschalig, geconcentreerd, modern uiterlijk en functioneren. Gericht op zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik en collectieve voorzieningen, met aandacht voor aansluiting op bestaande landschappelijke structuren. Een dooradering van het gebied met water en recreatieve routes is gewenst.

Richtpunten:

- Nieuwe glastuinbouwgebieden worden zoveel mogelijk binnen of in aansluiting op bestaande glastuinbouwgebieden geconcentreerd.

Binnen de Balijade bestaat de mogelijkheid voor bedrijven om de schaal te vergroten, de bestemmingslegging is hierop afgestemd.

- Nieuwe ontwikkelingen in de glastuinbouw sluiten aan bij bestaande landschappelijk structuren en dragen waar mogelijk bij aan versterking van de groenblauwe structuur.

Langs de Katwijkerlaan wordt glastuinbouwgerelateerde en greenportversterkende bedrijvigheid toegestaan. Hiermee is het mogelijk om collectieve voorzieningen een plek te geven in het gebied.

- Ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Door het toestaan van glastuinbouwgerelateerde bedrijven in de zone langs de Katwijkerlaan, wordt de mogelijkheid geboden een nieuw front te vormen bij deze entree van Pijnacker.

4.7 Speelvoorziening Katwijkerlaan

Van een adres aan de Reesloot en een adres aan de Katwijkerlaan is gevraagd of het mogelijk is een openbare speelvoorziening te realiseren zodat kinderen elkaar kunnen ontmoeten. Het beleid van de gemeente de aankomende vier jaar is erop gericht om het aantal speeltoestellen terug te dringen. Concreet ligt er een opgave om het aantal speeltoestellen met 15% te verminderen. Gemeentebreed komt dit neer op circa 115 speeltoestellen.

Verder wordt als richtlijn 100 tot 125 kinderen per speelplek in de leeftijdscategorie 0-6 jaar aangehouden indien sprake is van grondgebonden woningen. De huidige en toekomstige situatie rond de Katwijkerlaan is binnen dit beleid geen aanleiding om een speelvoorziening te realiseren. Wel zou met de Notelaer contact kunnen worden opgenomen om te zien of er een gezamenlijke oplossing te bedenken is op het terrein van de Notelaer.

4.8 Richtpunten voor de verdere uitwerking op kavel- en gebouwniveau

De linten Nieuwkoopseweg en Katwijkerlaan

De linten Nieuwkoopseweg en Katwijkerlaan vormen van oudsher waardevolle structuurdragers en bepalen in grote mate de kwaliteit en herkenbaarheid van het plangebied. De kwaliteit van beide linten ligt voornamelijk in de individuele opbouw van bebouwing, de afwisseling en in mindere mate de functiemenging. Wonen, werken en recreëren langs de Nieuwkoopseweg en de Katwijkerlaan is aantrekkelijk vanwege de combinatie van het landelijke karakter met de individualiteit van de gebouwen. De waarde van deze gebouwen ligt vooral in de karakteristieke vormen en kleinschalige opzet van bescheiden huizen met hier en daar een flinke boerderij. Schaalvergroting, afwijkende oriëntatie, versobering van de architectuur en teveel herhaling van bijvoorbeeld rooilijnen langs de dorpslinten leidt over het algemeen tot afbreuk van het karakteristieke beeld van het lint.

Daarom gelden bij de verdere uitwerking van bovenstaande beschreven ruimtelijk ontwikkelingen in de linten de volgende richtpunten:

Op kavelniveau:

- het karakter van de lintbebouwing behouden en versterken
- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- bijgebouwen bij voorkeur plaatsen op het achterterrein
- gebouwen met de voorgevel of representatieve zijde gericht op de weg of het water
- de nokrichting evenwijdig aan of haaks op de weg plaatsen
- doorzichten behouden en indien mogelijk versterken

Op gebouwniveau:

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- de hoofdmassa is duidelijk geled, passend in het lintkarakter
- herhaling van gelijke massa's of bouweenheden vermijden
- per kavel is er één duidelijke hoofdmassa
- gebouwen bestaan uit een opbouw van één tot twee lagen met hellende kap
- aan-, uit- of bijgebouwen zijn beperkt in maat en ondergeschikt ten opzichte van het hoofdvolume
- de begane grondlaag van het gebouw is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- zorgvuldige en gevarieerde detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als bijvoorbeeld gootklossen en siermetselwerk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- raamopeningen hebben staande verhoudingen
- kozijnen hebben een verdiepte profilering, gebaseerd op traditionele Hollandse houten kozijnen
- bebouwing in de tweede lijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw
- het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel
- kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende omgeving

Glastuinbouwgebied Balijade oost

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in de het glastuinbouwgebied Balijade oost gelden andere richtpunten. Door de grootschaligheid is de oorspronkelijke structuur van het gebied hier niet goed meer zichtbaar. De tuinderswoningen liggen in dit geval aan de doodlopende Balijade, iets terug van de weg. De woningen staan aan de straatzijde en zijn op de weg georiënteerd. De bedrijfsgebouwen liggen veelal naast en/ of achter de woningen. Daarachter liggen de kassen, veelal met hun achterkant naar de Katwijkerlaan. Het gebied is, net als de hele duurzame glastuinbouw aan verandering onderhevig door onder andere veranderende technieken in de tuinbouw. Deze hebben niet alleen invloed op de kas maar ook op de bijbehorende bedrijfsgebouwen en technische voorzieningen. De beleidsinzet blijft desondanks behoud van de oorspronkelijke structurelementen en cultuurhistorische bebouwing zoals oorspronkelijke tuinderswoningen, ketelhuizen en schoorstenen evenals het behouden van het karakteristieke profiel van de ontsluitingswegen. De beoordeling van de gebouwen als bijbehorende woningen en bedrijfsgebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Daarom gelden bij de verdere uitwerking van bovenstaande beschreven ruimtelijk ontwikkelingen in de linten de volgende richtpunten:

Op kavelniveau:

- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen behorende bij de woning of het bedrijf hebben een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de weg
- publieke of representatieve functies zijn gericht op de straat

Op gebouwniveau:

- o gebouwen zijn individueel en afwisselend
- o woningen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap
- o de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg
- o zijgevels van vrijstaande woningen zijn niet als blinde gevel uitgevoerd
- o op-, aan- en uitbouwen zijn eenvoudig vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- o de detaillering is zorgvuldig en afwisselend
- o zeer grote lengtes zijn door middel van geleiding van de wand (in materiaal of vorm) doorbroken
- o wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume
- o de kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- o grote vlakken zijn geleed vormgegeven of hebben een duidelijke textuur
- o gevels van de woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal
- o hellende daken van woningen zijn gedekt met pannen
- o kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing
- o op-, aan- en bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de hoofdmassa
- o kassen uitgevoerd in helder glas gelden geen richtpunten

voor kassen die deels in andere materialen zijn uitgevoerd geldt:

- o kleurgebruik terughoudend
- o materialen zijn duurzaam
- o uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar zorgvuldig

4.9 Ladder duurzame verstedelijking

Behalve de motivatie van ruimtelijke ontwikkeling voor de provincie, dient de gemeente sinds 1 oktober 2012 op grond van het Bro in de toelichting op het bestemmingsplan ook zogenaamde nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met behulp van de ladder duurzame verstedelijking. Stedelijke ontwikkelingen zijn volgens het Bro (artikel 1.1.1, lid 1) ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In dit ontwerp bestemmingsplan worden dergelijke stedelijke ontwikkelingen, behalve woningbouw in het kader van ruimte voor ruimte, niet mogelijk gemaakt. In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt echter dat één of enkele ruimte voor ruimte woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder duurzame verstedelijking in dit ontwerp bestemmingsplan niet van toepassing is.

5 Vergaarde kennis

5.1 Archeologie

5.1.1 Wettelijk kader

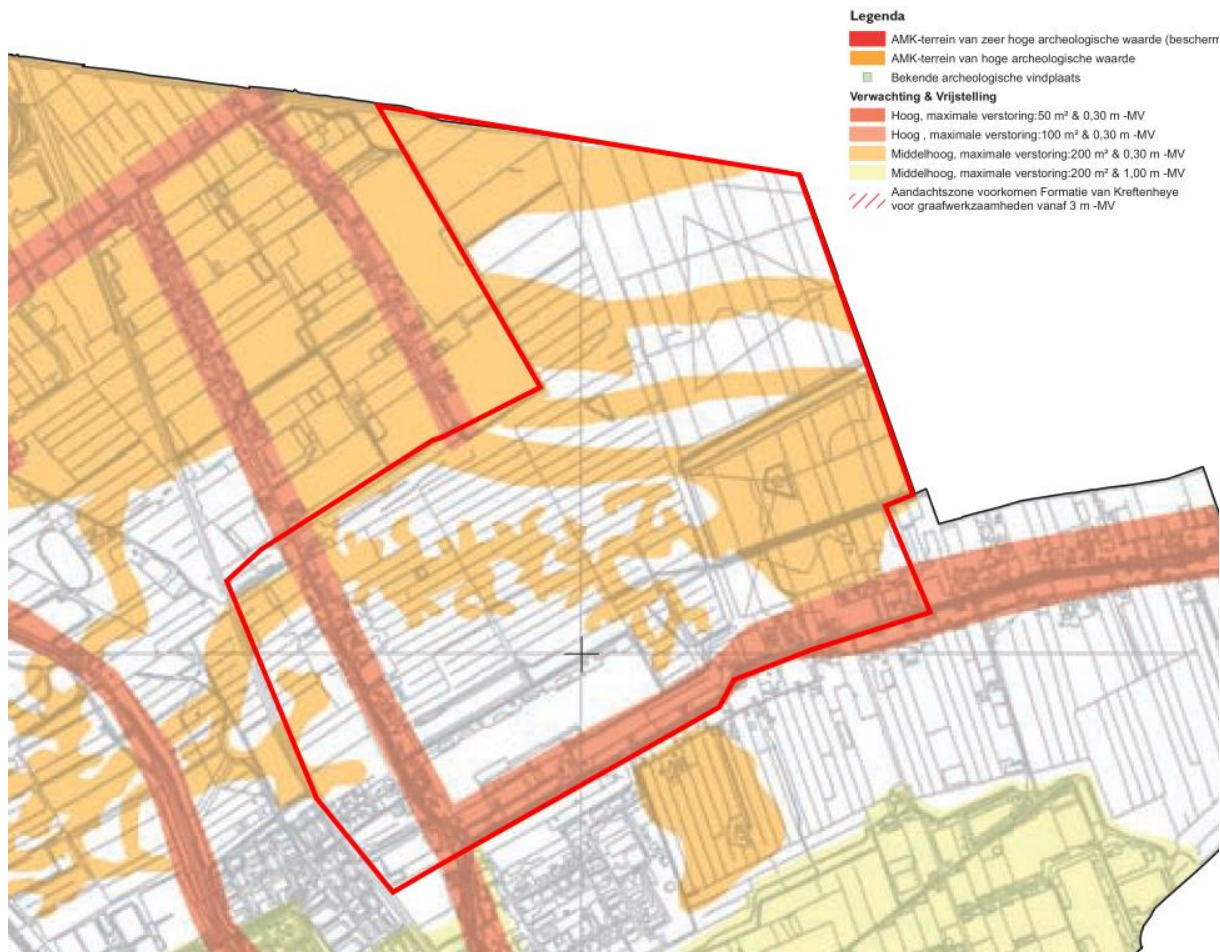
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen.

5.1.2 Waarden en verwachtingen

Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp is in september 2009 een Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart opgesteld. De Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart geeft op perceelsniveau aan welke archeologisch bekende waarde of welke verwachting van toepassing is. Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden: middels aanpassing van het plan of het behoud van informatie door opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Binnen het plangebied liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart liggen het plangebied twee soorten verwachtingswaarden. De verwachtingswaarde brengt aanvullende regels met zich mee. Op onderstaande afbeelding is de voorkomende verwachtingswaarde in het plangebied weergegeven.

Voor een deel heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde en voor een deel een middelhoge. Op de plankaart zijn deze archeologische verwachtingswaarden vertaald in een dubbelbestemming, waarbij in de regels gesteld is dat bij verstoringen die de bijbehorende drempel overschrijden een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



5.2 Bodem

Om de bodem voor langere tijd te willen gebruiken, moeten we de bodem op de juiste manier benutten en beschermen. Naast het beschermen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit hecht de gemeente waarde aan de overige functionele bodemkwaliteiten. Onder functionele bodemkwaliteiten wordt verstaan de draagkwaliteit, informatiekwaliteit, regulatiekwaliteit en productiekwaliteit. Deze kwaliteiten hebben onder andere betrekking op warmte/koude opslag, cultuurhistorische betekenis, levende bodem of geothermische energie. Hoe de gemeente omgaat met de bodem is vastgelegd in de bodemnota.

De plangrens van het (bestemmings)plan 'Katwijk & Nieuwkoop' te Pijnacker valt binnen het gezoneerd gebied van de huidige bodemkwaliteitskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp (Syncera Milieu, B05A0364, 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 de beleidsnotitie Besluit bodemkwaliteit (VanderHelm Milieubeheer B.V., PYN80580, d.d. 30 september 2008) staat beschreven op welke wijze met grondverzet (inclusief baggerspecie) binnen en tussen zones moet worden omgegaan. Bij gebruik van niet-vormgegeven bouwstoffen wordt aangesloten bij het Besluit bodemkwaliteit.

Voorafgaand aan een (her)inrichting of bestemmingwijziging van een locatie en/of bij grondverzet inclusief het verwijderen grondgebonden objecten, dient een historisch (bodem)onderzoek conform de vastgestelde norm te worden uitgevoerd om mogelijk bodembedreigende activiteiten te achterhalen (huidige norm: NEN-5725).

In het kader van het historisch onderzoek zal minimaal een terreininspectie moeten worden uitgevoerd, een gesprek met de (voormalige) eigenaar/beheerder van de locatie moet plaatsvinden, het raadplegen van historische kaarten en luchtfoto's en een bezoek aan het gemeentearchief moet 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 (huidige norm: verkennend milieukundig bodemonderzoek: 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, etc.), en overige asbestgerelateerde of bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden (bijvoorbeeld opstallen met golfplaten, beschoeiingen, etc.). Indien een locatie als asbestverdacht kan worden beschouwd, zal een asbestinventarisatie van de bodem conform de vastgestelde norm moeten worden uitgevoerd (huidige norm: NEN-5707). Indien asbestverdacht bouw- en/of sloopafval of (puin)granulaat wordt aangetroffen zal een asbestinventarisatie conform de vastgestelde norm moeten worden uitgevoerd (huidige norm: NEN-5897).

Voorafgaand aan de sloop dient voor aanwezige opstallen een asbestinventarisatie te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm (huidige norm: SC540), om zorg te dragen dat bij de sloop van opstallen het aanwezige asbesthoudende materiaal, onder daarvoor geldende wet- en regelgeving voorafgaand aan de overige sloopwerkzaamheden, wordt verwijderd (conform de norm: SC530) en naar een erkend eindverwerker wordt afgevoerd, zodat geen asbesthoudende materialen op en/of in de bodem achterblijven.

Binnen dit bestemmingsplangebied zijn (mogelijk) locaties aanwezig, waarvoor in het kader van de Wet bodembescherming op dit moment bekend is en/of in de toekomst wordt vastgesteld, dat het een (mogelijk) 'ernstig geval van bodemverontreiniging' betreft en/of in het verleden is gesaneerd middels een isolatievariant of waar een restverontreiniging is achtergebleven.

Voor de aanpak bij (her)inrichting of wijziging in het gebruik van deze locaties dient in het kader van de Wet bodembescherming goedkeuring te zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. De gemeente toetst de saneringsvariant van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging' in het kader van de Woningwet en de saneringsvariant van een 'niet-ernstige geval van bodemverontreiniging'. Voor de aanpak van gevallen van asbestverontreiniging die vallen onder het Besluit

asbestwegen Wms dient goedkeuring te zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten VROMinspectie.

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 (huidige norm: NEN-5720), voor zover het Besluit bodemkwaliteit geen vrijstelling kent.

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.

In het kader van aan- en verkoop van percelen wordt geadviseerd om voorafgaand aan de transactie na te (laten) gaan welke (milieuhygiënische) bodemgegevens en (bodembedreigende) activiteiten bekend zijn bij de verkoper en gemeente. Op basis van de beschikbare historische en/of milieuhygiënische (bodemkwaliteits)gegevens wordt bepaald of aanvullend asbest-, water- en/of bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd, om eventuele waardevermindering van een perceel vast te kunnen stellen.

5.3 Flora en fauna

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet gericht is op de bescherming van leefgebieden.

5.3.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden is geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 of via bestemmingsplannen van de gemeenten. De Natuurbeschermingswet bepaalt wat er wel en niet mag in de beschermde natuurgebieden. Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

Het plangebied is niet aangewezen als Natura 2000-gebied. In het plangebied liggen ook geen beschermde natuurmonumenten. Het plangebied herbergt wel enkele watergangen en groenstroken die conform het gemeentelijk beleid onderdeel uitmaken van het ecologisch netwerk van Pijnacker.

Doel van het gemeentelijke ecologische beleid is een samenhangend ecologisch netwerk te creëren binnen de gemeente. Door de gebieden die onderdeel zijn van het ecologisch netwerk te beschermen, wordt versnippering van het groen voorkomen. Dit levert een positieve bijdrage aan de verscheidenheid van planten en dieren in de gemeente. In dit bestemmingsplan hebben de waterpartijen en groengebieden die op basis van het

ecologisch beleid deel uitmaken van de binnenstedelijke ecologische structuur een aparte dubbelbestemming gekregen. Met het opnemen van de dubbelbestemming wordt het ecologisch netwerk behouden en beschermd tegen bepaalde versturende werkzaamheden.

5.3.2 Soortenbescherming

De Flora- en Faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de Flora en faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden.

Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

5.3.3 Bestaande natuurwaarden

Door adviesbureau Regelink Ecologie en landschap is een gemeentebreed onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van onder de Flora- en faunawet (Ffw) beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen (2011) en broedvogels (2012). In het plangebied van het bestemmingsplan Katwijkerbuurt zijn beschermde verblijfplaatsen gevonden van Huismus, Gewone dwergvleermuis en Steenuil. Onomkeerbare verstoring of vernietiging van deze verblijfplaatsen of functioneel leefgebied van deze soorten leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen in de Ffw, tenzij een ontheffing is verkregen. Bovendien is het gebied voor de Huismus een belangrijk kerngebied (Lansbergen S., 2013, soortenmanagementplan Huismus, Pijnacker-Nootdorp, gemeente Pijnacker-Nootdorp), wat betekent dat aantasting van dit leefgebied ook gevolgen heeft voor huismussenpopulaties in de omtrek en alleen is toegestaan met een ontheffing van de Flora- en faunawet.

Daarnaast is het bebouwde gebied geschikt voor algemeen voorkomende tuinvogelsoorten zoals Koolmees, Pimpelmees, Merel, Heggenmus, Roodborst, Vink. Kleine zoogdieren met vertegenwoordigers uit de soortgroepen spitmuizen, woelmuizen en ware muizen, wezel, hermelijn en bunzing en amfibieën (Gewone pad, Bruine kikker, Kleine watersalamander en Groene kikker (s.l.)). In de watergangen is de aanwezigheid van beschermde soorten als Kleine modderkruiper en Bittervoorn zeer aannemelijk. Het deel van weidegebied dat binnen het plangebied ligt, ligt dermate dicht bij bebouwing dat de kans op broedgevallen van weidevogels als Kievit, Grutto en Tureluur uitgesloten moet worden geacht.

5.3.4 Aanbevelingen

Belangrijk is wel dat gezien de enorme achteruitgang van de Huismus in Nederland, bij de ontwikkelingen de navolgende aanbevelingen worden overgenomen:

- voorkomen van toepassen van vogelschroot en het aanbrengen van nestvoorzieningen in nieuwbouw bv door vogelvides of huismuspannen;
- het zoveel mogelijk instandhouden van foerageergelegenheid en schuilgelegenheid (hagen);
- gefaseerde uitvoering van de diverse ontwikkelingen is van belang om de soortgroepen niet in één keer van hun foerageer- en schuilgelegenheid te beroven;
- sloop- en kapwerkzaamheden gebeuren bij voorkeur buiten het broedseizoen (1 maart tot 1 augustus).

5.4 Geluid

De ruimte-voor-ruimteregeling beoogt de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of verspreid glas buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw te bevorderen. In ruil voor het slopen van glas en/of bedrijfsgebouwen mogen vervolgens op passende locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd.

De nieuw te ontwikkelen woningen binnen het plangebied zijn gelegen langs de in het kader van de Wet geluidhinder vastgestelde onderzoekzones. Uit akoestisch onderzoek zal moeten blijken of de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder (48 dB) overschrijdt (uitgaande van de kavelgrens van de onderzochte percelen).

5.5 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. In deze wet zijn grenswaarden opgenomen die bindend zijn voor de overheid. In de wet wordt aangegeven dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen.

Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen ze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt. De grenswaarden moeten derhalve worden betrokken bij de ruimtelijke planvorming.

Bij ministeriële regeling (de regeling Niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (onder andere) het vaststellen van een bestemmingsplan in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van deze gevallen is het niet noodzakelijk luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Vooralsnog geldt dat voor woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 1.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een tiental woningen, die voornamelijk in de plaats van glastuinbouw gerealiseerd worden. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.6 Verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking van een functie/gebied is een belangrijk, ruimtelijk relevant criterium. Bij de ontwikkelingen die binnen het bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk zijn gemaakt, geldt dat in principe er niet of nauwelijks sprake is van verkeersaantrekkende werking en/of dat de hiervoor benodigde ontsluiting, in het kader van voorliggend plan, planologisch-juridisch mogelijk gemaakt is. Voor parkeren gelden de gemeentelijke parkeernormen, waarnaar in het bestemmingsplan verwezen wordt.

5.7 Water

Algemeen

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een negatief effect hebben op het watersysteem moet bij het opstellen van een bestemmingsplan een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem. Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in zowel de planontwikkeling als bij de uitvoering. De resultaten van de watertoets worden vastgelegd in de waterparagraaf.

5.7.1 beleid

Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is – samen met provincies, waterschappen en gemeenten – het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. In dit kabinetsstandpunt zijn drie uitgangspunten met name van belang:

- Anticiperen in plaats van reageren. Water is een sturend element in de ruimtelijke ordening.
- Niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van ‘vasthouden – bergen – afvoeren’.
- Meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De KRW verplicht alle lidstaten van de Europese Unie maatregelen te nemen die de waterkwaliteit verbeteren. Ook door alle waterbeheerders, voor deze regio het Hoogheemraadschap van Delfland, worden op dit moment plannen gemaakt voor verbetering van de waterkwaliteit waarover eind 2009 aan de Europese Commissie in Brussel is gerapporteerd. In 2015 moet het water veel schoner zijn.

Realisatie van de verbetering van de kwaliteit van het water betekent voor de glastuinbouwsector onder meer dat deze moet worden aangesloten op de riolering. In Pijnacker-Nootdorp is de aansluiting voltooid. Daarnaast zal de ruimte voor water, met mogelijkheden voor opvang en berging, verder moeten worden uitgebreid. Behalve de noodzaak van meer bergingsruimte onder meer gericht op het voorkomen van overlast en het hebben van reserves voor watergebruik, heeft dit kwantiteitsaspect een positief effect op de waterkwaliteit. Door de waterkwantiteit uit te breiden kunnen vervuilde waterbodems sneller worden 'gereinigd'. Vervuiling van de waterbodems, ontstaan door lozing van kwalitatief slecht water op het oppervlaktewater, kan namelijk worden geneutraliseerd wanneer meer ruimte voor water beschikbaar is. Wanneer bij voorzieningen met ruimte voor water bijvoorbeeld natuurlijke oevers worden gerealiseerd, kan eveneens een bijdrage worden geleverd aan de verbetering van de waterkwaliteit. Bedacht moet worden dat het inrichten van dergelijke oevers tot meer ruimtebeslag leidt, die dan niet voor kassen beschikbaar is.

Al met al leidt de Kaderrichtlijn Water tot een grotere ruimteclaim voor water dan op dit moment het geval is in de glastuinbouwgebieden. De gemeente Pijnacker-Nootdorp voldoet aan de taakstellingen uit de kaderrichtlijn door een project in de Zuidpolder van Delfgauw.

De maatregelen in het kader van de KRW zijn inmiddels gerealiseerd. Het gaat om een natuurvriendelijke oever en een vispaaiplaats langs de Karitaatmolensloot. Dit is echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Waterwet

Op 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke watertaken in werking getreden. Hiermee hebben gemeenten er een aantal taken bij gekregen. Ook zijn bestaande taken en verantwoordelijkheden gewijzigd. Vervolgens is, per 22 december 2009, de Waterwet in werking getreden. De Waterwet is de integrale wet, die regels geeft met betrekking tot het beheer en gebruik van watersystemen. Nieuwe beleidsontwikkelingen als integraal waterbeheer en de watertoets krijgen hierin hun plaats. De waterwet vervangt acht bestaande wetten (geheel of gedeeltelijk).

Naast het feit dat er één integrale waterwet gekomen is, is er nog meer veranderd. Er is één watervergunning gekomen, de zorgplicht van gemeenten voor stedelijk water is aangepast en uitgebreid en de taken en verantwoordelijkheden zijn en worden gestroomlijnd. Met de nieuwe wet zijn gemeenten verantwoordelijk voor de ruimtelijke inpassing van maatregelen die de waterbeheerder treft. Te denken valt bijvoorbeeld aan locaties voor berging of ontwikkelingen in de buurt van waterkeringen. Een belangrijke wijziging met de komst van de nieuwe wet is de splitsing van de zorgplichten voor afvalwater en hemelwater én de komst van de zorgplicht voor grondwater. Deze zorgplichten zijn per 1 januari 2008 van kracht.

In de vorige wetgeving werd formeel alleen gesproken van de zorgplicht voor afvalwater. Hieruit kon de indruk ontstaan dat afvalwater en hemelwater altijd naar een zuiveringsinstallatie moet worden afgevoerd. Met de splitsing tussen afvalwaterzorgplicht en hemelwaterzorgplicht wordt duidelijk dat voor hemelwater naar andere oplossingen gezocht

kan en moet worden. De gemeente moet hiermee rekening houden bij het opstellen van het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (verbreed GRP).

Watertoets

Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat gemeente en waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

De watertoets omvat onder meer overleg met de waterbeheerder en de opname van een waterparagraaf in het bestemmingsplan. In deze waterparagraaf wordt voor de verschillende waterthema's aangegeven of ze voor de voorgestane ontwikkeling relevant zijn en hoe er mee moet worden omgegaan.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

De provincie Zuid-Holland heeft een Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 opgesteld. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in de plaats van het waterbeleid zoals dat is vastgelegd in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Dit provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. Het gaat daarbij om de volgende opgaven:

- Waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen (kustbescherming, regionale keringen, buitendijkse gebieden).
- Realiseren van mooi en schoon water (waterkwaliteit, waternatuur, zwemwater).
- Ontwikkelen van een duurzame zoetwatervoorziening (droogte en verzilting, drinkwatervoorziening en duurzame greenports).
- Het realiseren van een robuust en veerkrachtig watersysteem (wateroverlast, waterbeheer en bodemdaling, stedelijk waterbeheer).

Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

Beleidsregel veendijken

Naar aanleiding van het bezwijken van een veendijk in Wilnis en Rotterdam en grove scheurvorming in veendijken in Delfland in de zomer van 2003, is landelijk veel aandacht voor de sterkte van veendijken ontstaan. In 2005 is de Beleidsregel Niet bouwen op veendijken door het Hoogheemraadschap van Delfland vastgesteld.

In 2007 is de werking van deze beleidsregel geëvalueerd. Naar aanleiding hiervan is de Beleidsregel veendijken opgesteld. Sinds 2008 is deze beleidsregel in werking. De Beleidsregel veendijken vervangt de Beleidsregel Niet bouwen op veendijken. De hoofdregel van de beleidsregel is dat het college geen vergunning verleent voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk. De beleidsregel heeft niet tot doel om het effectief en efficiënt verbeteren van het waterkerend vermogen van veendijken te belemmeren. Daartoe introduceert de beleidsregel een aantal uitzonderingen op de hoofdregel. De doelstellingen bij verbeteringen van veendijken zijn:

- 1 Vergroting van de veiligheid van het achterland (uit te voeren door Hoogheemraadschap van Delfland).

2 Aanbrenging van werken (uitvoering door Hoogheemraadschap van Delfland of derden). Het onderscheid tussen deze twee doelstellingen is van belang, omdat bij de aanbrenging van werken (als beoogde activiteit) beslag wordt gelegd op de nog aanwezige open ruimte voor toekomstige versterkingen. In geval de veendijken enkel worden versterkt, zonder aanbrenging van werken, wordt de open ruimte voor toekomstige versterkingen niet ingeperkt.

Het uitvoeren van kadeverbeteringen uitsluitend voor het vergroten van de veiligheid van het achterland is de taak die berust bij Hoogheemraadschap van Delfland als waterkeringbeheerder.

Waterbeheerplan 2016-2021 Een waterbeheerder is op grond van artikel 4.6 van de Waterwet verplicht om voor de onder zijn beheer staande watersystemen een beheerplan vast te stellen. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar nieuwe waterbeheerplan voor de periode 2016-2021 vastgesteld op 19 november 2015.

In het waterbeheerplan worden kaders gesteld voor, onder andere, de waterveiligheid het voorkomen van wateroverlast. Specifiek werkt dit beleid door op het gebied van het veilig maken, het toetsen en het beheer van waterkeringen, zo ook in het plangebied van Katwijk & Nieuwkoop. Kadeverbetering en ophogen van keringen zijn genoemde uitvoeringsmaatregelen.

Beleidsnota "Beperken en voorkomen van wateroverlast"

Sinds de ABC-studies en de vaststelling van de Nota Wateroverlast (2005) zijn veel

wateroverlastknelpunten door het Hoogheemraadschap van Delfland opgelost. De kans op wateroverlast in het beheergebied is aanzienlijk kleiner geworden. Maar het op orde brengen van het watersysteem is nog niet klaar. In de beleidsnota is hiervoor een effectgerichte, gebiedsgerichte en marktgerichte aanpak uitgewerkt. In de beleidsnota staan zes algemene uitgangspunten:

1. Norm als ijkpunt
2. Effectgericht: functioneren van het hele watersysteem staat centraal
3. Stand-still beginsel
4. Gebiedsgericht: samen met het gebied
5. Marktgericht: hoogste maatschappelijke rendement tegen de laagste kosten
6. Alle oplossingen meewegend

Gemeentelijk beleid

Waterplan Pijnacker-Nootdorp

De gemeente Pijnacker-Nootdorp en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben in 2009 gezamenlijk een gemeentelijk waterplan opgesteld. Het doel van dit plan is er voor te zorgen dat de gemeente en het waterschap samen nieuwe ontwikkelingen in het gemeentelijke waterbeheer aanpakken. Het waterplan richt zich op het opheffen van huidige knelpunten in het watersysteem en speelt in op nieuwe ontwikkelingen. Ook

voor de glastuinbouwgebieden in de gemeente geldt dat het waterbeheer moet zorgen voor droge voeten, een gezond watersysteem en een optimale beleving van het water. Het waterplan omvat een ruimtelijke weergave van ontwikkelingen die spelen in relatie tot deze waterkwantiteit en -kwaliteitsaspecten, met een gebiedspecifieke invulling. Uit het waterplan zijn maatregelen voortgekomen die resulteren in ingrepen in het watersysteem en waterketens. Voor een groot deel van de maatregelen geldt dat dit nieuw beleid is, waarvoor extra geld nodig is en samenwerking met, in dit geval, de glastuinbouwsector nodig is.

Het realiseren van voldoende waterberging is één van die maatregelen. De normstelling die (nu al) wordt gehanteerd is 325 m³ waterberging per ha bebouwd gebied. Voor de glastuinbouw is het belang voor realisatie van deze norm des te groter, omdat er in de glastuinbouwgebieden nauwelijks sprake is van onverhard terrein, er geen sprake is van opvangmogelijkheden op platte daken en er nauwelijks vertraging van de afstroom van water bestaat. De glastuinbouwsector heeft zelf nadrukkelijk belang bij voldoende bergingscapaciteit, omdat overlast ontstaat en bijvoorbeeld het overtollige water de kassen instroomt.

Zoals hiervoor al aangegeven brengt de waterbergingsnorm een aanvullende ruimteclaim met zich mee ten opzichte van de huidige ruimte die wordt gebruikt door voorzieningen voor waterberging.

De conclusie is dat de waterhuishouding voor de glastuinbouw een belangrijke rol speelt, in die zin dat de eisen die aan waterkwaliteit en kwantiteit worden gesteld een wezenlijke ruimteclaim betekenen, die in veel gevallen ten koste zal gaan van de ruimte die voor glas beschikbaar is.

5.7.2 Voorkomen van wateroverlast

In juni 2015 is een watersysteemanalyse opgesteld voor de Nieuwe of Drooggemaakte polder. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan omvat het bebouwingslint langs de Pijnackerse zijde van de Nieuwkoopseweg en een deel van de Katwijkerlaan en het tussengelegen recreatiegebied.

Waterhuishoudkundig ligt het gehele plangebied in de Nieuwe of Drooggemaakte polder.

Functioneren van het watersysteem

De Nieuwe of Drooggemaakte polder heeft zeven peilgebieden. Alle peilgebieden in de Nieuwe of Drooggemaakte polder wateren (direct of indirect) via gemalen en stuwen af op peilgebied NDP I. Peilgebied NDP I loost via eenemaal (gemeaal Rijkade) zijn water op de boezem.

1. Het water uit peilgebied III (NAP -5,15 m) wordt via een stuw afgevoerd naar peilgebied II. Wanneer het flexibele peil van peilgebied III de ondergrens bereikt (NAP -5,45 m), dan wordt een pompje dat naast de stuw staat gebruikt om water de omgekeerde richting op te pompen.
2. In 2014 is er een aflat vanuit de Noordpolder van Delfgauw (NPD V) naar de Nieuwe of

Drooggemaakte Polder (peilgebied I) gerealiseerd.

3. Langs de Katwijkerlaan (peilgebied II en III) liggen veel particuliere inlaten in hoogwatervoorzieningen.

4. Het gebied langs de Noordweg (peilgebied VIII) is een door Delfland beheerde hoogwatervoorziening. Water wordt uit peilgebied II gepompt door middel van een aanvoergemaaltje (Gemaal Noordweg). Water wordt afgevoerd vanuit peilgebied VIII naar peilgebied VII door middel van een afsluitbare duiker.

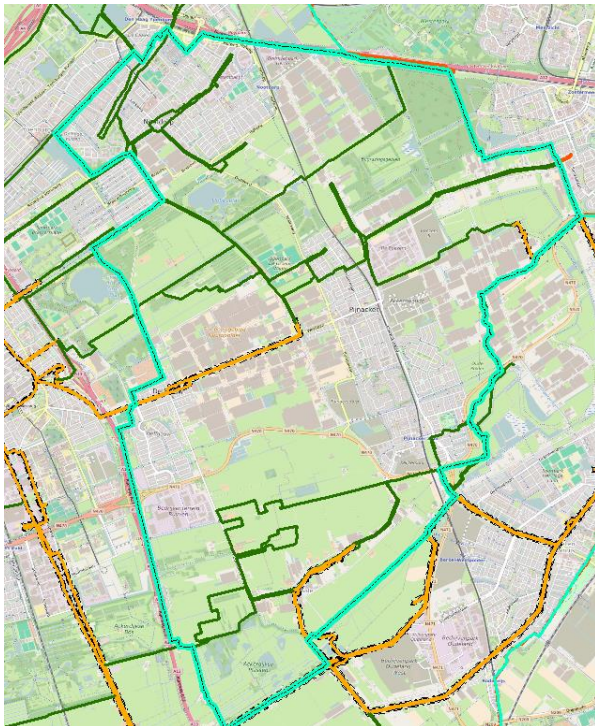
5. Water kan vastgehouden worden in peilgebied VII door middel van een automatische stuw. Hierdoor wordt de bergingscapaciteit in dit peilgebied beter benut. Water kan worden aangevoerd via peilgebied VIII (punt 4).

6. Water wordt vanuit peilgebied V afgevoerd naar peilgebied III via een regelbare stuw. Deze regelbare stuw kan ingezet worden om water vast te houden in peilgebied V.

In het plangebied zijn enkele hoofdwatergangen aanwezig. Deze hebben in het bestemmingsplan de bestemming Water.

5.7.3 Veiligheid en waterkeringen

Op de onderstaande afbeelding zijn de waterkeringen in en rond Pijnacker-Nootdorp weergegeven. Zowel de Katwijkerlaan als de Nieuwkoopseweg hebben een waterkerende functie. Om deze waterkeringen te beschermen is een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen.



5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied van twee hogedruk aardgasleidingen. Binnen dit invloedsgebied worden echter geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die het groepsrisico zullen doen toenemen. De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) zal worden geraadpleegd ten aanzien van de hoge druk aardgastransportleidingen en het advies van de VRH wordt opgenomen in de bijlagen. Met inachtneming van het advies van de VRH vormt externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.9 Gemeentelijk beleid

De visieverkenning die opgesteld is voor Katwijk & Nieuwkoop vindt zijn grondslag in de gemeentelijke structuurvisie, hierop zijn de initiatieven getoetst en voor zover deze er aan voldoen zijn ze opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor wat betreft woningen in het buitengebied hanteert de gemeente Pijnacker-Nootdorp een maximale inhoud van vergunningplichtige bouwwerken van 750 kubieke meter, dit heeft zijn vertaling gekregen in dit bestemmingsplan.

Daarnaast is op één perceel (katwijkerlaan 45) de gemeentelijke beleidsnota Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing toegepast, zie

Tot slot is in de betreffende bestemmingen verwezen naar de gemeentelijke Nota parkeernormen waaraan voldaan dient te worden.

5.10 Provinciaal beleid

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 vastgesteld. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Daarom bevat het beleid geen eindbeeld, maar wel

ambities. Deze ambities zijn verwoord in vier rode draden die door het beleid voor ruimte en mobiliteit heenlopen. Bijzonder daarbij is de ambitie of rode draad “Verbeteren ruimtelijke kwaliteit”. Deze ambitie staat voorop, omdat deze ambitie alle ruimtelijke ontwikkelingen en rode draden raakt. In haar beleid ziet de provincie ruimtelijke kwaliteit als het resultaat van een goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Initiatiefnemers spelen enerzijds in op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving en voegen er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toe die te maken hebben met de samenleving van vandaag. Het voorliggende bestemmingsplansluit aan bij deze ambities.

In de beeldkwaliteitsparagraaf wordt verder ingegaan op de relatie tussen de richtpunten en het bestemmingsplan.

De provincie maakt onderscheid naar drie vormen van ontwikkeling die bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Deze drie vormen zijn terug te vinden in de uitnodigingen die met het proces Katwijk & Nieuwkoop zijn gedaan.

Inpassing

Een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt bij inpassing is dat een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.



Aanpassing

Aanpassing is een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.



Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen en een kwalitatief optimaal resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. Ook hierbij kunnen ontwerp-optimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.



In de fase van de visieverkenning is nog niet bekend of en welke mate de uitnodiging wordt aangenomen. Wanneer het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, zal deze een motivering bevatten, bij voorkeur vevat in een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk blijft.

Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2)

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming

van het instandhouden van de specifieke waarden. Het groene buitengebied van Pijnacker-Nootdorp is aangemerkt als gebied met een bijzondere kwaliteit.

Herbestemmen bestaande bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Voor het herbestemmen van bestaande bebouwing buiten het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), waarbij ander gebruik mogelijk wordt gemaakt, zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit zoals hierboven beschreven van toepassing. Aanvullend daarop zijn voor hergebruik van bestaande bebouwing buiten BSD aanvullende regels opgenomen. Het gaat daarbij onder andere om hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Met het oog op het vergroten van ruimtelijke kwaliteit is sanering van overbodige kassen uitgangspunt.

Glastuinbouwgebieden

De verdere ontwikkeling van de glastuinbouwgebieden tot een economisch concurrerende en duurzame

greenport ziet de provincie als provinciaal belang. De provincie streeft naar een greenport waar het accent ligt op specifieke hoogwaardige productie, met een centrale plaats voor logistieke, handel, kennis en innovatie. Andere functies zijn in deze gebieden niet toegestaan.

5.11 Rijksbeleid

Het Rijk heeft dertien nationale belangen benoemd. Voor deze belangen neemt het Rijk de verantwoordelijkheid en wil ze resultaten boeken. De belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. De volgende nationale belangen hebben invloed op dit plangebied:

1. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
2. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en
3. een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied en de wijze waarop (de uitnodiging in) dit bestemmingsplan bijdraagt aan het behoud en de versterking daarvan. Dit heeft met name betrekking op de bebouwingslinten in het plangebied. Aangezien een deel van de Balij deel uitmaakt van het plangebied, is aandacht besteed aan de wijze waarop bestaande natuur en aanwezige soorten kunnen worden beschermd en worden mogelijkheden voor ontwikkeling onderzocht. Ook (mogelijkheden) verbindingen met andere gebieden worden benoemd, wat aansluit bij het beschreven belang van een netwerk. Een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming zal deel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan.

6 Keuze van bestemmingen

Het plangebied Katwijk & Nieuwkoop is opgebouwd uit drie structurerende ruimtelijke elementen die kenmerkend zijn voor het gebied en de keuze van bestemmingen. Dat zijn de Balij als onderdeel van het groene buitengebied, de linten Nieuwkoopse weg en Katwijkerlaan en de glastuinbouw in Balijade.

6.1 Recreatie & Natuur in de Balij

Het groene buitengebied van Pijnacker-Nootdorp fungeert als buffer voor de verstedelijking van de metropoolregio Den Haag-Rotterdam. Deze buffer is belangrijk voor het opvangen van de randstedelijke druk (recreatiebehoefte). Een groot deel van het groene buitengebied heeft daarom de afgelopen decennia een transformatie ondergaan van grotendeels landbouwgebied naar natuur- en openluchtrecreatiegebied. Deze transformatie is nog niet voltooid, maar wordt de komende jaren afgerond. In de Ruimtelijke Structuurvisie is vastgelegd dat naar de toekomst toe de recreatieve gebruiksfunctie van Katwijk & Nieuwkoop voorop staat, zowel voor de inwoners van Pijnacker-Nootdorp als de regio. Die gebruiksfunctie heeft in dit bestemmingsplan een breed spectrum aan bestemmingen en functieaanduidingen gekregen. Het overgrote deel van het plangebied kent dan ook de bestemming "Recreatie & Natuur" (groen op de verbeelding). Maar binnen de contour van het groene buitengebied is ook ruimte voor de bestemming "Horeca" en "Maatschappelijk" met specifieke functie aanduidingen als educatieboerderij, zorgboerderij en volkstuinen. Daar waar de transformatie nog niet is voltooid overheerst in dit ontwerp bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch", met incidenteel een "Bedrijfsbestemming".

6.2 Voornamelijk Wonen langs de Nieuwkoopseweg

Zowel de Nieuwkoopseweg als de Katwijkerlaan zijn dijklinten. De dijk en de lintbebouwing dragen bij aan het karakter van het gebied. De Nieuwkoopseweg kenmerkt zich door een diversiteit aan bestemmingen. Deze diversiteit is in de afgelopen decennia wel afgenomen doordat veel agrarische activiteiten zijn gestaakt, vaak in verband met de aanleg van De Balij, waardoor meer nadruk is komen te liggen op de "Woonbestemming" direct langs het lint en de bestemming "Recreatie & Natuur" daarachter. Langs de Nieuwkoopseweg zijn in dit ontwerp bestemmingsplan nog twee verspreid liggende glastuinbouwbedrijven met een agrarische bestemming en vier bedrijfsbestemmingen aanwezig. De weg zelf heeft een verkeersbestemming en de naastgelegen weterring kent de bestemming "Water".

6.3 Nog veel Agrarische bestemmingen langs de Katwijkerlaan

Ook de Katwijkerlaan, met het naastgelegen vrij-liggende fietspad heeft in dit ontwerp bestemmingsplan een verkeersbestemming gekregen. Langs de weg is vanaf de gemeentegrens met Zoetermeer (buiten het plangebied) tot aan de knik in de weg -ter hoogte van Katwijkerlaan 23- een diversiteit aan bestemmingen aanwezig. Van "Agrarische - Weide" tot "Agrarisch - Glastuinbouw" en van "Bedrijf" tot "Wonen". Slechts op één plek reikt het Balijbos met de "Recreatie & Natuurbestemming" tot aan de weg. Verder in de richting van de kern van Pijnacker domineren langs de Katwijkerlaan voornamelijk de bedrijfsgebouwen van De Boezem aan de zuidkant van het lint, buiten het plangebied en binnen de grenzen van het plangebied de kassen met de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" in het Balijadegebied aan de noordkant van het lint.

6.4 Agrarische glastuinbouw in Balijade Oost

Op dit moment is het glastuinbouwcluster zowel wat betreft het aantal bedrijfsvestigingen als wat betreft de werkgelegenheid, de grootste sector in de gemeente. De glastuinbouwconcentratiegebieden binnen Pijnacker-Nootdorp hebben een gezamenlijke omvang van circa 750 hectare. Binnen deze bruto oppervlakte, is de netto omvang van het teeltareaal circa 360 hectare met ongeveer 145 bedrijven. Het duurzame glastuinbouwgebied Balijade Oost is 20 ha groot en telt tien glastuinbouwbedrijven. Het gebied heeft in dit ontwerp bestemmingsplan nagenoeg in zijn geheel een de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" gekregen. Alleen langs het lint van de Nieuwkoopseweg komt de bestemming "Wonen" voor en verspreid door het gebied nog een tweetal bedrijfsbestemmingen.

7 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze verhaald moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkeling. Een en ander dient te worden vastgesteld in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgelegd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt diverse ontwikkelingen mogelijk. Het betreft dan in het bijzonder de transformatie van verschillende percelen van glastuinbouw naar wonen met een groene bestemming. Waar de ruimte voor ruimte regeling wordt toegepast op percelen van particuliere eigenaren wordt met deze eigenaren een tweetal overeenkomsten gesloten. Een overeenkomst waarin de ruimte-voor-ruimte inclusief de daaraan verbonden kosten wordt vastgelegd en een planschadeverhaalovereenkomst. Een aantal ontwikkelingen die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, is niet gebaseerd op ruimte-voor-ruimte. Ook hier zijn echter anterieure overeenkomsten gesloten in combinatie met planschadeverhaalovereenkomsten. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Voor de overige percelen worden geen nieuwe bouwplannen mogelijk gemaakt en is het dan ook niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Een exploitatieplan kan ook worden opgesteld om locatie-eisen te kunnen stellen. In het plangebied is daar echter geen sprake van. Gelet op het voorgaande hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld en is voldaan aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.