

Bestemmingsplan

Westlaan 2012

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Bestemmingsplan

Westlaan 2012

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

december 2012

Vastgesteld:

20 december 2012

Projectgegevens:

TOE04-PIJ00018-01B

REG04-PIJ00018-01B

SVB02- PIJ00018-01A

TEK04-PIJ00018-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.1926.bp000100067-4001

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

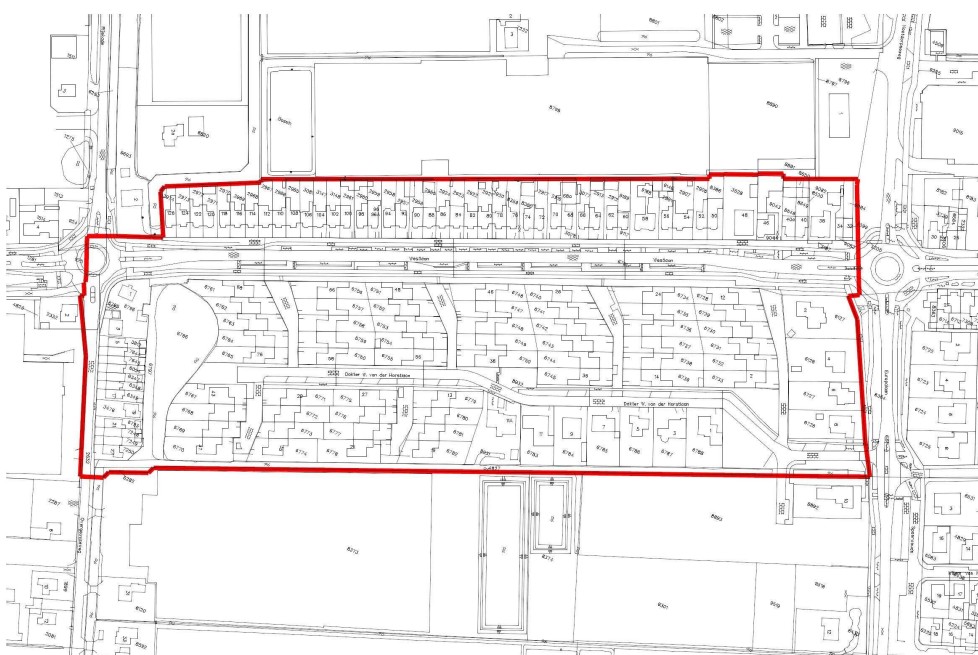
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Nationaal beleid	3
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Regionaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	7
2.5	Conclusie	9
3	Beschrijving bestaande situatie	11
3.1	Historische ontwikkeling	11
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Functionele structuur	14
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1	Bodem	15
4.2	Verkeer en parkeren	17
4.3	Bedrijven en milieuzonering	17
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Water	20
4.6	Flora en Fauna	25
4.7	Archeologie	25
4.8	Cultuurhistorie	27
5	Juridische planopzet	29
5.1	Plansystematiek	29
5.2	Bestemmingen	30
5.3	Afwijkingen van standaardregeling / gemaakte keuzes	34
6	Haalbaarheid	35
6.1	Financieel	35
6.2	Maatschappelijk	35
7	Bronnen	37
7.1	Boeken en rapporten	37
7.2	Websites	37
7.3	Foto's	37

Bijlagen:

- Gemeente Pijnacker-Nootdorp, Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Westlaan 2012', mei 2012
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp, Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Westlaan 2012', oktober 2012
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp, Raadsbesluit 'Westlaan 2012', 20 december 2012



Luchtfoto plangebied (Bron: gemeente Pijnacker-Nootdorp, 2011)



Begrenzing plangebied (Bron: gemeente Pijnacker-Nootdorp, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de westzijde van Pijnacker ligt een woongebied, uitgestrekt langs de Westlaan en zowel aan de noord- als zuidzijde omsloten door kassencomplexen. Voor dit woongebied gelden momenteel verouderde bestemmingsplannen. De gemeente Pijnacker-Nootdorp wil de verschillende vigerende bestemmingsplannen omzetten naar één actueel bestemmingsplan voor het gebied, dat aansluit op de standaardregels binnen de gemeente.

Voorliggend bestemmingsplan vormt het actuele juridisch-planologisch kader voor het betreffende woongebied. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vormt een westelijke uitloper van het bebouwd gebied van de kern Pijnacker. Het plangebied ligt aan de Westlaan, de hoofdontsluitingsweg van Pijnacker richting Delft. Ook de woonbuurt ten zuiden van de Westlaan, rondom de Dokter W. van der Horstlaan, behoort tot het plangebied. Groot-schalige kassencomplexen omsluiten het plangebied aan zowel de noord- als zuidzijde. De begrenzing van het plangebied heeft een vrij rechthoekige vorm. Aan de noordzijde wordt de plangrens gevormd door de achterperceelsgrenzen van de percelen aan de Westlaan. Aan de oostzijde vormen de Nootdorpseweg/Europalaan en tussengelegen rotonde de begrenzing. Aan de zuidzijde vormt een smalle watergang tussen de percelen aan de Dokter W. van der Horstlaan en de aangrenzende agrarische percelen de grens. De westelijke grens ten slotte wordt gevormd door de Overgauwseweg en de rotonde. De woning op de hoek Westlaan/Rijskade valt buiten het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen.

Naam	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan Westlaan	24 februari 1972	6 december 1972
Bestemmingsplan Westlaan, 1 ^e uitwerking	27 februari 1973	9 mei 1973
Bestemmingsplan Westlaan, 1 ^e herziening	29 augustus 1991	7 januari 1992
Bestemmingsplan Buitengebied	27 november 1975	10 november 1976

Ook is in 1997 vrijstelling verleend voor de bouw van een woning aan de Dokter W. van der Horstlaan 11a.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 het relevante nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 staat de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Beleidskader

De mogelijkheden die worden geschapen in dit bestemmingsplan moeten passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor dit bestemmingsplan zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe dit bestemmingsplan hierop inspeelt.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

De Nota Ruimte heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijk gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zoveel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik door middel van bijvoorbeeld hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol. Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader steeds meer richtinggevend zal zijn.

Op Rijksniveau maakt de gehele gemeente Pijnacker-Nootdorp deel uit van de Randstad. Dit stedelijk netwerk behoort tot de belangrijkste grootstedelijke gebieden van Nederland, met de hoogste concentraties van bevolking, economische activiteiten, werkgelegenheid en culturele activiteiten. De Randstad is zodanig van belang dat de rijksbemoeienis hier het grootst is.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die in maart 2012 is vastgesteld en op 13 maart 2012 in werking is getreden, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' wordt naar verwachting eind 2011 vastgesteld. In de SVIR is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's worden vervangen door de SVIR. Specifieke structuurvisies met een hoger detailniveau, zoals het Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en het Nationaal Waterplan, blijven naast het SVIR bestaan.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp ligt in de Zuidvleugel. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de regio (Den Haag internationale stad, de stad/mainport Rotterdam en de Greenport Westland-Oostland) door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid (weg, spoor, vaarweg), het oppakken van het nationale programma Rotterdam Zuid en het opstellen van de structuurvisies Nieuwe Westelijke Oeververbinding en Haaglanden;
- Vernieuwen en versterken van de mainport Rotterdam door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk in samenhang met de andere Nederlandse zeehavens, de haven van Antwerpen en achterlandknopen in lijn met de afspraken die hierover in het kader van de MIRT Verkenning Antwerpen-Rotterdam zijn gemaakt;
- Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit, zoetwatervoorziening en ontwikkeling van een maatregelenpakket droogte/verzilting (Hoogwaterbeschermingsprogramma en Deltaprogramma met o.a. het deelprogramma zoetwater, Rijnmond-Drechtsteden, Zuidwestelijke Delta en Kust);
- Het aanwijzen van leidingstroken voor (toekomstige) buisleidingen van nationaal belang voor de Rotterdamse Haven;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (waaronder de Biesbosch en de Nieuwkoopse plassen). Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden (de Limes55).

In de Zuidvleugel ligt een grote woningbouwopgave. Tot 2040 moeten er in dit gebied nog ongeveer 280.000 woningen worden bijgebouwd en ongeveer 220.000 woningen worden vervangen. De extra woningvraag concentreert zich voor meer dan de helft (55%) in het gebied rond Den Haag.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie op Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in haar 'Visie op Zuid-Holland', die op 2 juli 2010 is vastgesteld door Provinciale Staten. De 'Visie op Zuid-Holland' bestaat uit een structuurvisie, Verordening ruimte en uitvoeringsagenda en heeft de verschillende streekplannen in de provincie vervangen. De kern van de 'Visie op Zuid-Holland' is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen de provincie. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.

Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en een samenhangende groenstructuur.

Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Structuurvisie

In de structuurvisie kiest de provincie voor een tweeledige sturing, zowel op ruimtelijke functies als op ruimtelijke kwaliteiten. Deze aspecten worden in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart, die eenzelfde status hebben en elkaar aanvullen. De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020.

De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

De provinciale verstedelijkingsopgave richt zich vooral op het bestaande stads- en dorpsgebied. Gedifferentieerd ruimtegebruik maakt dit gebied aantrekkelijk voor mensen om te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Dit betekent een verdergaande concentratie en intensivering van stedelijke functies in de stedelijke centra en rond haltes van het Zuidvleugelnet. Deze haltes bevinden zich ook in de kern Pijnacker.

Verordening ruimte

Behalve de structuurvisie maakt de Verordening ruimte een belangrijk onderdeel uit van de 'Visie op Zuid-Holland'. De Verordening bevat regels voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied van de provincie, waar gemeenten zich aan moeten houden.

Belangrijk in het provinciaal ruimtelijk beleid is het tegengaan van verstedelijking in het landelijk gebied. Daartoe is op de kaart van de Verordening ruimte om elke bebouwingsconcentratie een bebouwingscontour getrokken. Buiten de bebouwingscontour is nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies uitgesloten. Enkele uitzonderingen zijn mogelijk, zoals de realisatie van 'ruimte voor ruimte'-woningen en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is in de Verordening ruimte volledig opgenomen als bestaand stedelijk gebied. De bebouwingscontour ligt zowel over de noordelijke, westelijke als zuidelijke grens van het plangebied, waarmee is vastgelegd dat het plangebied een westelijke uitloper van de kern Pijnacker is én blijft. Het omringende gebied is aangewezen als een concentratiegebied voor glastuinbouw.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden

In april 2008 is het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) vastgesteld door het bestuur van Stadsgewest Haaglanden. Het RSP beschrijft de bestuurlijke visie en ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van het Stadsgewest Haaglanden tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Het RSP heeft het karakter van een structuurvisie met een concretisering naar de uitvoering van het beleid.

Het bestuur van het Stadsgewest Haaglanden heeft het RSP samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten. De negen Haaglandengemeenten spreken hiermee de ambitie uit om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt. De tien prioriteiten werken door in beleid en investeringen van het Stadsgewest en de betrokken gemeenten.

Eén van de uitgangspunten in het Regionaal Structuurplan is dat er geen grote woonwijken meer worden gebouwd in de groengebieden. Toch moet er nog een flink aantal woningen worden gebouwd. Ieder jaar moeten 1.500 tot 2.000 oude woningen worden vervangen of verbeterd en daarbovenop zijn tot 2020 nog zo'n 55.000 nieuwe woningen nodig. Voor de meeste daarvan zijn de plannen al gemaakt. In de tien jaar daarna komen er daar nog eens zo'n 40.000 bij. Haaglanden wil de nieuwe woningen zoveel mogelijk bouwen binnen het bestaande stedelijke gebied, dichtbij stations of andere halteplaatsen waar veel en goed openbaar vervoer komt.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 PIT! Structuurvisie

Met het Project Integrale Toekomstvisie (PIT) zijn de visies van de twee voormalige gemeentes Pijnacker en Nootdorp herijkt en in 2005 samengebracht onder één strategische toekomstvisie. De inhoudelijke koers van de visie is verder voortgezet in de PIT! Structuurvisie, vastgesteld op 7 juli 2009, die voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening.

In de PIT! Structuurvisie is benoemd dat het gebied in en rond Pijnacker-Nootdorp de komende jaren verder zal verstedelijken. Nootdorp en Delfgauw zullen de rand vormen van een grootstedelijk gebied met een combinatie van wonen en werken. Pijnacker blijft als kern beter te onderscheiden en deelt kenmerken met Berkel & Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk als combinatie van wonen, glas en groen. Er wordt gekozen voor het behoud van de kernen en linten, waarbij de linten de verbindingen vormen tussen de kernen. Pijnacker wordt niet vastgebouwd aan de andere kernen, maar blijft ingesloten in water, glas en groen. De kern krijgt een echt centrum, in verbinding met het stationsgebied, waarbij wordt geïnvesteerd in stedenbouwkundige kwaliteit.

Verdere verstedelijking wordt geconcentreerd langs het traject van de Randstadrail, en zeker rond de stationsgebieden. Hier mag met hogere dichtheden dan tot nu toe worden gebouwd, hier kan en mag ook hoger worden gebouwd.

Daarbuiten mag in de oude kernen niet te hoog gebouwd worden. Extra groei in wonen en werk is verder alleen te vinden binnen de huidige contouren door herstructurering, verdichting en meervoudig ruimtegebruik. Inbreiden mag niet ten koste gaan van de woonkwaliteit, maar in de bestaande en nieuw te ontwikkelen bouwlocaties zal waar mogelijk meer verdicht gaan worden.

2.4.2 Toekomstvisie 2040 'Visie op de toekomst van Pijnacker-Nootdorp'

Met de vorming van de nieuwe gemeente Pijnacker-Nootdorp per 1 januari 2002 ontstond de behoefte aan een nieuwe strategische visie op de toekomst. Daarin werden de eerdere keuzes en plannen van de fusiegemeenten herijkt en samengebracht tot één toekomstvisie.

De geactualiseerde toekomstvisie, vastgesteld op 26 juni 2012, biedt een beknopte analyse van Pijnacker-Nootdorp in historisch en breed maatschappelijk perspectief, exogene ontwikkelingen waar de gemeente in de bepaling van de toekomstvisie rekening mee heeft te houden. Daarnaast wordt de beoogde identiteit en positie van Pijnacker-Nootdorp verwoordt als visie op en missie voor de toekomst. In een drieluik roepen de maatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingslijnen samen een evenwichtig toekomstbeeld op.

Met het oog op deze toekomst kiest Pijnacker-Nootdorp er daarom voor

- De woonkernen, na de afronding van de in toekomstvisie van 2004 geplande nieuwbouwwijken, niet verder grootschalig uit te breiden, en over te gaan van groei naar beheer. Zodat onze inwoners en hun kinderen ook in de toekomst in onze dorpen willen blijven wonen en ondernemers in Pijnacker-Nootdorp gevestigd willen blijven.
- Het groene buitengebied voorop te stellen als belangrijkste onderscheidende kwaliteit. Door de recreatieve gebruiksfunctie verder vorm te geven biedt Pijnacker-Nootdorp een unieke toegevoegde waarde aan de inwoners van de gemeente én van de metropool.
- Voor iedere woonkern in te zetten op een basisniveau van voorzieningen in de kern en goed bereikbare voorzieningen in de omgeving.
- Een goed ondernemingsklimaat te bieden.
- De glastuinbouw ruimte te geven om zich duurzaam en innovatief te blijven ontwikkelen.

De *visie* kan als volgt worden samengevat en uitgewerkt in een *missie* voor de positionering in de regio:

Pijnacker-Nootdorp: een herkenbare gemeente in een landelijke omgeving waar de stad nooit ver weg is

Pijnacker-Nootdorp wil in de regio:

- een uniek woonmilieu bieden;
- met het groene buitengebied meerwaarde geven;
- met duurzame en innovatieve bedrijven, waaronder glastuinbouw, de economie versterken.

In de visie is tevens opgenomen welke rol de gemeente, in relatie tot die van burgers, maatschappelijke organisaties en ondernemers en andere overheden, voor zichzelf ziet in het ontwikkelingsperspectief van Pijnacker-Nootdorp. De bestuurlijke ontwikkelingen spelen hierin een belangrijke rol. De in de visie beoogde identiteit en positie, en de maatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingslijnen, zullen de komende jaren leidend zijn in de ontwikkeling van nieuw beleid.

Voor de langere termijn zal de toekomstvisie richtinggevend zijn in het vormen van de politieke agenda, evaluatie en actualisatie van beleid en programmering van ontwikkelingen.

2.4.3 Nota dakopbouwen

De gemeente bemerkte dat er de laatste tijd meer aanvragen kwamen voor dakopbouwen. Het ging hierbij meestal om aanvragen voor het bebouwen van dakterrassen. Deze aanvragen moesten worden geweigerd omdat de geldende bestemmingsplannen er niet in voorzagen en de standaardregels daarvoor geen regeling kende.

Om het mogelijk te maken dat aan planologische aanvaardbare plannen medewerking werd verleend, was er behoefte aan een beleidskader dat hierin voorzag.

In beginsel is het bestemmingsplan het instrument om de bouw van dakopbouwen mogelijk te maken. Tot het moment dat de bestemmingsplannen in een regeling voor dakopbouwen voorzien, moet het beleidskader voorzien in een toetsingskader op basis waarvan concrete aanvragen kunnen worden getoetst en afgehandeld. In het licht van het vorenstaande is de Nota dakopbouwen opgesteld.

In het licht van de uitbreidingsvraag van burgers is gezocht naar een evenwichtig beleidskader waarbij zonder overmatige aantasting van de aanwezige beeldkwaliteit, dakopbouwen zoveel als mogelijk gerealiseerd kunnen worden. Daarbij is de wens van burgers om te beschikken over een dakopbouw om daarmee te komen tot een optimale ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheid op hun perceel afgezet tegen de ruimtelijke effecten/belangen van burens op aangrenzende percelen. Vanuit dat kader is een aantal criteria geformuleerd waarbinnen een dakopbouw kan worden gerealiseerd. De nota dakopbouwen is op 6 december 2011 vastgesteld.

2.5 Conclusie

De kern Pijnacker maakt deel uit van de Randstad, een belangrijk stedelijk netwerk in Nederland. Hier ligt nog een grote woningbouwopgave, die voornamelijk binnen bestaand stedelijk gebied moet worden opgevangen. Het plangebied van dit bestemmingsplan behoort eveneens tot het bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan heeft echter een conserverend karakter en maakt geen nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk.

3 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

3.1 Historische ontwikkeling

De Westlaan is van oudsher onderdeel van een belangrijke verbindingsweg tussen Pijnacker en Delft, via Delfgauw. De weg gaat ten westen van het plangebied over in de Delftsestraatweg die parallel aan de Pijnackerse Vaart loopt. In het oosten leidt de weg naar het centrum van Pijnacker, waarna de weg overgaat in de Oostlaan.

In de eerste helft van de 20^e eeuw is aan de noordzijde van de Westlaan een gevarieerd bebouwingslint ontstaan, ingesloten tussen de Nootdorpseweg in het oosten en de Rijskade in het westen. Het bebouwingslint bestaat grotendeels uit twee-onder-één-kapwoningen.

Oorspronkelijk liep de Pijnackerse Vaart ook ten zuiden van de Westlaan door in de richting van de kern Pijnacker. In de jaren '70 van de 20^e eeuw is de laan echter gereconstrueerd en heeft daarbij een breder wegprofiel gekregen. Als gevolg hiervan is de vaart gedempt. In het kader van de reconstructie en de bijbehorende te verwachten bodemzettingen, heeft de gemeente de aangrenzende gronden ten zuiden van de Westlaan aangekocht. De gronden zijn vervolgens ontwikkeld tot woonwijk.

Uiteindelijk is het bij deze westelijke uitbreiding van de kern Pijnacker gebleven en zijn zowel aan de noord- als zuidzijde van het woongebied grootschalige kassencomplexen gerealiseerd.

3.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied wordt in hoofdzaak bepaald door de Westlaan, die het plangebied in oost-westrichting doorsnijdt. Daarnaast vormen de noord-zuidgerichte Nootdorpseweg/Europalaan in het oosten en de Rijskade/Overgauwseweg in het westen harde begrenzingen van het plangebied. Het plangebied heeft hierdoor een rechthoekige structuur, die eveneens terugkomt in de percelen van de grootschalige kassencomplexen ten noorden en zuiden van het plangebied. Ook een groot deel van de woonbuurten in de kern Pijnacker en de percelen in de polder heeft een zelfde rechthoekige verkavelingsstructuur.

Aan de noordzijde van de Westlaan bevindt zich het in de eerste helft van de 20^e eeuw gegroeide bebouwingslint. Het lint bestaat, op een enkele uitzondering na, volledig uit woningen. Het grootste deel van de woningen is uitgevoerd als twee-onder-één-kap, waarbij bij de realisatie van de woningen enkele ontwerpen zijn toegepast en vervolgens vrij willekeurig door elkaar heen zijn gesitueerd. De ontwerpen variëren met name in de kapvorm en de goot- en nokhoogte.

Behalve twee-onder-één-kapwoningen bevinden zich ook enkele vrijstaande woningen in het lint. Deze woningen staan in het oostelijk gedeelte van het lint en kennen elk afzonderlijk een andere uitvoering.

Door de variatie in woningtypologieën, -ontwerpen én diverse wijzigingen en uitbreidingen van de woningen die in de loop van de tijd hebben plaatsgevonden, kent het bebouwingslint aan de Westlaan een zeer gevarieerde verschijningsvorm. Sommige woningen zijn zelfs met een extra woonlaag uitgebreid. Een element wat terugkomt op de begane grondlaag van vrijwel alle woningen, is een erker aan de voorzijde.

Een groot deel van de twee-onder-één-kapwoningen is onderling geschakeld door middel van lagere plat afgedekte bijgebouwen, al dan niet ingericht als garage. Op percelen waar dit niet het geval is, is vanaf de Westlaan een doorzicht richting het achtergelegen kassencomplex mogelijk. Op het achterterrein beschikt een aantal woningen over een (groot) bijgebouw.



Westlaan
(Bron: Croonen Adviseurs, 2011)



Bebouwingslint Westlaan

De bebouwing aan de Overgauwseweg, in het westen van het plangebied, is net als het bebouwingslint aan de Westlaan van oudere datum. Hier staan twee rijen (voormalige arbeiders)woningen uit de jaren '30 van de 20^e eeuw. Tussenin staat op enige afstand van de weg een oudere vrijstaande woning.

Aan de overzijde van de woningen aan de Overgauwseweg, buiten het plangebied, is een groot kassencomplex aanwezig. Aan de achterzijde grenzen de woningen aan een waterpartij, die in directe verbinding staat met een sloot in zuidelijke richting langs de Overgauwseweg en een sloot in oostelijke richting langs de zuidrand van het plangebied. De waterpartij heeft een functie voor de afwatering van de polder. In de hoek Overgauwseweg/Westlaan bevindt zich een gemaal.



Voormalige arbeiderswoningen Overgauwseweg
(Bron: Croonen Adviseurs, 2011)



Gemaal

Het volledige gebied ten zuiden van de Westlaan is in de jaren '70 van de 20^e eeuw projectmatig ontwikkeld. Hiertoe is een interne ontsluitingsweg aangelegd, de Dokter W. van der Horstlaan, die in het oosten aantakt op de Europalaan. De Dokter W. van der Horstlaan heeft zowel aan de noord- als zuidzijde verschillende doodlopende vertakkingen. Aan deze vertakkingen zijn woningen gesitueerd.

De woningen in het gebied tussen de Dokter W. van der Horstlaan en de Westlaan bestaan uit hetzelfde woningtype. Het betreft hier geschakelde woningen, waarvan de voorgevelrooilijn al dan niet getrapt verloopt. De woningen zijn hierdoor als afzonderlijke woningen herkenbaar. De woningen hebben een flinke kap en zijn onderling geschakeld door een enkele meters teruggelegen aanbouw met eveneens een flinke kap. De aanbouw is op de begane grond ingericht als garage. De verdieping van de aanbouw, in de kap, is in gebruik als woonruimte.

De woningen aan de Dokter W. van der Horstlaan in het zuidwesten van het plangebied zijn eveneens van een zelfde woningtype. Ook hier betreft het geschakelde woningen met kap.



Geschakelde woningen Dokter W. van der Horstlaan
(Bron: Croonen Adviseurs, 2011)



Vrijstaande woningen Europalaan

Tot slot bevinden zich aan de zuidoostzijde van de Dokter W. van der Horstlaan en aan de Europalaan enkele vrijstaande woningen. Deze woningen variëren elk in verschijningsvorm van elkaar, maar bestaan allemaal uit één of twee lagen met kap.

Het straatprofiel van de Westlaan is vrij breed en ingericht op de doorgaande functie van de weg. Aan weerszijden van de weg bevinden zich langsparkeervakken, bushaltes en een vrijliggend fietspad. Ook wordt de weg aan beide zijden begeleid met bomen. In de richting van de kruising met de Overgauwseweg loopt de weg licht omhoog en staat daartoe aan de noordzijde van de weg langs de stoep een reling. De kruisingen van de Westlaan met de noord-zuidgerichte wegen aan weerszijden van het plangebied zijn uitgevoerd als rotonde.

De Dokter W. van der Horstlaan is ingericht als verblijfsgebied. De doodlopende vertakkingen van de laan hebben een karakter van een woonerf. Op enkele plaatsen is een groen plantsoen aanwezig. Ook langs de Westlaan is een groene afschermende rand aanwezig. Voetpaden in deze groenzone verbinden de woonerven van de Dokter W. van der Horstlaan met de Westlaan.

De Overgauwseweg heeft een vrij smal straatprofiel. De Overgauwseweg vormde vroeger een belangrijke ontsluitingsweg voor de polder, maar heeft die functie mede door de aanleg van de N470 ten zuiden van Pijnacker inmiddels verloren. De weg heeft zodoende in de huidige situatie het karakter van een woonstraat.



Voetpad van de dr. W. van der Horstlaan richting de Westlaan
(Bron: Croonen Adviseurs, 2011)



Dokter W. van der Horstlaan

3.3 Functionele structuur

Het gehele plangebied bestaat, op enkele uitzonderingen na, uit woningen. De uitzonderingen betreffen het gemaal met naastgelegen nutsvoorziening aan de Overgauwseweg 1 en twee kantoren (voor zakelijke interieurinrichting) aan de Westlaan 60 en de Dokter W. van der Horstlaan 3. De bebouwing aan Westlaan 60 mag geheel als kantoor in gebruik zijn. De bebouwing aan de Dokter W. van der Horstlaan 3 mag slechts gedeeltelijk als kantoor gebruikt worden. Ook bevinden zich op enkele plaatsen beroepen aan huis, waaronder een huisarts aan de Westlaan 48.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen. Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, wordt niet ingegaan op de aspecten, geluid, luchtkwaliteit en ecologie (er is immers geen sprake van een ecologische hoofdstructuur in het plangebied).

4.1 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 draag-, informatie-, regulatie- 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.

Het plangebied valt binnen het gezonde gebied van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Op basis van beschikbare bodemkwaliteitsgegevens is per zone de diffuse milieuhygiënische bodemkwaliteit vastgesteld en in de bodemkwaliteitskaart opgenomen. Uit deze gegevens kunnen per zone de achtergrondwaarden van de opgenomen parameters worden bepaald. In het bodembeheerplan staat beschreven op welke wijze met grondverzet (inclusief baggerspecie) binnen en tussen zones moet worden omgegaan. Bij gebruik van niet-vormgegeven bouwstoffen wordt tevens aangesloten bij het Besluit bodemkwaliteit.

Voorafgaande (her)inrichting of bestemmingswijziging van een locatie en/of bij grondverzet inclusief het verwijderen van 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, het raadplegen van historische kaarten en luchtfoto's, en een bezoek aan het gemeentearchief moeten worden gebracht (tenzij geen relevante informatie van de onderzoekslocatie bij de gemeente aanwezig is). Op basis van de beschikbare historische en/of beschikbare 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, etcetera), en overige asbestgerelateerde of bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden (bijvoorbeeld opstallen met golfplaten, beschoeiingen, etcetera). 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 asbestverdachte bouw- en/of sloopafval of (puin)granulaat worden 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 sloop werkzaamheden wordt verwijderd (conform de norm: SC530) en naar een erkend eindverwerker wordt afgevoerd, zodat geen asbesthoudende materialen op en/of in de bodem achterblijven.

In het plangebied zijn (mogelijk) locaties aanwezig, waarvoor in het kader van het 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 zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten de VROM-inspectie.

Voorafgaande 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: NVN-5720 of NUB 3 + Landelijke Regeling), 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 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.

4.2 Verkeer en parkeren

De Westlaan en Europalaan zijn belangrijke verkeersaders door en ten oosten van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied is de Overgawseweg gelegen die het buitengebied ontsluit en waarop een aantal rijwoningen is ontsloten. De Dokter W. van der Horstlaan ontsluit het merendeel van de in het plangebied aanwezige woningen en sluit aan de oostzijde aan op de Europalaan.

Er worden in het plangebied geen nieuwe verkeersaantrekkende ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor dit bestemmingsplan geen verzwaring van de verkeersdruk op deze wegen veroorzaakt.

Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt vrijwel overal op eigen terrein plaats. Bij de woningen zijn opritten aanwezig waar de auto's geparkeerd kunnen worden. Aan de Westlaan zijn daarnaast nog langspaarkeerplaatsen aanwezig.

Indien er in de toekomst ontwikkelingen gaan plaatsvinden dienen er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het aantal parkeerplaatsen dat ten behoeve van een nieuwe functie of gebied dient te worden gerealiseerd, wordt bepaald aan de hand van parkeernormen. Een parkeernorm geeft het aantal parkeerplaatsen bij een functie aan. De binnen de Gemeente Pijnacker-Nootdorp gebruikte parkeernormen zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Deze nota wordt tevens opgenomen als bijlage bij de Bouwverordening Pijnacker-Nootdorp 2007.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed en kwaliteit. In het plangebied komen, buiten het bestaande gemaal en een bestaande nutsvoorziening, geen zelfstandige bedrijfsactiviteiten voor. Deze voorkomende bedrijfsactiviteiten zijn zo kleinschalig van aard dat ze geen hinder opleveren naar de omgeving.

4.4 Externe veiligheid

In deze paragraaf wordt aangegeven op welke wijze de externe veiligheid voor het plangebied in beschouwing is genomen bij het bestemmingsplan. De externe veiligheid gaat over de beoordeling van de risico's die verband houden met het gebruik van gevaarlijke stoffen. Tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen er zich calamiteiten voordoen, waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Dit houdt daarom een risico in voor de omgeving van dergelijke activiteiten.

Externe veiligheid heeft geen betrekking op mogelijke gezondheidsschade door langdurige blootstelling aan gevaarlijke of schadelijke stoffen. Het gaat om plotseling optredende schadelijke effecten en de directe gevolgen van die effecten. Hierna worden de aspecten met betrekking tot het plangebied in beeld gebracht.

4.4.1 Risicovolle bedrijven binnen/nabij het plangebied

Binnen het plangebied 'Westlaan 2012' zijn geen risicovolle bedrijven (met een risicocontour die buiten de inrichting valt) aanwezig. Wel zijn er in de nabijheid van het plangebied 'Westlaan 2012' enkele risicovolle inrichtingen.

Geen van deze risicobronnen hebben een PR 10-6 contour die buiten de inrichting valt. Het betreft de volgende inrichtingen:

- Horticoop, Korteweg 2:
Opslag van gevaarlijke stoffen, vergund is maximaal 2.500 l/kg en opslag van bestrijdingsmiddelen, vergund is maximaal 5.000 kg.
- Intratuin, Rijskade 1:
Verkoop en opslag van max 10.000 kg gevaarlijke stoffen, verdeeld over twee opslagen van elk maximaal 5.000 kg. Gedurende de maanden januari en december zijn deze stoffen niet aanwezig, dan worden de opslagen gebruikt voor maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk, ook verdeeld over de twee opslagen.
- Verbakel, Westlaan 6:
Verkoop en opslag van minder dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, verdeeld over twee opslagen van elk 5.000 kg.

4.4.2 Transport gevaarlijke stoffen binnen/nabij het plangebied

Gemeentelijke route voor transport gevaarlijke stoffen

De gemeente Pijnacker-Nootdorp beschikt over een aangewezen wegennet voor routeplichtige stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De route voor gevaarlijk transport is gelegen op bedrijventerrein Ruyven en ligt niet in de nabijheid van het plangebied 'Westlaan 2012' (zie figuur).



Aangewezen route transport gevaarlijke stoffen (Bron: Geoweb)

Transport gevaarlijke stoffen over rijkswegen*Veiligheidszone*

Een veiligheidszone is een zone langs de weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. De A13 kent een veiligheidszone van 17 meter, gemeten vanaf het midden van de weg (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 04-01-2010, bijlage 5 - tabel afstanden en vervoerscijfers Basisnet weg). Het plangebied 'Westlaan 2012' ligt op meerdere kilometers van de A13, en blijft hiermee ruim buiten de veiligheidszone. De veiligheidszone wordt begrensd door de PR-max.

Plaatsgebonden Risico-max

De PR-max is de PR 10-6 contour, uitgaande van de vervoersprognoses voor 2020 en rekening houdend met een extra groeifactor. De PR-max is ook de grens van de gebruiksruimte voor vervoer.

De A13 kent een PR-max van 17 meter. Het plangebied 'Westlaan 2012' ligt op meerdere kilometers van de A13, en blijft hiermee ruim buiten de PR-max.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

De A13 heeft een PAG. Het plangebied 'Westlaan 2012' ligt op meerdere kilometers van de A13, en blijft hiermee ruim buiten het PAG.

Groepsrisico

Voor wat betreft groepsrisico is de huidige praktijk (op basis van huidige regelgeving) dat de gemeente bij een bouwplan binnen 200 meter van de weg het GR van de actuele situatie (huidig vervoer, zonder bouwplan) berekent en vergelijkt met de toekomstige situatie (toename transport, inclusief bouwplan). Bij een toename van het groepsrisico moet de gemeente deze toename, conform de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen, verantwoorden (verantwoordingsplicht).

Het plangebied 'Westlaan 2012' is conserverend van aard en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het plangebied 'Westlaan 2012' ligt bovendien op meerdere kilometers van de A13 en blijft hiermee ruim buiten de 200 meter van de A13. Een berekening en verantwoording van het groepsrisico zijn dan ook niet nodig.

Transport over spoorwegen

Spoorbaan Den Haag-Rotterdam: dit spoor wordt niet gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen. Rondom de spoorbaan bevindt zich daarom geen risicocontour in het kader van externe veiligheid.

4.4.3 Buisleidingen binnen/nabij het plangebied**Aardgas**

Binnen en/of nabij het plangebied zijn geen hogedruk aardgasleidingen aanwezig.

Brandbare vloeistoffen

De DPO-leiding die door de gemeente Pijnacker-Nootdorp loopt, ligt niet door of nabij het plangebied 'Westlaan 2012' en vormt daarom geen belemmering binnen het plangebied.

C02

De C02-leiding die door de gemeente Pijnacker-Nootdorp loopt ligt op ruime afstand van het plangebied 'Westlaan 2012' en vormt daarom geen belemmeringen voor het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit externe veiligheid voor het plangebied.

4.5 Water**4.5.1 Kader****Nationaal Waterplan**

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang.

Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is 'een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'.

Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en -buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt. Leidraad daarbij is:

- het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren met betrekking tot de waterkwantiteit;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren met betrekking tot de waterkwaliteit;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

Waterwet

In de Waterwet (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Europese Kaderrichtlijn water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is 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. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

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 nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Waterhuishouding

In oktober 2001 is de 'Handreiking Watertoets 1' uitgekomen. Hierin werd de basis gelegd voor een duidelijke waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Eind 2003 is de 'Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen' verschenen, die de eerste handreiking volledig vervangt. In deze tweede handreiking is per type plan een concrete uitwerking van de watertoets vermeld. Voor bestemmingsplannen geldt het volgende.

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie (de benadering die inmiddels in het nieuwe nationale ruimtelijke beleid is losgelaten maar nog wel als uitgangspunt voor de handreiking geldt) bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Het bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot de waterhuishouding dient altijd als uitgangspunt. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd. In het onderliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding in het gebied.

Met de wettelijke verankering van de watertoets in het Bro 1985 worden initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen verplicht 'een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding' op te nemen in de toelichting van onder meer streekplannen en bestemmingsplannen.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Provinciaal beleid

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 vastgesteld 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).

Waterhuishoudkundig raamplan kern Pijnacker

In samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp in 2004-2008 raamplannen wateropgave opgesteld voor de kernen Nootdorp, Pijnacker en Delfgauw en voor het Buitengebied. De aanleiding voor het opstellen van deze rapporten is onder andere dat in de gemeente tot 2015 een groot aantal ruimtelijke ontwikkelingen plaats zal vinden.

Er zijn diverse voordelen verbonden aan het opstellen van een dergelijk raamplan:

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

Het doel van een raamplan is het ontwerpen van een goed functionerend, veilig en robuust watersysteem voor het betreffende gebied (Nootdorp, Pijnacker, Delfgauw en Buitengebied) dat voldoet aan de door het Hoogheemraadschap van Delfland opgelegde norm voor waterberging. Hierbij is rekening gehouden met de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende decennia.

4.5.2 Huidige situatie

Het deelgebied Westlaan ligt in de Oude Polder van Pijnacker. Het deelgebied heeft een winterpeil van N.A.P. – 2,70 m en een zomerpeil van N.A.P. - 2,70 m.

4.5.3 Toekomstige situatie

Waterkeringen

In het plangebied ligt geen waterkering en zijn derhalve niet opgenomen op de verbeelding. Wel loopt er ten westen van het plangebied in het naastgelegen bestemmingsplan een veenkade langs de oostelijke rand (Rijkskade) waarvan de kernzone variërend van 18 m tot 11 m is en wordt gemeten vanuit de insteek van het water.

Deze kernzone valt voor een gedeelte in het plangebied en is op de verbeelding weer-gegeven.

Waterkwantiteit

De beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling in het Waterplan is gebaseerd op de verschillende ruimtelijke plannen zoals deze binnen de gemeente aanwezig zijn. In de zuidelijke deelgebieden vindt een grootschalige nieuwbouw ontwikkeling plaats en geldt sinds 2001 een nieuw peilbesluit. Het bestemmingsplan 'Westlaan 2012' omvat bestaande woningbouw. Het bestemmingsplan gaat uit van een voortzetting van het bestaande gebruik en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied valt onder het hoofdpeilvak (peilvak I) van de Oude Polder van Pijnacker. De afwatering vindt plaats via twee hoofdwatergangen te weten, de Goudenregensingel en de Wilheminasingel. Het water gaat via het poldergemaal aan de Delftsestraatweg naar de Pijnackerse Vaart. Dit deelgebied is opgenomen in het raamplan water voor de kern Pijnacker. Daarin is geconstateerd dat in de huidige situatie met het huidig gebruik van het gebied, dit niet voldoet aan de waterbergingseisen. Er is een tekort van 5.387 m³. Bij deelgebied Pijnacker Oost is reeds aangegeven dat een berging wordt aangelegd tussen bedrijventerrein De Boezem en de toekomstige woonwijk AckersWoude. Deze berging kan 20.000 m³ water bergen. De resterende 2.000 m³ wateropgave is gevonden in aanvullende maatregelen, zoals het verbreden van watergangen en een verhoging van de maximaal toelaatbare peilstijging van 20 cm naar 23 cm. Hierdoor is er geen wateropgave meer voor dit gebied.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Bij de inrichting wordt rekening gehouden met het principe dat water van schoon naar vuil stroomt en van voedselarm naar voedselrijk. Het bestemmingsplan gaat uit van een voortzetting van het bestaande gebruik en voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent dat er geen risicovolle activiteiten mogelijk worden gemaakt die van invloed zouden kunnen zijn op de waterkwaliteit en ecologie.

Onderhoud en bagger

Het Hoogheemraadschap van Delfland neemt de onderhoudsverplichtingen met betrekking tot primaire en secundaire boezemwateren, (polder)hoofdwatergangen en boezemkaden over van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp, voor zover deze nog niet bij Delfland berusten. De overname van het onderhoud betreft het periodiek baggeren en tweemaal per jaar krozen en zuiveren van primaire boezemwateren en (polder)hoofdwatergangen, het periodiek baggeren van secundaire boezemwateren en het instandhouden van het leggerprofiel (voorgeschreven hoogte) van boezemkaden door onder meer periodiek ophogen. Voor de overige watergangen verzorgt de gemeente het onderhoud.

Afvalwater en riolering

De gemeente Pijnacker-Nootdorp werkt, overeenkomstig de afspraken uit het Waterplan Pijnacker-Nootdorp, aan het aansluiten van alle panden op de riolering.

Daarbij wordt de verbrede zorgplicht ingevoerd en zullen vanaf 1 januari 2009 geen ongezuiverde lozingen, van zowel huishoudelijk afvalwater als bedrijfsafvalwater, op het oppervlaktewater meer plaatsvinden. Dit heeft een positieve uitwerking op de waterkwaliteit.

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen negatief effect op de waterhuishouding.

4.6 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren. Dit bestemmingsplan betreft een beheersplan waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

Effecten op beschermde natuurgebieden zijn derhalve niet te verwachten. In het gebied zijn paar- en winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Naar de aanwezigheid van door de flora- en faunawet beschermde verblijfplaatsen van vogels (met name huismus) vindt op dit moment onderzoek plaats. Huismus en vleermuizen zijn streng beschermde dieren waarvan de verblijfplaats door bouwen, kappen of slopen kan leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen in de flora- en faunawet. In dat geval dient ontheffing te worden aangevraagd bij de dienst Regelingen van het Ministerie van Economische zaken.

Conclusie

Het bestemmingsplan leidt niet tot overtreding van de verbodsbepalingen in de flora- en faunawet.

4.7 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. De gemeente Pijnacker-Nootdorp beschikt over eigen archeologiebeleid met bijbehorende archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

Om de omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden goed, maar ook zinvol, te laten verlopen wordt archeologisch (voor)onderzoek vereist wanneer de aard van voorgenomen bodemingrepen dusdanig is dat er ook daadwerkelijk schade aan het bodemarchief kan optreden.

De verschillende archeologische verwachtingszones in de gemeente, en de terreinen en locaties waar archeologische resten zijn vastgesteld, vereisen elk een eigen benadering van en omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Op de archeologische beleidsadvieskaart zijn de zones rondom de historische verbindingswegen Nootdorpsweg/Europalaan, Westlaan (noordelijk en westelijk deel van het plangebied) en Rijskade/Overgauwseweg aangeduid met een **hoge archeologische verwachting**. Hier wordt de hoogste dichtheid aan archeologische vindplaatsen verwacht, en daarom is het beleid gericht op het behouden van de bestaande situatie. Eventueel aanwezige archeologische resten rondom de Westlaan en Overgauwseweg bevinden zich direct onder de bouwvoor (30-50 centimeter onder het maaiveld). Voor de maximale diepte van bodemingrepen die worden ontheven van archeologisch onderzoek geldt dan ook 0,30 meter onder het maaiveld.

Voor wat betreft de verstoringsoppervlakte wordt een onderscheid gemaakt tussen de oude dorpskernen en de lintbebouwingen. Omdat eventueel aanwezige archeologische waarden bij de eerste groep dichter geconcentreerd zullen voorkomen, is als maximaal verstoringsoppervlak van bodemingrepen die worden ontheven van archeologisch onderzoek voor de dorpskernen 50 m² en voor de lintbebouwingen 100 m². Voor de zone rondom de Westlaan en Overgauwseweg geldt dan ook een maximaal verstoringsoppervlak van 100 m².

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied heeft een **middelhoge archeologische verwachting**. In de middelhoge verwachtingszone is het zoveel mogelijk behouden van de bestaande situatie wenselijk. De maximale verstoringsdiepte van bodemingrepen die worden ontheven van archeologisch onderzoek is 1 meter onder het maaiveld, omdat eventueel aanwezige archeologische resten ook hier direct onder de bouwvoor worden verwacht.

De concentratie zal echter minder dicht zijn dan in de hoge verwachtingszone, en daarom geldt als maximaal toegestane verstoringsoppervlakte van bodemingrepen die worden ontheven van de AMZcyclus 200 m².



■ Bekende archeologische vindplaats

Verwachting & Vrijstelling

- Hoog, maximale verstoring: 50 m² & 0,30 m -MV
- Hoog, maximale verstoring: 100 m² & 0,30 m -MV
- Middelhoog, maximale verstoring: 200 m² & 1,00 m -MV

Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met aanduiding plangebied
(Bron: gemeente Pijnacker-Nootdorp, 2009)

Conclusie

Bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied dienen de mogelijk aanwezige archeologische waarden te worden beschermd. Daarom zijn in dit bestemmingsplan de twee aanwezige verwachtingswaarden in het plangebied vertaald naar de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie - 3'. In elk van de dubbelbestemmingen zijn de betreffende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek opgenomen.

4.8 Cultuurhistorie

Er zijn in het plangebied twee panden aangewezen als gemeentelijke monumenten.

Westlaan 38

Het woonhuis heeft een vrijwel vierkante plattegrond en telt één bouwlaag en een zolder met borstwering onder een omgaand schilddak. De woning is van belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde. De bouwmassa is nog oorspronkelijk en de grotendeels gaaf bewaard gebleven detaillering heeft een toegevoegde waarde.

Westlaan 48

Pand op vrijwel vierkante plattegrond met één bouwlaag en een zolder onder een schilddak, gedekt met gesmoorde kruis- of bouletpannen. De woning is van belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde. Ondanks latere toevoegingen (dakkapel) is de oorspronkelijke opzet nog goed te herkennen. Het pand is een goed voorbeeld van een ruim opgezet herenhuis uit het laatste kwart van de 19e eeuw.



Westlaan 38
(Bron: Google Maps, 2011)



Westlaan 48

Conclusie

Op de twee gemeentelijke monumenten na zijn er verder geen cultuurhistorische elementen in het plangebied aanwezig. De monumenten zijn met hun status al beschermd, zodat hiervoor in het bestemmingsplan geen beschermende regeling hoeft te worden opgenomen.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

5.1.1 Toelichting op het juridische systeem

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en regels vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. Voor de leesbaarheid van de verbeelding zijn de kadastrale nummers uit de ondergrond verwijderd.

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige of in de toekomst op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. De landelijke regelgeving is vertaald in de 'Standaardregels stedelijk gebied, gemeente Pijnacker-Nootdorp' versie 2012, d.d. 27 september 2012. Deze standaardregels vormen de basis voor de onderhavige regels.

5.1.2 Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de bepalingen over de wijze van meten met het toepassen van de regels.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per bestemming zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder omgevingsvergunning voor het afwijken of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn alle bepalingen opgenomen, die van toepassing zijn op alle bestemmingen binnen het plan of in ieder geval bestemmingsoverschrijdend zijn. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- *Anti-dubbeltelregel*: hierin wordt aangegeven dat gronden waarvoor al een eerdere, nog niet gebruikte, omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, buiten beschouwing worden gelaten bij latere vergunningaanvragen;
- *Algemene bouwregels*: in dit artikel worden bestemmingsoverschrijdende bouwbe-palingen opgenomen, zoals bestaande afmetingen en afstanden;
- *Algemene gebruiksregels*: in dit artikel is opgenomen wat in ieder geval als verbo-den gebruik wordt gezien;
- *Algemene afwijkingsregels*: hierin worden de afwijkingsmogelijkheden voor alle be-stemmingen opgenomen;
- *Algemene wijzigingsregels*: hierin worden de wijzigingsmogelijkheden voor alle be-stemmingen opgenomen.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsrechtelijke bepalingen en de slotbepaling.

De overgangsregels regelen hoe moet worden omgegaan met bouwwerken en gebruik van gronden, die op grond van de overige regels binnen het plan niet positief zijn be-stemd, maar wel legaal tot stand zijn gekomen. De slotregel bepaalt hoe de set regels kan worden aangehaald.

5.2 Bestemmingen

Bedrijf

Een binnen het plangebied gelegen gemaal en een nutsvoorziening zijn binnen deze bestemming opgenomen. De bedrijfsbestemming is specifiek voor deze twee functies opgenomen en de gronden zijn ook als zodanig nader aangeduid. Andere bedrijfsmati-ge activiteiten zijn ter plaatse niet wenselijk en dus ook niet mogelijk gemaakt.

In de bouwregels zijn de bepalingen opgenomen voor het bouwen van bouwwerken.

Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn opgenomen binnen deze bestemming. De gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, watergangen en -partijen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere, ondergeschikte verhardingen, en geluidwerende voorzieningen.

Op de betreffende gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, waarvoor bepalingen zijn opgenomen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – carport' mag, onder voorwaarden, ook een carport worden gebouwd waaronder ook geparkeerd mag worden. De carport mag alleen een open constructie zijn, dus zonder toevoeging van extra wanden. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van tuin – parkeren' en 'specifieke vorm van tuin – carport' mag ook geparkeerd worden.

Op of in deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd aan een hoofdgebouw. Ook andere bouwwerken mogen worden gebouwd, zoals erf- of perceelsafscheidingen en tuinmeubilair. Hiervoor zijn regels opgenomen.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze gronden zijn bestemd voor verhardingen voor woonstraten, pleinen, parkeerstroken en – voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, watergangen, duikers en bij de bestemming behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Op de gronden mogen ondergeschikte gebouwen en bij de bestemming behorende andere bouwwerken gebouwd worden. Hiervoor zijn regels opgenomen.

Deze bestemming is gegeven aan met name de kleine verkeersverbindingen binnen het plangebied. Het verschil met de wegen die zijn bestemd als 'Verkeer-Wegverkeer' is het volgende:

- Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn onder andere ook speeltoestellen toegestaan. Deze bestemming biedt kortom ruimere mogelijkheden voor verblijfsvoorzieningen;
- Binnen de bestemming 'Verkeer-Wegverkeer' zijn onder andere ook bushaltes en geluidwerende voorzieningen toegestaan. Deze bestemming biedt kortom mogelijkheden voor bouwwerken die noodzakelijk zijn voor een goede verkeersdoorstroming.

Verkeer – Wegverkeer

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, met ten hoogste twee rijstroken, voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstroken, bushaltes en geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, parkeerstroken en -voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen en andere groenvoorzieningen, watergangen, bruggen, fietstunnels en duikers en bij de bestemming behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

Op de gronden mogen ondergeschikte gebouwen en bij de bestemming behorende andere bouwwerken gebouwd worden. Hiervoor zijn regels opgenomen.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water, met daarbij behorende taluds en oevers.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken bij de bestemming behorend of bij de aangrenzende wegen behorend, gebouwd worden. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen. Voor het bouwen van vlonders bij woningen dient wel eerst advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betreffende water, waarmee de waterhuishoudingbelangen kunnen worden gewaarborgd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van een beroep aan huis. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 1' (Westlaan 60) is tevens een kantoor toegestaan, dat door zijn omvang niet meer als beroep aan huis kan worden gezien. Voor het kantoor aan de Dokter W. van der Horstlaan 3 is de oppervlakte beperkt tot 60 m². Hetzelfde geldt voor een galerie die feitelijk nog niet aanwezig is, maar al wel mogelijk is op basis van het voorgaande bestemmingsplan en waarvan het wel reëel is dat deze binnen de planperiode zal worden gevestigd. Beide functies zijn dan ook toegestaan buiten de mogelijkheden die de standaardregeling mogelijk maakt. Verder zijn de gronden ook bestemd voor tuinen, erven en verhardingen, parkeren, en water met daarbij behorende taluds en oevers.

De bebouwingsregels voor woningen, bijbehorende bouwwerken, bijzondere bebouwing ten behoeve van parkeren, en andere bouwwerken, zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen. Hierbij zijn met name voorgevelrooilijnen strak vastgelegd, omdat deze het karakteristieke straatbeeld bepalen. De woningen moeten in principe met de voorgevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd. Daar waar meerdere gevels georiënteerd zijn op een weg, is de aanduiding 'gevellijn' opgenomen en dient de voorgevel in de met deze aanduiding aangeduide bouwgrens te worden gebouwd. Aan de achterzijde hebben de woningen veelal nog wel wat uitbreidingsruimte; dit in tegenstelling tot de zijkanten waar het bouwvlak strak om de bebouwing is gelegd. De diepte van de bouwvlakken is met name afgestemd op de vigerende regeling.

Zo komen aan de Westlaan bouwvlakdieptes voor variërend van 10 meter en 11 meter en zijn de bouwvlakken voor de vrijstaande woningen aan de Europalaan 18 meter diep. Voor de karakteristieke woningen rondom de hoven (zijwegen van Dokter W. van der Horstlaan) zijn op de locatie afgestemde bouwvlakken ingetekend.

De uitoefening van een beroep aan huis is toegestaan tot een beperkte brutovloeroppervlakte. Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegde gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels ten behoeve van een bedrijf aan huis.

Waarde – Archeologie 2/3

De gronden binnen deze bestemmingen zijn behalve voor de andere daar voorkomen- de bestemmingen mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwach- ting aanwezige archeologische waarden. Bij het opstellen van deze regeling is aange- sloten op de systematiek van de archeologische verwachtingskaart. De bestemming 'Waarde – Archeologie 1' is daarop gekoppeld aan de zones met hoge archeologische verwachtingswaarde in de dorpskernen. Binnen het plangebied komen de gebieden met hoge verwachtingswaarde voor de lintbebouwingen en middelhoge verwachtings- waarde voor. Hieraan zijn de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' gekoppeld.

Binnen deze bestemmingen zijn regels opgenomen waarmee aan een omgevingsver- gunning voor het bouwen op grond van de andere bestemmingen nadere voorwaarden kunnen worden gekoppeld ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, zoals het doen van technische maatregelen, opgravingen, of het begeleiden van de bouw door een archeologisch deskundige.

Via een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, worden de archeologische waarden ook beschermd te- gen bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Waterstaat-Waterkering

Ter bescherming van de gedeeltelijk binnen het plangebied liggende boezemkade is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. De gronden binnen deze bestemming mogen alleen worden gebruikt en worden bebouwd met andere werken ten behoeve van de waterkering. Bouwen en gebruiken ten behoeve van de andere daar geldende bestemmingen mag uitsluitend pas nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en de water- huishouding. Verder dient voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werk- zaamheden een specifieke omgevingsvergunningen te worden aangevraagd, waarmee de waterkerende functie van de gronden ook wordt beschermd tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

5.3 Afwijkingen van standaardregeling / gemaakte keuzes

De regels van het bestemmingsplan zijn opgesteld conform de 'Standaardregels stedelijk gebied, gemeente Pijnacker-Nootdorp' versie 2012, d.d. 27 september 2012. In enkele gevallen is echter afgeweken van deze standaardregeling om vigerende rechten in stand te houden (zie hiervoor voorgaande omschrijvingen).

Verder zijn op grond van de vigerende bestemmingsplannen enkele bedrijven binnen het plangebied aanwezig. Deze verschillende geregistreerde bedrijven in het plangebied zijn of aangemerkt als beroep of bedrijf aan huis en zijn zodoende niet specifiek bestemd of het bedrijf is via een specifieke aanduiding positief bestemd. Indien feitelijk de bestemde bedrijven niet meer aanwezig zijn, zijn de mogelijkheden hiertoe weg bestemd.

Ten aanzien van de volgende percelen zijn specifieke keuzes gemaakt:

- Westlaan 32-34: hier was een grafisch bedrijf op de eerste bouwlaag toegestaan. Dit bedrijf is hier niet (meer) gevestigd, dus deze mogelijkheid is verwijderd.
- Westlaan 46: garagebedrijf op achterterrein niet langer bestemd, want pand is omgebouwd tot woning.
- Westlaan 58: op basis van het voorgaande bestemmingsplan is hier een galerie mogelijk en het is reëel dat binnen de planperiode hier een galerie zal worden gevestigd, hiervoor is de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - galerie' opgenomen.
- Westlaan 60: dit pand is in gebruik als kantoor met showroom, hiervoor is een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' opgenomen.
- Dokter W. van der Horstlaan 3: dit pand is gedeeltelijk in gebruik als kantoor, hiervoor is een aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' opgenomen.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die met voorliggend bestemmingsplan gemoeid zijn, zijn volledig voor rekening van de gemeente. In haar begroting is met deze kosten rekening gehouden.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheer karakter en maakt geen nieuwe bouwplannen, zoals opgenomen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak en vooroverleg

Met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt, dat de in de gemeente Pijnacker-Nootdorp gebruikelijke procedure met betrekking tot de inspraak is gevolgd.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Westlaan 2012' heeft met ingang van 1 maart 2012 t/m 12 april 2012 zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar op- of aanmerkingen kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de in de gemeente gebruikelijke wijze.

Het plan is daarnaast op 27 februari 2012 toegezonden aan diverse instanties, die volgens het Besluit ruimtelijke ordening bij de planvorming betrokken dienen te worden. Ondersteunend aan deze ter inzage legging heeft de gemeente op maandag 12 maart 2012 een inloopavond over dit voorontwerpbestemmingsplan verzorgd. De avond had een informeel karakter waarin de aanwezigen de mogelijkheid hebben gekregen om kennis te maken met c.q. gerichte vragen te stellen over het voorontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 5 inspraakreacties binnengekomen, alsmede 4 overlegreacties van betrokken andere overheden/instanties. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraakreacties is verwoord in de 'Nota inspraak- en overleg voorontwerpbestemmingsplan Westlaan 2012'. Op deze plaats wordt daarom slechts verwezen naar deze afzonderlijke nota, die is bijgevoegd als bijlage.

6.2.2 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ten behoeve van de zienswijzenprocedure vanaf 23 augustus 2012 gedurende zes weken, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor te Pijnacker. Daarnaast bestond de mogelijkheid om het ontwerp via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal te raadplegen.

Gedurende de termijn van ter visie legging konden de inwoners van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en belanghebbenden in deze gemeente een zienswijze indienen.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze binnengekomen. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende zienswijze is verwoord in de als bijlage bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Westlaan 2012'.

Naast de aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Westlaan 2012' die als bijlage is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Westlaan 2012' is op 20 december 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2011). *Ontwerp-Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*
- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*
- Provincie Zuid-Holland (2010). *Visie op Zuid-Holland*
- Stadsgewest Haaglanden (2008). *Regionaal Structuurplan Haaglanden*
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp (2009), PIT! *Structuurvisie*
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp, (2011), *Nota dakopbouwen*
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp, (2012), *Toekomstvisie 2040*

7.2 Websites

- Google Maps (2011). www.maps.google.com
- Nationale risicokaart (2011). <http://nederland.risicokaart.nl>

7.3 Foto's

- Croonen Adviseurs (2011)

