

Bestemmingsplan

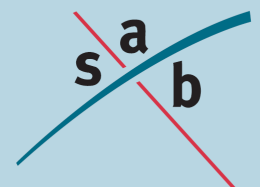
Historische kern Delfgauw

gemeente Pijnacker-Nootdorp

Datum: 5 september 2013

Projectnummer: 100401

ID: NL.IMRO.1926.bp000110064-4002



TOELICHTING

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING EN DOEL	1
1.2	PLANGEBIED	2
1.3	VOORHEEN GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN	3
1.4	OPZET BESTEMMINGSPLAN	3
1.5	LEESWIJZER	3
2	HET PLAN	4
2.1	PLANVORMING	4
2.2	PLANBESCHRIJVING	4
3	UITVOERBAARHEID	13
3.1	INLEIDING	13
3.2	RUIMTELIJK BELEID	13
3.3	MILIEU	17
3.4	HERSTEL BESTEMMINGSPLAN HISTORISCHE KERN DELFGAUW	25
3.5	WATER	31
3.6	ECOLOGIE	35
3.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	36
3.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	41
4.1	ALGEMEEN	41
4.2	DE BESTEMMINGEN	42
4.3	ALGEMENE REGELS	44
5	PROCEDURE	45
5.1	OVERLEG EN INSPRAAK	45
5.2	ZIENSWIJZEN	45
5.3	BESTUURLIJKE LUS	45

BIJLAGEN:

- BIJLAGE 1: REACTIENOTA
- BIJLAGE 2: NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
- BIJLAGE 3: NADERE STAAT VAN WIJZIGINGEN
- BIJLAGE 4: AKOESTISCH ONDERZOEK
- BIJLAGE 5: ADVIES RUIMTELIJKE INPASSING

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een herziening van de bestemmingsplannen voor de historische kern van Delfgauw. De huidige bestemmingsplannen voor de historische kern zijn meer dan tien jaar oud en moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht worden herzien. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt aan die verplichting voldaan. Tegelijkertijd vormt het bestemmingsplan de planologisch-juridische vertaling van het beleid en de visie ten aanzien van de historische kern van Delfgauw. De gemeente Pijnacker-Nootdorp streeft naar het behoud van het dorps karakter van deze historische kern en naar een verdere versterking daarvan met aanvullende woningbouw en voorzieningen.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is in 2006 voor de historische kern van Delfgauw een gebiedsvisie opgesteld. Vervolgens is op initiatief van de bewonersvereniging van Delfgauw in 2007 een dorpsvisie opgesteld.

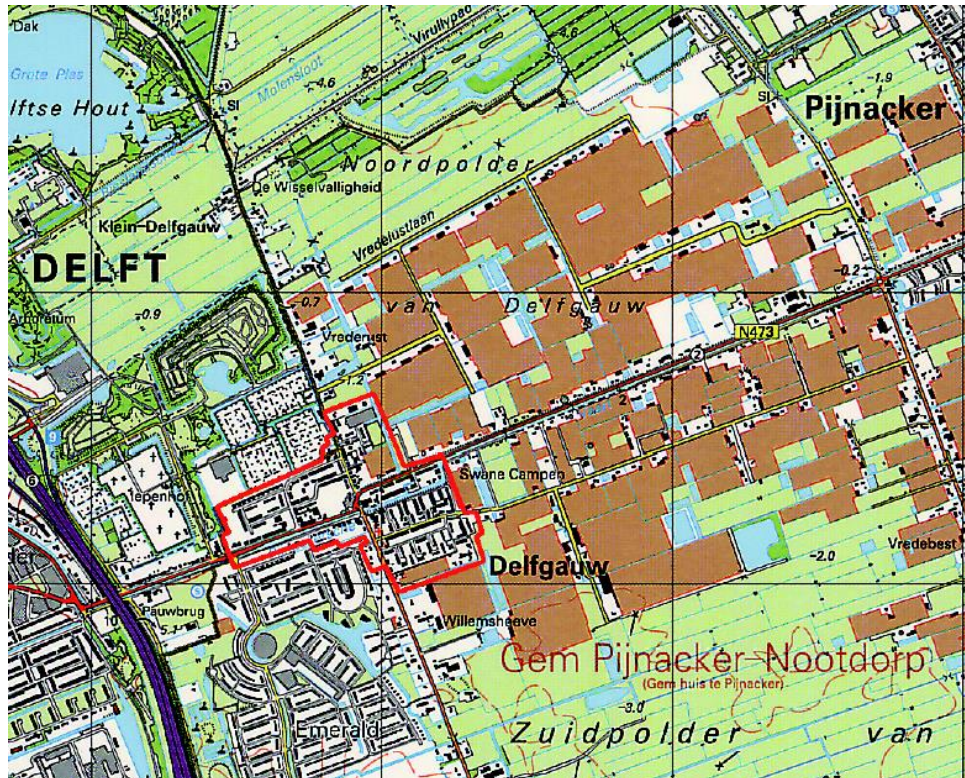
Op basis van deze visies is in 2008 een "Uitvoeringsprogramma Dorpsvisie Delfgauw" opgesteld dat ingaat op de wensen van de bewoners en voorstellen bevat voor de herinrichting van diverse straten, speel- en parkeerplekken en verkeersmaatregelen, alsmede locaties die herontwikkeld zullen worden.

Het Uitvoeringsprogramma vormt mede de basis voor dit bestemmingsplan, dat daarmee zowel een beheersgericht karakter heeft voor de bestaande en te behouden delen van de oude kern Delfgauw, als een ontwikkelingsgericht karakter op een aantal ontwikkelingslocaties binnen die kern.

1.2 PLANGEBIED

De historische kern van Delfgauw ligt aan de westzijde van het gemeentelijk grondgebied van Pijnacker-Nootdorp, nabij de A13, op de grens met gemeente Delft. Het plangebied omvat voornamelijk de bebouwde kom van de historische kern Delfgauw rondom het assenkruis van de Delftsestraatweg en de Noord- en Zuideindseweg.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat globaal begrensd wordt door de gemeentegrens van Delft aan de west- en noordzijde, de duurzame glastuinbouwgebieden in de noord en zuidpolder aan de oostzijde, en de VINEX-wijk Emerald aan de zuidzijde. Het plangebied valt in zijn geheel binnen de bebouwingscontour zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie en provinciale verordening.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 VOORHEEN GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het bestemmingsplan 'Historische kern Delfgauw' vormt een herziening van de navolgende twee bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan "Delfgauw" gemeente Pijnacker:
door de gemeenteraad van Pijnacker vastgesteld bij besluit d.d. 31 maart 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 15 mei 1984;
- bestemmingsplan "Buitengebied" gemeente Pijnacker:
door de gemeenteraad van Pijnacker vastgesteld bij besluit d.d. 27 november 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 10 november 1976.

1.4 OPZET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan 'Historische kern Delfgauw' is deels beheersgericht en deels ontwikkelingsgericht. Bestaande functies en bebouwing alsmede bestaande rechten en belangen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd en vertaald naar bijpassende bestemmingen en regels. Daarnaast is in het bestemmingsplan ingespeeld op de meest recente ontwikkelingen. Reeds ontwikkelde locaties zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. De voorgestane ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt door toekenning van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro.

1.5 LEESWIJZER

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen tezamen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de gebiedsvisie met vervolgens de in voorbereiding zijnde ontwikkelingen in de historische kern Delfgauw. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de diverse (sectorale) aspecten die daarbij een rol spelen. Hoofdstuk 4 bevat de juridische toelichting op de verbeelding en de regels en hoofdstuk 5 tot slot, is gereserveerd voor de resultaten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen.

2 HET PLAN

2.1 PLANVORMING

De huidige historische kern van Delfgauw heeft geen duidelijke relatie met haar directe omgeving en ligt er als het ware als een enclave bij. De kern hoort niet bij Pijnacker en niet bij Delft en is omgeven door grootschalige kassengebieden en recreatieve groengebieden. Na de ontwikkeling van de Vinex-locatie Emerald, eind jaren negentig, is het belang toegenomen om aandacht te besteden aan de historische kern van Delfgauw. Daarnaast zijn er ontwikkelingen binnen het plangebied die al een planprocedure hebben doorlopen en in dit bestemmingsplan positief bestemd zijn. Dit zijn de locaties Vrijenban (Delftsestraatweg), Zuideindseweg, Harteveld (Delftsestraatweg / Graaf Willem II laan) en Delfgauwse veste (Delftsestraatweg). Deze bouwplannen worden juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. In aanvulling op de bestaande situatie, welke conserverend bestemd wordt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen leiden tot de versterking van een leefbaar en woonkwalitatief aantrekkelijke kern, waarbij ingezet wordt op het behoud en het versterken van de sociale en ruimtelijke samenhang. Om tot een integrale aanpak van deze “vernieuwing van de historische kern van Delfgauw” te komen, is in 2006 een gemeentelijke Gebiedsvisie opgesteld en vastgesteld door de raad. In 2007 is op initiatief van de bewonersvereniging Delfgauw een Dorpsvisie opgesteld. Deze is in de commissie Ruimte van 6 november 2007 gepresenteerd. In 2008 heeft de gemeente beide visies vergeleken en een plan van aanpak opgesteld. Dit zogenoemde “Uitvoeringsprogramma Dorpsvisie Delfgauw” gaat in op de wensen van de bewoners en bevat voorstellen voor de herinrichting van diverse straten, speel- en parkeerplekken en verkeersmaatregelen, alsmede locaties die herontwikkeld zullen worden. Het Uitvoeringsprogramma is eind maart 2008 besproken met de bewonersvereniging Delfgauw. Ook heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd op 14 april 2008. Het Uitvoeringsprogramma (in mei 2008 behandeld in de commissie Wijken en eind mei 2008 vastgesteld door de gemeenteraad) vormt mede de basis voor dit bestemmingsplan. Het uitvoeringsprogramma is uitgewerkt in Programma’s van Eisen voor de herontwikkelingslocaties. Deze PvE’s vormen de kaders voor planmakers en ontwikkelaars.

2.2 PLANBESCHRIJVING

2.2.1 Inleiding

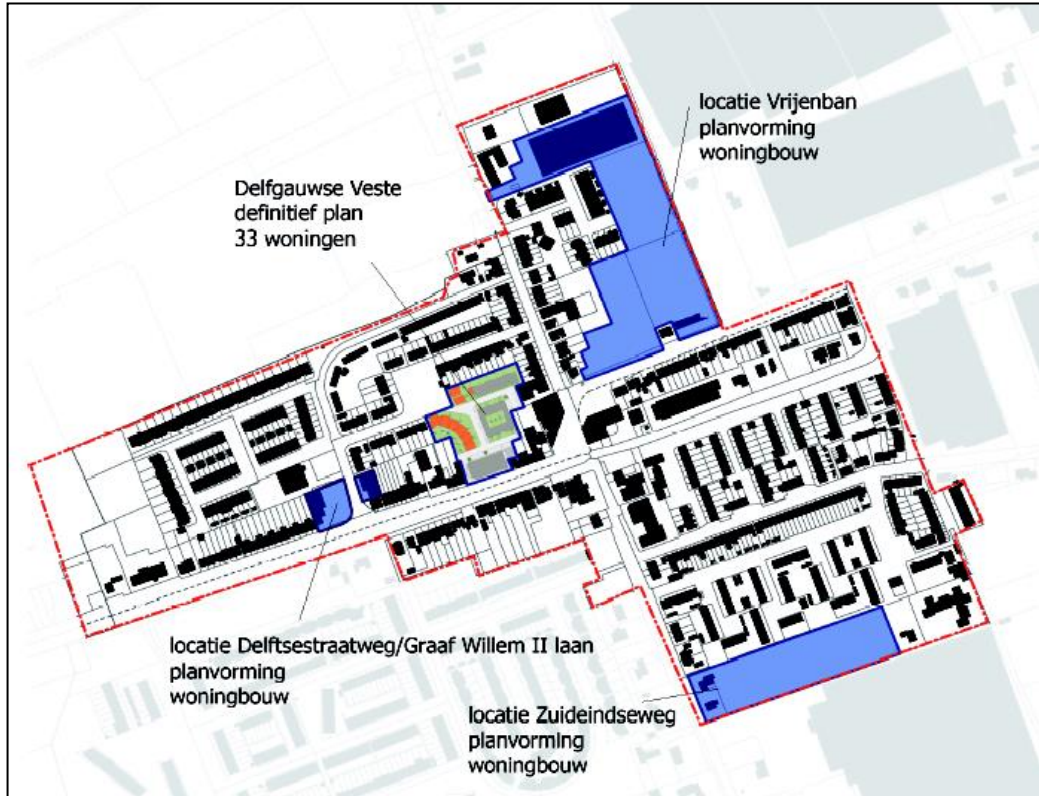
In deze paragraaf wordt allereerst ingegaan op de reeds ontwikkelde locaties. Vervolgens wordt ingegaan op het Uitvoeringsprogramma uit 2008.

2.2.2 Ontwikkellocaties (recent ontwikkeld)

De afgelopen jaren zijn in het plangebied enkele locaties ontwikkeld. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt middels een vrijstellingsprocedure conform artikel 19 WRO. De ontwikkelingslocaties worden in dit bestemmingsplan beschouwd als planologisch bestaande situaties en zijn als zodanig bestemd. Het betreft voornamelijk voormalige bedrijfslocaties of braakliggende terreinen die zijn of worden ontwikkeld voor woningbouw.

Het gaat om de volgende ontwikkelingslocaties:

- Vrijenban (Delftsestraatweg);
- Zuideindseweg;
- Harteveld (Delftsestraatweg / Graaf Willem II laan);
- Delfgauwse veste (Delftsestraatweg).



Ontwikkelingslocaties welke recentelijk ontwikkeld zijn

De ontwikkelingen die voortkomen uit het Uitvoeringsprogramma en vertaald zijn in Programma's van Eisen worden daarna behandeld. Voor de andere ontwikkelingen worden wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

2.2.3 Uitvoeringsprogramma 2008

Visie

Op basis van zowel de gebiedsvisie als de dorpsvisie luidt op hoofdlijnen de eenduidige visie 'een opknopbeurt voor Delfgauw':

- het ontmoedigen van het doorgaande verkeer en vrachtverkeer door Delfgauw en herinrichten van de linten;
- het versterken, opwaarderen en uitbreiden van de groenstructuur;
- het herinrichten van aandachtsgebieden, zogenoemde ontwikkellocaties.

In het uitvoeringsprogramma is de bewonersvisie als uitgangpunt genomen en er is tevens een concretisering aangebracht door deelprojecten te benoemen, te analyseren en met een voorstel te komen. Dit uitvoeringsprogramma biedt tevens inzicht in de beoogde werkwijze en de samenwerking met bewoners en bewonersvereniging voor de realisatie van de gebiedsvisie voor Oud Delfgauw.

De uitvoering van de visie hangt samen met twee projecten c.q. ontwikkelingen die zeer bepalend kunnen zijn: de aansluiting van de Komkommerweg op de N470 en het verhuisen en concentreren van voorzieningen in het centrum van Delfgauw.

1. Aansluiting Komkommerweg op N470

Bepalend voor de uitvoering van de visie is ten eerste de aansluiting van de Komkommerweg op de N470. Herinrichting van de linten en de s-bocht is pas mogelijk als de aansluiting is gerealiseerd en het dominerende verkeer uit de kern kan worden teruggebracht. Een verzoek voor de aansluiting is uitgegaan aan de provincie Zuid-Holland en wordt momenteel behandeld. De provincie moet dus nog instemmen met de aansluiting van de Komkommerweg op de N470.

2. Concentreren van voorzieningen

Ten tweede is de omgeving van het kerkelijke centrum voor het huisvesten van (maatschappelijke) voorzieningen bepalend, waarbij voormalige voorzieningenlocaties vrijkomen en herontwikkeld kunnen worden.

Sporen

In de gebiedsvisie zijn vier sporen te onderscheiden, te weten: Verkeer, Openbare Ruimte, Ontwikkellocaties en Algemeen. Binnen de sporen zijn verschillende deelprojecten benoemd die verder uitgetekend moeten worden waarna werkzaamheden uitgevoerd worden om de plannen te verwezenlijken.

De volgende uitvoeringsprojecten zijn benoemd:

Verkeer

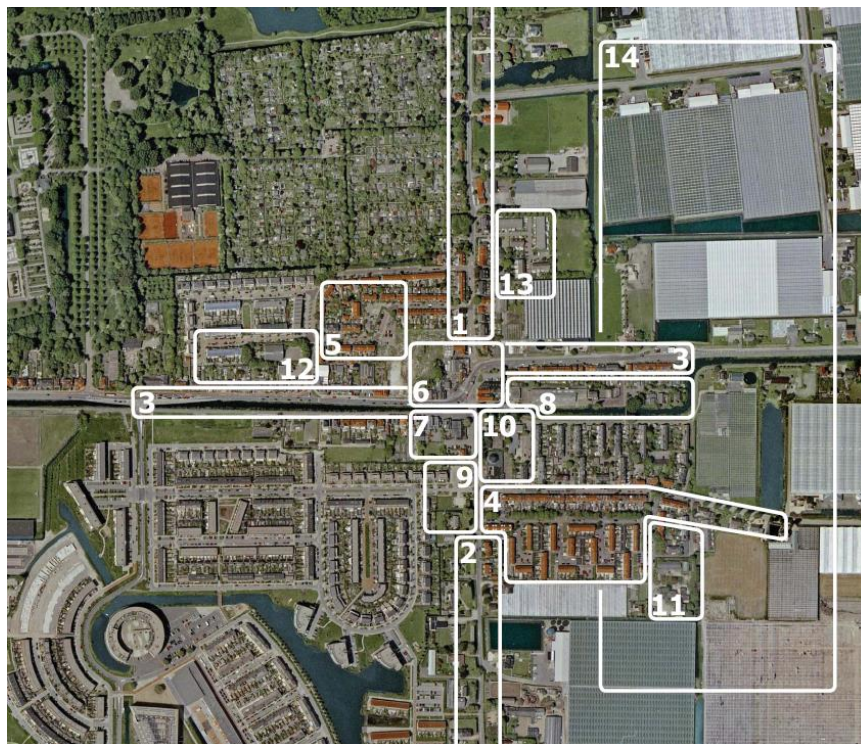
- 1 Noordeindseweg
- 2 Zuideindseweg
- 3 Delftsestraatweg

Openbare ruimte

- 4 Schimmelpenninck van der Oyeweg + Tomatenlaan en zijstraten
- 5 Saaymans Vaderplein (Graaf Willem II buurt)

Ontwikkellocaties

- 6 Centrum / s-bocht
- 7 Rabobank/Sporthal
- 8 Spui
- 9 Zuideindseweg / Pauwmolen
- 10 Kerkelijk centrum / kindercentrum Koala
- 11 Meikoninginlaan
- 12 Wethouder Sonneveldhof
- 13 Noordeindseweg 10 / Vrijenban
- 14 Dorpsrand



Uitvoeringsprojecten Delfgauw

2.2.4 Programma's van Eisen

Op basis van het Uitvoeringsprogramma zijn voor de ontwikkellocaties Programma's van Eisen opgesteld. Daarin is aandacht besteed aan het aantal woningen, het aantal parkeerplaatsen en groen- en speelvoorzieningen. Uit het oogpunt van het volkshuisvestingsbeleid dienen nieuwe ontwikkelingen zich toe te leggen op ouderen en jongeren (starters).

De PvE's geven aan hoe bewoners, belanghebbenden en de gemeente aankijken tegen de herontwikkeling van de verschillende locaties. Dit vormt het kader voor planmakers/ontwikkelaars.

In onderhavig bestemmingsplan worden de volgende ontwikkellocaties van een juridisch-planologische regeling voorzien om de ontwikkelingen te kunnen realiseren:

1. locatie 'Rabobank –sporthal'
2. locatie 'Meikoninginlaan'
3. locatie 'Zuideindseweg–Pauwmolen'
4. locatie 'Spui'
5. locatie 'kindercentrum Koala'
6. locatie 'Delftsestraatweg 181'
7. locatie 'Noordeindseweg 10'

Voor de locaties zoals zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. In paragraaf 2.2.5 wordt ingegaan op het doel van de verschillende wijzigingsbevoegdheden.

2.2.5 Wijzigingsbevoegdheden

In het bestemmingsplan zijn voor de volgende locaties wijzigingsbevoegdheden opgenomen (de weergegeven cijfers corresponderen met de cijfers op de verbeelding):

Wijzigingsgebied 1 locatie 'Meikoninginlaan'

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

De locatie heeft een bijzondere positie aan de rand van het dorp. Enerzijds is de ontwikkellocatie ingebed door seriematige woningbouw uit de jaren '50 en '60 en anderzijds ligt de locatie nog tegen het aangrenzende kassengebied aan. Op termijn, als de wenselijke groene zone aan de oostrand van Delfgauw tot stand gekomen is, vormt deze locatie een mooie overgang naar het groene buitengebied.

Deze ontwikkellocatie bestaat uit twee delen. Het noordelijke deel ligt nu braak en op het zuidelijke deel is het Centrum voor Jeugd en Gezin en een kinderdagverblijf gevestigd. Integrale ontwikkeling van de gehele locatie, dus na herhuisvesting van het Centrum voor Jeugd en Gezin en het kinderdagverblijf, heeft de voorkeur.

Beide delen moeten aansluiten bij de buurt in structuur, hoogte, materialisatie en type bebouwing.

Voor de massa's met grondgebonden woonfunctie geldt maximaal 2 bouwlagen hoog met hellende kappen van 45 graden. Bij voorkeur een zadeldak. Goothoogte maximaal 6 meter. Nokhoogte maximaal 9,5 meter. Bijgebouwen als bijvoorbeeld garages mogen afwijken van de woonmassa in opbouw en vorm. Hiervoor geldt maximaal 1 bouwlaag met of zonder hellende kap van 45 graden. Bij voorkeur een zadeldak. Goothoogte maximaal 3 meter. Nokhoogte maximaal 6,5 meter.

Verkeer en parkeren

Parkeren dient gerealiseerd te worden op eigen terrein. Waar mogelijk moeten extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Deze locatie zal niet bereikbaar zijn via de Renovalaan. In het verleden is besloten dat de Renovalaan wordt afgesloten door middel van een paal. Bij calamiteiten kan de brandweer of ambulance wel via deze route door de paal te laten zakken. De bereikbaarheid van deze locatie zal via de Meikoninginlaan tot stand moeten komen. Hiermee zal bij de uitwerking rekening moeten worden gehouden.

Groenvoorziening

Bestaande bomen en boomgroepen dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden. Bijzondere aandacht verdient de inrichting van de parkachtige openbare ruimte rondom de woningen in het zuidelijke deel.

De aansluiting openbaar/privé dient aandachtig te worden vormgegeven. Efscheidingen dienen collectief en uniform te worden uitgevoerd. Het is wenselijk om de inrichting van het openbare gebied eenvoudig te houden. De bestaande watergang aan de zuid- en oostrand van de ontwikkellocatie kan betrokken worden bij de ontwikkeling van het park.

Ecologie

De inrichting langs de oost- en zuidrand van de locatie moeten afgestemd worden op de geplande ecologische verbinding van de Noordeindseweg naar de Zuideindseweg. (stapsteenmodel).

Wijzigingsgebied 2 locatie 'Zuideindseweg–Pauwmolen'

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

De twee locaties rond de Pauwmolen kunnen worden ingevuld met woningbouw; als alternatief voor woningbouw zou deze locatie geschikt zijn voor het vestigen van een maatschappelijke voorziening.

De bouwmassa's mogen maximaal bestaan uit 3 bouwlagen en zijn georiënteerd op de Zuideindseweg. De maximale bouwhoogte is 11 m.

Eventuele bijgebouwen als bijvoorbeeld een garage of een berging zijn toegestaan mits ze zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn van de Pauwmolen en achter de voorgevelrooilijn parallel aan de Zuideindseweg. Bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 m en nokhoogte van 5 m.

Verkeer

Via de Pauwmolen loopt een belangrijke fietsverbinding tussen Oud Delfgauw en de nieuwbouwwijk Emerald. De fietsroute via de Schimmelpenninck van der Oyeweg is een drukke route en dient als regionale route. Bij de ontwikkeling van deze locatie moet rekening worden gehouden met deze fietsroute, de verkeersveiligheid van fietsers mag door de ontwikkeling niet nadelig wordt beïnvloed. Bij de aanleg van haakse parkeerplaatsen moeten fietsers veilig via het terrein kunnen fietsen.

Parkeren

Parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats. Het parkeren van bezoekers voor zowel de woningbouw als de maatschappelijke voorziening vindt in de openbare ruimte plaats. Er dienen minimaal 5 parkeerplaatsen extra te worden aangelegd in de openbare ruimte als oplossing voor het bestaande parkeerprobleem.

De parkeernorm voor een multifunctionele ruimte is 1 parkeerplaats per arbeidsplaats. Verder dient rekening gehouden te worden met de ruimte die nodig is voor de verkeersafhandeling.

Groen- en speelvoorzieningen

In dit gebied is geen tot zeer weinig openbare ruimte voor groen en spelen. Eventueel bestaande bomen, boomgroepen, heesters en gazons dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden en daar waar mogelijk te worden uitgebreid.

De groenstructuur op de aansluiting tussen Pauwmolen en Zuideindseweg moet worden benadrukt. Aan de Zuideindseweg geldt het doorzetten van de bestaande groenstructuur. Met de ontwikkeling van woningbouw zal moeten worden bezien in hoeverre hier ook spelen en groen kan worden gerealiseerd.

Wijzigingsgebied 3 locatie 'Spui'

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

Dit wijzigingsgebied ligt tussen de woningen aan de Delftsestraatweg en de Pijnackersche Vaart. In onderhavig bestemmingsplan heeft de locatie de bestemmingen Bedrijf, Verkeer-Verblijf en Water gekregen.

Het is wenselijk dat deze bestemming op termijn verandert in de bestemming Wonen en Verkeer-Verblijf, voor maximaal 20 woningen. De locatie maakt onderdeel uit van het oude dorpslint. Het versterken van het dorps karakter is een uitgangspunt. De kwaliteit van het dorpslint ligt in de individuele opbouw van de bebouwing, de afwisseling en in mindere mate de functiemenging. De locatie zal in samenhang met de aangrenzende kavels ontwikkeld moeten worden. Hierbij is het realiseren van een groene afscheiding in

de vorm van een haag of struiken met mogelijk bomen gewenst. Daarnaast is behoud van de 'brugwoning' wenselijk.

Een combinatie van 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen is denkbaar. Herhaling van gelijke massa's of bouweenheden dient te worden vermeden.

De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met hellende kap van minimaal 45 graden. Bij voorkeur in de vorm van een zadeldak waarbij de kaprichting mag variëren. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter.

Dakkapellen zijn toegestaan maar dienen kleinschalig en ondergeschikt te zijn aan de kap en dakvorm.

Per bouwperceel mag maximaal 50% bebouwd worden.

De woningen zijn georiënteerd op de Pijnackersche Vaart. In verband met het vrij en toegankelijk houden van een onderhoudstrook langs de waterkant voor de waterbeheerder zal de bebouwing op een minimale afstand van 4 meter van de waterkant gesitueerd worden. Deze onderhoudstrook belemmert de vrije inrichting van de tuinen door eigenaren van de nieuwe kavels.

Verkeer en parkeren

Het terrein wordt ontsloten vanaf een openbaar toegankelijke weg aan de noordzijde.

Aan de zuidzijde biedt een brug over de Pijnackersche Vaart toegang tot het terrein voor fietsers en voetgangers. Behoud van deze brug is uitgangspunt.

Parkeren voor de woningen dient op eigen terrein plaats te vinden. In de openbare ruimte kan het bezoekersparkeren plaatsvinden. Het huidige aantal van 13 parkeerplaatsen en de 3 tot 6 inofficiële parkeerplaatsen die zich langs de ingang bevinden, dienen minimaal terug te komen in het integrale plan.

Groenvoorzieningen

De bestaande bomen op de noordoever langs de Pijnackersche Vaart worden vervangen. De erfafscheiding tussen openbaar en privéterrein mag een maximale hoogte van 1 meter hebben.

Wijzigingsgebied 4 locatie 'kindercentrum Koala'

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

Een maatschappelijke voorziening in combinatie met het kerkelijk centrum of een groenbestemming met parkeervoorzieningen zijn hier in eerste instantie bedacht.

In geval van een maatschappelijke voorziening is de maximale bouwhoogte 8 meter zonder kap (2 lagen) of 1 laag met kap.

Woningbouw op deze locatie is ook gewenst als dit qua milieuzonering geen problemen oplevert. De bebouwing moet dan aansluiten bij de buurt in structuur, hoogte en bebouwingstypologie.

Verkeer en parkeren

Parkeren (ook het bezoekersparkeren) dient binnen het plangebied te worden opgelost.

Indien de wijzigingsbevoegdheid gebruikt wordt om de bestemming "Groen" en de bestemming "Verkeer" toe te kennen, kan worden volstaan met de aanleg van 20 tot 25 parkeerplaatsen. Het terrein kan verder worden aangekleed met groen.

Wijzigingsgebied 5 locatie 'Noordeindseweg 10'

Aan de achterzijde van het perceel Noordeindseweg nr. 10 is een nieuwe ontwikkeling mogelijk die aansluit op het nieuwbouwplan 'Vrijenban'. De gemeente wil onder voor-

waarden medewerking verlenen aan een bestemmingswijziging naar Wonen en Tuin waarbij ter plaatse twee woningen mogen worden gerealiseerd.

Wijzigingsgebied 6 locatie 'Rabobank / sporthal'

De voormalige Rabobank en de naastgelegen woning zijn aangekocht door een ontwikkelaar. De sporthal is in het bezit van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Deze panden zullen worden gesloopt en in de toekomst plaats maken voor 15 woningen. De huidige situatie is in dit bestemmingsplan positief bestemd. Om de beoogde ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Bouwplan locatie

Voor de locatie is voorzien in een bouwplan waarin de realisering van 15 eengezinswoningen verdeeld over drie blokken is voorzien. Evenwijdig aan de Delftsestraatweg/Pijnackersche Vaart worden 7 aaneengebouwde eengezinswoningen gerealiseerd, evenwijdig aan de Zuideindseweg 3 aaneengebouwde eengezinswoningen en op het achterterrein 5 aaneengebouwde eengezinswoningen. De nieuwe woningen sluiten aan bij het dorps karakter van de lintbebouwing langs de Delftsestraatweg en Zuideindseweg. De monumentale Kastanjeboom op de hoek van de Delftsestraatweg – Zuideindseweg blijft behouden en deze hoek zal verder ingericht worden als openbare ruimte. De woningen evenwijdig aan de Delftsestraatweg/Pijnackersche Vaart bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De kaprichting is hoofdzakelijk noord-zuid. Voor de variatie zullen 2 kappen oost-west gericht zijn. De maximale goothoogte bedraagt 7 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter. De woningen evenwijdig aan de Zuideindseweg bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De goothoogte bedraagt maximaal 7 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter. De woningen op het achterterrein bestaan uit 1 bouwlaag met kap. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter.



Schetsplan locatie Rabobank-Sporthal

Verkeer en parkeren

De locatie wordt ontsloten op de Zuideindseweg en tevens zal tussen het pand Delftsestraatweg 149 en het blok eengezinswoningen evenwijdig aan de Delftsestraatweg een ontsluiting gerealiseerd worden op de Delftsestraatweg. Parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op eigen terrein. Daarnaast dient het aantal van 10 parkeerplaatsen terug te komen in het plan.

Uitvoerbaarheid

Voor de herontwikkeling van de locatie Rabobank-Sporthal zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan wordt in de desbetreffende paragrafen nader ingegaan op de onderzoeken die in het kader van het bouwplan zijn uitgevoerd naar bodemkwaliteit, akoestiek (wegverkeerslawaai), bedrijven en milieuzonering, flora- en fauna en archeologie. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de onderwerpen luchtkwaliteit, externe veiligheid en waterhuishouding. Geconcludeerd kan worden dat voor al deze onderwerpen het bouwplan uitvoerbaar is. Aangezien nog geen overeenstemming is bereikt over de ontwikkeling van deze locatie, is een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie opgenomen.

3 UITVOERBAARHEID

3.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. Onderhavig bestemmingsplan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 RUIMTELIJK BELEID

Rijksbeleid: Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Delfgauw maakt deel uit van het gebied van de "Deltametropool".

In de Nota Ruimte is de aanduiding nationaal stedelijk netwerk 'Deltametropool' vervangen door de aanduiding nationaal stedelijk netwerk 'Randstad Holland'. De inzet van het Rijk blijft erop gericht de internationale concurrentiepositie van de Randstad als geheel met metropolitane allure te versterken. Erkend wordt dat de Randstad ruimtelijk en functioneel gedifferentieerd is. Voor de toekomst wordt ingezet op behoud en versterking van de economie, vergroting van de kracht en dynamiek van de steden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en de vitaliteit van het Groene Hart. Dat draagt bij aan de kwaliteit van het geheel. In verband met het grote belang van de economische ontwikkeling van Nederland en de grote effecten op ruimte en investeringen, zijn specifieke beleidskeuzen opgenomen voor enkele verstedelijkingsrichtingen en het Groene Hart. Deze beleidskeuzen worden toegespitst op de vier onderscheiden deelgebieden, zijnde de Noordvleugel, de Zuidvleugel, de regio Utrecht en het Groene Hart. Onderhavig plangebied maakt deel uit van het deelgebied Zuidvleugel.

Met de Uitvoeringsagenda van de Nota Ruimte geeft het kabinet aan hoe zij de uitvoering van het geformuleerde ruimtelijke beleid tot 2014 aanpakt en biedt zij inzicht in de gereserveerde financiële middelen. De Uitvoeringsagenda maakt deel uit van de Nota Ruimte. Het programma Zuidvleugel heeft tot doel het versterken van de internationale concurrentiepositie van de Zuidvleugel van de Randstad door ruimtelijke en economische ontwikkelingen in de Zuidvleugel op elkaar af te stemmen. Onder andere maken projecten als Rotterdam Centraal, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, A4 Delft-Schiedam, Hoeksche Waard, Zuidplaspolder en Den Haag hier deel van uit.

Provinciale Structuurvisie en verordening 2010 'ontwikkelen met schaarse ruimte'

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie en de bijbehorende Verordening Ruimte vastgesteld. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Met de Structuurvisie richt de provincie zich op een aantrekkelijk, veelzijdig en internationaal concurrerend Zuid-Holland. De provincie onderscheidt vijf hoofdpogaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden.

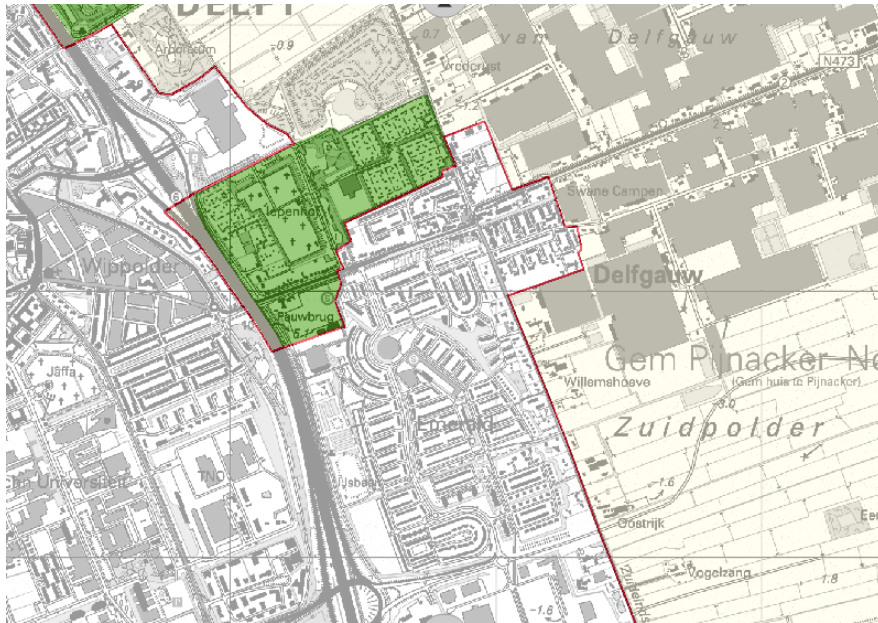
Ook de instrumenten van de provincie komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

Een deel van de ruimtelijke opgaven is te vertalen naar kwantitatieve opgaven. Deze opgaven zijn naast de ruimtelijke structuur en sturen op ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt voor de visie tot 2020.

Via bebouwingscontouren en afspraken zijn kaders geschetst waarbinnen gemeenten de opgaven realiseren. De cijfers laten zien dat er in de komende tien jaar nog een grote vraag naar ruimte is. Deze verschilt overigens per regio.

Voor een geconcentreerde stads- en dorpsontwikkeling en om groenblauwe functies in het landelijk gebied te beschermen zijn alle kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. De bebouwingscontouren zijn in de Verordening op kaart vastgelegd. Deze contouren geven de grens aan van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken. De contouren zijn strak getrokken om de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. Gezien de verwachte demografische ontwikkelingen bieden deze bebouwingscontouren voldoende ruimte voor de opvang van stedelijke ontwikkelingen in de periode 2010-2020. Buiten deze contouren mag in principe niet gebouwd worden.

Voor bestemmingsplannen voor gebieden binnen de bebouwingscontouren gelden in de verordening geen aanvullende regels. Onderhavig plangebied ligt binnen de bebouwingscontouren. Het provinciale beleid heeft dan ook geen consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.



de bebouwingscontour uit de provinciale structuurvisie en verordening

gemeentelijk beleid:

PIT! Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp anno 2009

Pijnacker-Nootdorp ontstond op 1 januari 2002. In het daarop volgende jaar is het pit! project opgestart om tot een visie op de toekomst te komen voor deze nieuwe gemeente. In februari 2005 is het project integrale toekomstvisie afgerond en door de gemeenteraad goedgekeurd. De toekomstvisie bestaat uit drie deelplannen:

1. in de Strategische hoofdlijnen wordt de algemene richting gegeven voor de toekomst en de keuzes die daarmee gemoeid zijn;
2. in de Structuurschets 2015 wordt een beeld gegeven van Pijnacker-Nootdorp over de komende 20 jaar;
3. in het Uitvoeringsplan 2010 worden de keuzes uitgewerkt in een concreet programma.

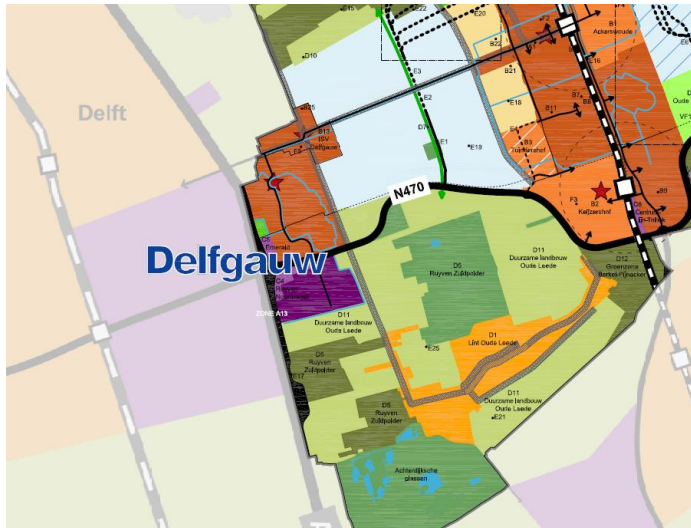
Dit alles heeft geleid tot de Nota Integrale Toekomstvisie, waarin de drie documenten zijn geïntegreerd. De pit! toekomstvisie is in februari 2005 door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee is de lijn uitgezet voor het beleid op vele thema's, zoals groen, recreatie, wonen, economie en voorzieningen.

Met de Strategische hoofdlijnen is de algemene richting voor de toekomst uitgezet en zijn per thema de keuzes weergegeven die daarmee de komende jaren gemoeid zijn. De strategische hoofdlijnen zijn uitspraken op termijn die met de hedendaagse kennis zijn vertaald naar een ruimtelijk beeld van de toekomst tot na 2025. Het Structuurbeeld Pijnacker-Nootdorp anno 2009 geeft de structuur opzet op de lange termijn weer. Het structuurbeeld toont veel overeenkomsten met de Structuurschets 2025 uit de Nota Integrale Toekomstvisie uit 2005, zij het dat in het structuurbeeld het nieuwe vastgestelde beleid is verwerkt.

In een uitvoeringsparagraaf zijn het structuurbeeld en de keuzes uit de strategische hoofdlijnen uitgewerkt in een concreet programma voor de komende jaren. Met het geheel: Strategische Hoofdlijnen, Structuurbeeld en de Uitvoeringsparagraaf is het bestuur-

lijk kader geformuleerd voor de ontwikkeling van de gemeente Pijnacker-Nootdorp in de komende jaren.

Voor Delfgauw is als uitgangspunt genoemd dat de kern verder ontwikkeld wordt als een echte eenheid. De oude kern wordt versterkt met aanvullende woningbouw en voorzieningen waarmee ook meer verbinding wordt gemaakt tussen oud en nieuw Delfgauw. De bestaande wijken blijven leefbaar door een wijkgerichte aanpak. In Delfgauw zal door toevoeging van kwaliteit in zowel de openbare ruimte als woningen vernieuwing plaatsvinden.



Uitsnede PIT! Projectenkaart Pijnacker Nootdorp anno 2009

Beleidsplan Duurzaam Pijnacker-Nootdorp 2008

In het Coalitieprogramma 2006 - 2010 en de startnotitie van 10 mei 2007 heeft de raad van Pijnacker-Nootdorp een beleidskader gevraagd voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente. Bovendien geeft het Klimaatakkoord van 12 november 2007, afgesloten tussen rijk en VNG, de noodzaak aan om een lokaal beleidskader te formuleren.

Bij een duurzame ontwikkeling van Pijnacker-Nootdorp gaat het om de samenhang tussen economische, sociaal-culturele en ecologische aspecten ter voorkoming van afwenteling van ongewenste effecten naar andere beleidsvelden en/of naar de toekomst én om het integreren van het beleid voor die aspecten.

Pijnacker-Nootdorp realiseert zich dat, indien de nadruk te veel ligt op één van die aspecten, zonder te letten op de gevolgen voor de andere aspecten, het op den duur nadelig is voor alle aspecten. Duurzaamheid zoekt een meerwaarde door deze aspecten telkens in samenhang te bezien. Pijnacker-Nootdorp wil een klimaatbestendige en duurzame gemeente zijn waar personen, huishoudens en bedrijven zich kunnen ontplooiën, zonder afwenteling op andere mensen, regio's of volgende generaties en dat recht doet aan de lokale flora en fauna en de onderlinge samenhang daarvan.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp wil dit bereiken door in te zetten op de volgende beleidsspeerpunten:

- duurzaam bouwen: De huidige bouwopgave wordt waar mogelijk op een duurzame wijze verder afgemaakt;

- een energiebewust Pijnacker-Nootdorp: bijdragen aan een verregaande energiebesparing van jaarlijks 2% per inwoner en meer toepassingen van duurzame energie;
- alle energie voor warmte en koeling van nieuwe woningen wordt in 2020 CO₂ neutraal opgewekt;
- een groene en natuurlijke gemeente: verstandig omgaan met de groene ruimte en streven naar een toename van het aantal planten- en diersoorten in 2020;
- een gezond leefmilieu: De luchtkwaliteit in Pijnacker-Nootdorp moet in 2020 tenminste aan de geldende Europese normen voldoen;
- duurzaam inkopen: De gemeente past bij al haar inkoop en aanbestedingen duurzaamheidscriteria toe. De gemeente werkt toe naar 100% duurzaam inkopen in 2015;
- mobiliteit: maximaal benutten van de mogelijkheden van fietsgebruik, openbaar vervoer en alternatieve motorbrandstoffen.

De beleidsvisie is aan de hand van de speerpunten opgebouwd. Het zijn de keuzen waar Pijnacker-Nootdorp zich sterk voor maakt. Kenmerkend zijn het integraal benaderen van de verschillende aspecten en de aandacht voor de nabije en verdere toekomst.

Welstandsnota Pijnacker-Nootdorp 2007

In de Welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Pijnacker-Nootdorp is geregeld. De nota geeft tevens uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Naast meer algemene welstandscriteria zijn deelgebieden aangewezen. Per deelgebied zijn welstandscriteria uitgewerkt, evenals voor veel in de gemeente voorkomende gebouwtypologieën. De gebiedskenmerken zijn weergegeven en de welstandscriteria uitgewerkt. Daarbij wordt soms verwezen naar reeds bestaand beleid.

3.3 MILIEU

3.3.1 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 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.

Het plangebied valt binnen het gezoneerde gebied van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp (Syncera Milieu, 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 BV, 30 september 2008) staat beschreven op welke wijze met grondverzet binnen en tussen zones moet worden omgegaan in het kader van het Besluit bodemkwaliteit en de invloed van het besluit op de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan (Syncera Milieu, 18 januari

2007). Bij gebruik van niet-vormgegeven bouwstoffen wordt aangesloten bij het Besluit bodemkwaliteit.

Voorafgaande aan (her)inrichting of een bestemmingswijziging van een locatie en/of bij grondverzet dient een historisch (bodem)onderzoek conform de vastgestelde norm te worden uitgevoerd om mogelijk bodembedreigende activiteiten te achterhalen. Op basis van de beschikbare historische en/of milieuhygiënische (bodemkwaliteits)gegevens wordt bepaald of aanvullend asbest-, water- en/of bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm NEN-5740.

Voor zover het bestemmingsplan de bestaande ruimtelijke situatie vastlegt, is een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor alle ontwikkelingslocaties moet tijdens de planvoorbereiding een bodemonderzoek worden ingediend.

Voor de ontwikkelingslocatie Rabobank-Sporthal, is al een bodemonderzoek uitgevoerd, bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan er vanuit worden gegaan dat dit reeds is onderzocht.

3.3.2 Geluid

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

Voor zover dit bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat is akoestisch onderzoek verricht. Voor de ontwikkelingslocaties waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen is onderzocht of deze locaties binnen de geluidscontouren van een weg of wegen ligt.

Akoestisch onderzoek ontwikkelingslocaties

In het kader van de op te nemen wijzigingsbevoegdheden voor de ontwikkelingslocaties in het plangebied is akoestisch onderzoek uitgevoerd¹.

Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de contouren van de Delftsestraatweg, de Noordeindseweg, de Zuideindseweg en de snelweg A13 relevant zijn voor de ontwikkelingslocaties. Hieronder staat per wijzigingsgebied de akoestische situatie weergegeven.

Wijzigingsgebied 1 locatie 'Meikoninginlaan'

Deze wijzigingslocatie ligt buiten de zones van de omliggende wegen. Daardoor bestaat vanuit de Wgh geen onderzoeksplicht. Voor deze locatie is de geluidshinder afkomstig van het wegverkeer niet relevant. Dit blijkt ook uit de ligging van de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Delftsestraatweg. De gehele wijzigingslocatie ligt buiten de 48 dB-contouren.

¹ Akoestisch onderzoek. Delfgauw ontwikkelingslocaties, SAB Arnhem, 24 juni 2010

Wijzigingsgebied 2 locatie 'Zuideindseweg–Pauwmolen'

Deze locatie ligt geheel buiten de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Delftsestraatweg. Hierdoor zal ten gevolge van het wegverkeer op de Delftsestraatweg worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wel ligt een deel van de wijzigingslocatie tussen de 48 en 63 dB-contour van de Zuideindseweg. De geluidsbelasting zal ten gevolge van deze weg daardoor tussen de 48 en 63 dB bedragen en er is hierdoor sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wijzigingsgebied 3 locatie 'Spui'

Deze wijzigingslocatie ligt grotendeels tussen de 48 en 63 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van zowel de Delftsestraatweg en Zuideindseweg. Wanneer de afschermdende werking van de tussen liggende woningen tussen de weg en de wijzigingslocatie wordt meegenomen in de berekening, dan zal de geluidsbelasting sterk afnemen, mogelijk zelfs tot een waarde zodanig dat er wel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Wijzigingsgebied 4 locatie 'Koala'

Deze wijzigingslocatie ligt geheel binnen de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van zowel de Delftsestraatweg en Zuideindseweg. Hierdoor wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Wijzigingsgebied 5 locatie 'Noordeindseweg'

Het gebied waar de woningen worden geprojecteerd ligt grotendeels buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van zowel de Delftsestraatweg en Noordeindseweg. Hierdoor zullen de woningen in de praktijk (zeker wanneer de afschermdende werking van de voorliggende woningen wordt meegenomen in de berekeningen) voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Wijzigingsgebied 6 locatie 'Rabobank-Sporthal'

In het kader van het bouwplan Rabobank-Sporthal is akoestisch onderzoek uitgevoerd². Uit dit onderzoek blijkt dat de te realiseren woningen buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, liggen van de Noordeindseweg. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen ten gevolge van deze weg. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh.

Uit de berekeningen van de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Delftsestraatweg en de Zuideindseweg blijkt dat een deel van de geplande woningen binnen deze contouren ligt.

Doordat de Delftsestraatweg en de Zuideindseweg een 30 km/uur-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh. Ook zijn er in de Wgh geen normen opgenomen voor 30 km-wegen. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van de Delftsestraatweg en de Zuideindseweg een hogere waarde te verlenen door de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

² Akoestisch onderzoek, Delfgauw locatie Rabobank-Sporthal, SAB Arnhem, 24 juni 2010

Uit dit onderzoek blijkt dat bij acht van de 15 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van de Delftsestraatweg (N473). De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Delftsestraatweg (N473) bedraagt 59 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij vier van de 15 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van de Zuideindseweg. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Zuideindseweg bedraagt 57 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Samenvattend

Wanneer de wijzigingsbevoegdheden worden toegepast dan zal in het kader van de benodigde wijzigingsprocedures de exacte geluidsbelasting moeten worden bepaald voor de te realiseren woningen. Voor wijzigingslocatie 1 locatie 'Meikoninginlaan' geldt dat akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is in het kader van het wijzigingsplan omdat deze locatie buiten de zones van omliggende wegen ligt. Voor wijzigingslocatie 6 locatie 'Rabobank / sporthal' geldt dat akoestisch onderzoek rees is uitgevoerd maar dat nog hogere grenswaarden verleend moeten worden. Dit is als voorwaarden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

In het geval van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de onderzoeksplichtige wegen (Delftsestraatweg, buiten de bebouwde kom en snelweg A13) zal in het kader van de wijzigingsprocedure een hogere waarde moeten worden aangevraagd en verkregen.

In de wijzigingsbevoegdheden is verankerd dat akoestisch onderzoek onderdeel zal moeten uitmaken van het wijzigingsplan.

3.3.3 Luchtkwaliteit

De kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). De normen zijn gebaseerd op de Europese Richtlijn luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de hand van grenswaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

De wet- en regelgeving omtrent luchtkwaliteit onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen).

Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp is in 2008 een luchtkwaliteitsplan opgesteld³. De gemeente is ingesloten tussen de A12 ten noordoosten en de A13 ten westen van de gemeente. Deze wegen leveren een belangrijke bijdrage aan de luchtverontreiniging in de gemeente, vooral in de kernen Nootdorp en Delfgauw. Daarnaast bepalen de hoofdwegen in belangrijke mate de luchtkwaliteit van de buitenlucht in de gemeente. Juist op de hoofdwegen kunnen normen voor luchtkwaliteit worden overschreden, of zitten tegen de norm aan.

Uit berekeningen in het kader van de jaarlijkse rapportage blijkt dat aanzienlijke aantallen bewoners in Pijnacker-Nootdorp langs drukke wegen zijn blootgesteld aan concentraties van luchtverontreinigende stoffen nabij het niveau van de grenswaarden. De problematiek van de luchtkwaliteit in de gemeente spitst zich toe op de stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Voor deze stoffen is sprake van overschrijding van normen. Verkeer vormt in Pijnacker-Nootdorp de belangrijkste oorzaak van overschrijdingen van grenswaarden. NO₂ wordt veroorzaakt door zowel snelrijdend als stagnerend verkeer en leidt met name langs snelwegen en drukke verkeerswegen tot verhoogde NO₂-concentraties. Daarnaast produceert verkeer in stedelijk gebied veel fijn stof. Diesilverkeer (vrachtwagens en bussen) zorgt voor de grootste bijdrage. Andere luchtverontreinigende bronnen in de gemeente zijn industrie, glastuinbouw en huishoudens (open haarden en allesbranders). Deze andere bronnen beïnvloeden wel de luchtkwaliteit binnen de gemeente maar geven geen aanleiding tot zogenoemde lokale 'hot spots' zoals in de directe nabijheid van drukke wegen.

De belangrijkste (bijna) knelpunten met overschrijding van de grenswaarde voor stikstofdioxide en/of fijn stof (2006) komen voor op de volgende wegen: Delfgauwseweg, Delftsestraatweg, Katwijkerlaan, Molenweg, Noordweg, Oostlaan, Oudeweg, Vlielandseweg en Westlaan.

Daarnaast vinden langs de A12 en A13 overschrijdingen plaats van grenswaarden. Er wordt op dit moment op enkele wegvakken binnen de gemeente niet voldaan aan vigerende grenswaarden. Hierdoor kunnen burgers worden blootgesteld aan niveaus welke schadelijke effecten hebben voor de gezondheid.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de A13 en de wegen Delfgauwseweg en Delftsestraatweg relevant.

Zonder aanvullend gemeentelijk beleid vindt er een verbetering plaats van de luchtkwaliteit. Deze verbetering vindt plaats door Europese en Nationale maatregelen. Enerzijds is er in de loop der jaren sprake van schonere voertuigen, anderzijds is sprake van een groei van de personenmobiliteit en van het goederenvervoer. Het netto beeld geeft naar verwachting een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. In haar toekomstscenario's gaat het Rijk ervan uit dat het zogenoemde Beleidsrijke pakket van maatregelen wordt uitgevoerd. Bij het uitvoeren van dit pakket van maatregelen worden volgens scenarioberekeningen in de gemeente na 2008 geen knelpunten vastgesteld behoudens langs de rijkswegen.

Het niet voldoen aan de grenswaarden kan ernstige consequenties hebben voor nieuwe ruimtelijke plannen, verkeersplannen en milieuvergunningen. In de Gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn diverse ontwikkelingen gepland. Het effect van deze ontwikkelingen op verkeersstromen is in het verkeersmodel berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat na

³ Luchtkwaliteitsplan Gemeente Pijnacker - Nootdorp 2008-2011

realisatie van de N470 geen overschrijdingen van grenswaarden meer worden vastgesteld.

De realisatie van de gewenste N470 draagt zorg voor verbetering van de luchtkwaliteit op die plaatsen waar in 2006 sprake was van overschrijding van grenswaarden.

Nu de N470 is gerealiseerd kan worden geconcludeerd dat er in de gemeente Pijnacker-Nootdorp geen overschrijdingen meer zijn van de grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit. Ondanks deze constatering zijn verbeteringen van de luchtkwaliteit in de toekomst en een aanpak van de luchtkwaliteit gewenst. Het dossier luchtkwaliteit is al enige jaren voortdurend in beweging. Dit leidt ertoe dat inzichten voortdurend veranderen zodanig dat wat nu knelpunten zijn dat zo meteen niet meer zijn of omgekeerd. Het formuleren van aanvullend beleid en maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit in Pijnacker-Nootdorp blijft daarom noodzakelijk voor de gezondheid van de burgers.

Geconcludeerd kan worden dat nieuwe bouw- en gebruiksonwikkelingen in het onderhavige plangebied uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gelet op de blootstelling aan luchtverontreiniging aanvaardbaar zijn.

De ministeriele regeling 'NIBM' geeft informatie om te kunnen vaststellen of een project in betekenende mate leidt tot een verslechtering van luchtkwaliteit.

Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate (IBM) bij aan de luchtverontreiniging. NIBM-projecten hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat ze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

3% van de grenswaarde van een stof betekent voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide een maximale toename van 1,2 µg/m³. Deze 3%-grens is in de ministeriële regeling "niet in betekenende mate bijdragen" voor een aantal functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Andere functies moeten getoetst worden aan het 3% criterium.

Ontwikkellocaties

Voor de ontwikkelingslocaties waarvoor wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen zal de toets aan de ministeriele regeling 'NIBM' moeten plaatsvinden. Deze toets is als voorwaarde aan de wijzigingsbevoegdheden verbonden.

Voor de locatie Rabobank-Sporthal geldt dat het gaat om een project dat op grond van de ministeriele regeling 'NIBM' aan te merken is als een project dat niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van luchtkwaliteit. Ook is bij dit project geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. De Wet luchtkwaliteit stelt daarmee voor dit project geen aanvullende eisen of onderzoeksplicht.

3.3.4 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een even-

tuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

Voor het onderhavige plangebied geldt dat geen bedrijfsactiviteiten met gevaarlijke stoffen bekend zijn in en om het plangebied. Daarnaast liggen in het plangebied geen ondergrondse buisleidingen met gevaarlijke stoffen of met een hoge leidingdruk (olie, aardgas, CO₂), welke voor de externe veiligheid relevant zijn.

Gesteld kan worden dat voor onderhavig bestemmingsplan geen belemmeringen bestaan uit oogpunt van externe veiligheid.

3.3.5 *Bedrijven en milieuzonering*

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijvigheden en activiteiten die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken worden middels vergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) gereguleerd in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen en AMvB's worden in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten/woningen. Bedrijven zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies, zoals woningen.

In het kader van de ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen is onderzoek gedaan naar milieuzonering.

Onderzoek milieuzonering ontwikkelingslocaties

In het kader van de verschillende ontwikkelingslocaties waarvoor in onderhavig bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen is onderzoek gedaan naar milieuzonering⁴. Uit dit onderzoek komt naar voren dat uit oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen bestaan voor de locaties Delftsestraatweg 181 en perceel 2663 (wijzigingsgebied 5).

Voor wijzigingsgebied 1 Meikoninginlaan is de nabijheid van glastuinbouw relevant. In geval van nieuwe situaties geldt ten opzichte van woningen van derden conform het Besluit Glastuinbouw een indicatieve afstand van 25 meter. Waar het gaat om aaneengesloten woonbebouwing geldt een indicatieve afstand van 50 meter. Aangezien vrijwel het hele plangebied ligt binnen een 50-meter contour van de aanwezige glastuinbouw, wordt de bouw van aaneengesloten woningen daardoor belemmerd. De bouw van woningen op de locatie is toegestaan buiten de 25-meter contour en zolang deze niet aaneengesloten zijn. Dit betekent dat tussen de betreffende woningen steeds een afstand moet bestaan van vijf meter, gerekend van gevel tot gevel (Besluit Glastuinbouw (2002) en de Wijziging Besluit Glastuinbouw (2006)).

Voor wijzigingsgebied 2 'Zuideindseweg-Pauwmolen' is het aannemersbedrijf aan Zuideindseweg 5 relevant. Indien beoogde milieugevoelige functies in het plangebied (deels) gepland worden binnen de milieucontour van 30 meter van dit bedrijf, dan is geluidson-

⁴ Adviezen Bedrijven en milieuzonering Meikoninginlaan, Zuideindseweg-Pauwmolen, Spui, Koala, Delftsestraatweg 181, perceel 2663 en perceel 1881, SAB Arnhem, 24 juni 2010

derzoek noodzakelijk. De uitkomsten van dat onderzoek zijn bepalend voor de vraag of er overlastbeperekende maatregelen moeten worden getroffen.

Voor wijzigingsgebied 3 'Spui' is het bedrijf aan Delftsestraatweg 131 relevant. Op grond van de classificatie van dit bedrijf, alsmede de ter plaatse ontplooidde activiteiten, wordt uitgegaan van een richtafstand van 30 m (in geval van een rustige woonwijk als omgevingstype). In aanmerking nemend dat het gebied waar het wijzigingsgebied toe behoort wordt aangemerkt als 'gemengd gebied', mag deze richtafstand met één afstandsstap worden verkleind tot 10 m.

Voor wijzigingsgebied 4 'Koala' is het aannemersbedrijf aan Zuideindseweg 5 relevant. Een groot deel van de locatie valt binnen de hindercontour van 30 meter van het aannemersbedrijf. Een klein deel van het plangebied valt binnen de hindercontour van 10 meter van dit bedrijf. Bij realisatie van woningen of andere milieugevoelige functies binnen de contour van 30 meter, maar buiten de contour van 10 meter is geluidsonderzoek noodzakelijk. Indien dergelijke functies worden gepland binnen de contour van 10 meter, dan is naast geluidsonderzoek ook nader onderzoek nodig naar stof, geur en gevaar. De uitkomsten van dat onderzoek zijn bepalend voor de vraag of er overlastbeperekende maatregelen moeten worden getroffen.

Daarnaast is het bedrijf Delftsestraatweg 131 relevant voor deze locatie. Omdat er discussie is over de exacte milieucontouren van dit bedrijf waarmee rekening gehouden zou moeten worden is nader onderzoek naar zowel geluid, geur, stof en gevaar noodzakelijk. Dit maakt praktisch inzichtelijk in hoeverre op de betreffende locatie sprake is van hinder die uitkomt boven de normen die gelden ten aanzien van milieugevoelige functies zoals woningen. Ook kan uit een dergelijk onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om eventuele overschrijding van normen tegen te gaan, waardoor realisatie van woningen in dit gebied mogelijk wordt.

Verder moet in geval van realisatie van milieugevoelige functies als woningen in het plangebied een afstand van 10 meter ten opzichte van de kerk in acht te worden genomen.

Voor wijzigingsgebied 5 'Noordeindseweg 10' is het aannemersbedrijf aan de Noordeindseweg 8 relevant, waarvoor een richtafstand van 30 m geldt (in geval van een rustige woonwijk als omgevingstype). In aanmerking nemend dat het gebied waar het wijzigingsgebied toe behoort wordt aangemerkt als 'gemengd gebied', mag deze richtafstand met één afstandsstap worden verkleind tot 10 m. In geval van realisatie van woningen of andere milieugevoelige functies binnen de contour van 30 meter, maar buiten de contour van 10 meter is geluidsonderzoek noodzakelijk. Indien dergelijke functies worden gepland binnen de contour van 10 meter, dan is naast geluidsonderzoek ook nader onderzoek nodig naar stof, geur en gevaar. De uitkomsten van dat onderzoek zijn bepalend voor de vraag of er overlastbeperekende maatregelen moeten worden getroffen.

Voor wijzigingsgebied 6 'Rabobank / Sporthal' is onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek milieuzonering⁵ in verband met de herontwikkeling van de locatie Rabobank-Sporthal kan het volgende geconcludeerd worden:

⁵ Advies Bedrijven en milieuzonering Rabobank-sporthal Delfgauw, SAB Arnhem, 24 juni 2010

- In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies als woningen, bedrijvigheid, maatschappelijke functies (kerkgebouw), detailhandel en de doorgaande weg N473 richting Pijnacker. Het gaat dus om een gemengd gebied.
- De locatie ligt op een afstand van circa 18 meter van het aannemersbedrijf aan Zuideindseweg 5. Een deel van de beoogde woningen (3 woningen aan de oostkant van het plangebied) vallen binnen de contour van 30 meter. Geluidsonderzoek is noodzakelijk. De uitkomsten van dat onderzoek zijn bepalend voor de vraag of er overlastbeperkende maatregelen moeten worden getroffen.
- Verder ligt de locatie op circa 45 meter afstand van het bedrijf Delftsestraatweg 131. Nader onderzoek naar geluid en veiligheid is noodzakelijk vanwege de vraag hoe ver de hindercontouren van dit bedrijf zich uitstrekken over de locatie. Omdat zich in de directe omgeving al milieugevoelige functies bevinden, zou een eerste stap in het nader onderzoek kunnen zijn het nagaan van de exacte verdeling van de verschillende bedrijfsactiviteiten van het bedrijf over het betreffende perceel en de bijbehorende hindercontouren.
- Voor andere bedrijven of instellingen in de omgeving van het plangebied geldt, dat er sprake is van zodanige afstanden of van dichterbij gelegen milieugevoelige functies waardoor van eventuele belemmering voor de realisatie van de woningen geen sprake zal zijn.

3.4 HERSTEL BESTEMMINGSPLAN HISTORISCHE KERN DELFGAUW

De Raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft op 6 juni 2012 het bestemmingsplan "Historische kern Delfgauw" vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld, door het bedrijf Hubo Kerklaan gevestigd aan de Delftsestraatweg 131, en door een bewoner tegen de aanduiding Horeca op het perceel Delftsestraatweg 152 (grillroom Müko). De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) heeft in haar tussenuitspraak van 12 juni 2013 de gemeenteraad opgedragen dit bestemmingsplan te herstellen. Onderstaande tekst geeft de onderbouwing voor het herstel van het bestemmingsplan en bevat:

- een nieuwe planregeling (maatbestemming) inclusief toelichting voor het plandeel ter plaatse van het perceel Delftsestraatweg 131 (Hubo Kerklaan), waarin aan het bedrijf een passende bestemming wordt toegekend;
- de voorwaarden onder welke, gelet op de vast te stellen nieuwe planregeling voor het perceel Delftsestraatweg 131, de plandelen "wro-wijzigingsgebied 3" en "wro-wijzigingsgebied 4" deel kunnen blijven uitmaken van het plan met een voorstel voor de wijzigingen van de planregeling voor die plandelen;
- een motivatie dat de aanduiding "horeca" ter plaatse van het perceel Delftsestraatweg 152 (grillroom Müko) ruimtelijk aanvaardbaar is.

3.4.1 *Maatbestemming Delftsestraatweg 131*

Houtzagerij Hubo Kerklaan

De Hubo Kerklaan is een bouwmarkt annex houtzagerij. De houtzagerij is een belangrijk en op zich zelf staand onderdeel van het bedrijf, met ook andere klanten dan de bezoekers van de bouwmarkt. Een houtzagerij valt in milieucategorie 3.2 (SBI-2008 code 16101, met een richtafstand van 100 meter) van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Het betreft in dit geval een betrekkelijk kleine houtzagerij, met een oppervlakte van minder dan 200 m². Ter vergelijking: timmerwerkfabrieken met een oppervlakte

kleiner dan 200 m² vallen in milieucategorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter (SBI-2008 code 162, nr. 1). De afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemmingen (woningen en een school¹) is minder dan 30 meter. Dit is ruimschoots binnen de richtafstand van 100 meter. Toch blijkt dat in de praktijk geen probleem: er zijn geen klachten en er zijn geen overtredingen geconstateerd van de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Uit het geluidonderzoek blijkt, dat de geluidbelasting bij de tegenover het buitenterrein van het bedrijf gelegen geluidgevoelige bestemming, op een afstand van ca 25 meter van de terreingrens, voldoet aan de standaardnorm van 50 dB(A) conform het activiteitenbesluit, mits de overheaddeur tijdens de werkzaamheden (in de zogenaamde representatieve bedrijfssituatie) gedurende maximaal 20 minuten geopend is. Het gesloten houden van ramen en deuren is een gebruikelijke voorwaarde. NB: op het terrein staat grenzend aan het bedrijf nog een woning, die geen deel uitmaakt van het bedrijf. Deze woning is te beschouwen als een woning op een bedrijventerrein, waarvoor op grond van het Activiteitenbesluit 5 dB(A) ruimere grenswaarden gelden. De geluidbelasting op deze woning bedraagt 51 dB(A), waarmee ruimschoots aan de norm wordt voldaan.

Conclusie

De houtzagerij veroorzaakt geen geluid-, stof en/of geurhinder en leidt niet tot aantasting van een goed woon- en leefklimaat, zodat er geen bezwaar is om de houtzagerij positief te bestemmen. Hiertoe is in de regels een maatbestemming opgenomen, die een houtzagerij met een bedrijfsoppervlakte van maximaal 200 m² (exclusief houtopslag) toelaat.

3.4.2 Wro – wijzigingsgebied 3 en wro – wijzigingsgebied 4

Wro – wijzigingsgebied 3

Het wijzigingsgebied 3 heeft thans een bedrijfsbestemming en de gronden zijn conform deze bestemming in gebruik. De gronden grenzen direct aan de houtzagerij van Hubo Kerklaan, alsmede aan een rioolgemaal. De wijzigingsmogelijkheid in het bestemmingsplan ziet op de realisatie van woningen. Voor een beschouwing over de invloed van de houtzagerij en het rioolgemaal op deze wijziging is het van belang of de toekomstige woningen zijn te beschouwen als een rustige woonwijk, dan wel als gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

Volgens de VNG-brochure is een gemengd gebied een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren volgens de VNG-brochure eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied, omdat daar de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden kan rechtvaardigen.

Het wijzigingsplan is op zichzelf beschouwd na realisatie niet als een gemengd gebied te typeren. Immers het plan voorziet alleen in woningbouw. Om toch de typering gemengd gebied te kunnen hanteren, dient de omgeving van het plangebied daarvoor voldoende aanleiding te geven. Het wijzigingsgebied is nagenoeg geheel omsloten door woningbouw. Zo beschouwd ligt de typering rustige woonwijk meer voor de hand. Anderzijds ligt het wijzigingsplan binnen de invloedssfeer van de drukke N473 (Delftsestraatweg, ter plaatse een 30 km-weg), direct achter de eerstelijnsbebouwing, op een afstand van circa 35 meter (grens wijzigingsplan tot as van de weg). Bovendien is het gebied met de hout-

zagerij goed te typeren als gemengd gebied. Het wijzigingsplan grenst derhalve aan gemengd gebied.

Gezien het voorgaande zijn er argumenten om het wijzigingsgebied na wijziging te beschouwen als een gemengd gebied. Echter de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar tussenuitspraak van 12 juni 2013 aangegeven, dat de gemeenteraad niet in redelijkheid van de typering gemengd gebied kon uitgaan, omdat de aangrenzende gebieden eveneens alleen de bestemming wonen hebben. Gelet hierop wordt voor wijzigingsgebied 3 na wijziging uitgegaan van de typering rustige woonwijk.

Rioolgemaal

Voor een rioolgemaal geldt volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 30 meter, waarbij het aspect geur maatgevend is. De richtafstand voor het aspect geluid is 10 meter. In de huidige situatie wordt aan deze richtafstanden voldaan. Er zijn bij de gemeente geen waarnemingen bekend van geur vanwege het rioolgemaal. Niettemin is niet uitgesloten dat binnen de richtafstand geurhinder kan optreden. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zal daarom worden opgenomen, dat alleen woningbouw binnen 30 meter van het rioolgemaal mogelijk is, als is aangetoond dat er geen sprake is van geurhinder.

Houtzagerij Hubo Kerklaan

Uit het geluidonderzoek blijkt, dat de geluidbelasting voldoet aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit, mits de overheaddeur tijdens de werkzaamheden (in de zogenaamde representatieve bedrijfssituatie) gedurende maximaal 20 minuten geopend is. Het toekomstige woongebied wordt beschouwd als een rustige woonwijk, met bij voorkeur een geluidbelasting vanwege de houtzagerij van ten hoogste 45 dB(A). Uit het geluidonderzoek blijkt, dat de 45 dB(A) contour tot circa 50 meter binnen het wijzigingsgebied ligt. Hierbij is al uitgegaan van de realisatie van een 3 meter hoge afscherming langs de terreingrens van de houtzagerij. Deze afscherming heeft een dubbele functie: het weren van het geluid en het onttrekken aan het zicht van de houtzagerij. Afhankelijk van de hoogte van het scherm, de toelaatbare geluidbelasting en de afstand tot de houtzagerij zijn er verschillende mogelijkheden voor de realisatie van woningbouw.

Op elke hoogte van de toekomstige woningen ten hoogste 45 dB(A)

- Om dit mogelijk te maken is er een scherm nodig van **5 meter hoogte** en een minimale **afstand van 20 meter** tussen de woningen en de terreingrens van de houtzagerij.
- Bij een scherm van **7 meter hoogte** kan de afstand worden teruggebracht tot **10 meter**.
- Bij een scherm van **3 meter** hoogte is de benodigde afstand 50 meter.

Schermen van 5 meter, laat staan 7 meter hoogte, zijn uit stedenbouwkundig opzicht ongewenst, nog afgezien van de hoge kosten van een dergelijk scherm. Een afstand van 50 meter (bij een scherm van 3 meter hoogte) maakt een groot deel van het wijzigingsgebied ongeschikt voor woningbouw.

Op de begane grond en verdieping van de toekomstige woningen ten hoogste 45 dB(A)

- Om dit mogelijk te maken is er een scherm nodig van **4 meter hoogte** en een minimale **afstand van 20 meter** tussen de woningen en de terreingrens van de

houtzagerij. De geluidbelasting van de zolder verdieping is in dat geval ten hoogste 50 dB(A), conform de geluidnorm uit het Activiteitenbesluit.

- Bij een scherm van **5 meter hoogte** kan de afstand worden teruggebracht tot **10 meter**. De geluidbelasting van de zolder verdieping is in dat geval ten hoogste 52 dB(A). Uitvoering van de zolder als een zogenaamde dove gevel (aan de zijde of zijden met zicht op de overheaddeur van de houtzagerij) kan overschrijding van de geluidnormen van het Activiteitenbesluit voorkomen.
- Bij een scherm van **3 meter** hoogte is de benodigde afstand 50 meter.

De twee laatste opties stuiten op dezelfde bezwaren als hiervoor genoemd. De eerste optie vraagt een scherm van 4 meter hoogte. Dat is hoger dan wenselijk, maar ruimtelijk na bestuurlijke afweging nog wel inpasbaar.

Op de begane grond van de toekomstige woningen ten hoogste 45 dB(A)

Om dit mogelijk te maken is er een scherm nodig van **3 meter hoogte** en een minimale **afstand van 20 meter** tussen de woningen en de terreingrens van de houtzagerij. De geluidbelasting van de verdieping is in dat geval ten hoogste 50 dB(A), conform de geluidnorm uit het Activiteitenbesluit. De geluidbelasting van de zolder verdieping is in dat geval ten hoogste 52 dB(A). Uitvoering van de zolder als een zogenaamde dove gevel (aan de zijde of zijden met zicht op de overheaddeur van de houtzagerij) kan overschrijding van de geluidnormen van het Activiteitenbesluit voorkomen.

Bij een scherm van **4 meter hoogte** kan de afstand worden teruggebracht tot **10 meter**.

De geluidbelasting van de verdieping is in dat geval ten hoogste 46 dB(A), ruim binnen de geluidnorm uit het Activiteitenbesluit. De geluidbelasting van de zolder verdieping is in dat geval ten hoogste 54 dB(A). Uitvoering van de zolder als een zogenaamde dove gevel (aan de zijde of zijden met zicht op de overheaddeur van de houtzagerij) kan overschrijding van de geluidnormen van het Activiteitenbesluit voorkomen.

De tweede optie vraagt een scherm van 4 meter hoogte. Dat is hoger dan wenselijk, maar ruimtelijk na bestuurlijke afweging nog wel inpasbaar.

Overwegingen

Het wijzigingsgebied is weliswaar, gezien de tussenuitspraak van de Afdeling, te typeren als een rustige woonwijk, echter op de verdieping en op zolderniveau is de invloed van het wegverkeer bepalend voor het akoestisch klimaat. Het wijzigingsgebied ligt grotendeels tussen de 48 en 63 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van zowel de Delftsestraatweg als de Zuideindseweg. Wanneer de afschermdende werking van de bestaande woningen tussen de weg en de wijzigingslocatie wordt meegenomen in de berekening, dan zal de geluidsbelasting sterk afnemen.

Echter de afschermdende werking neemt af op hogere beoordelingshoogten. Gelet hierop achten wij het niet onacceptabel om voor de verdieping en de zolder uit te gaan van een toelaatbare geluidbelasting vanwege de houtzagerij van 50 dB(A), conform de grenswaarde uit het activiteitenbesluit. Indien de geluidbelasting op de zolder hoger is dan 50 dB(A), dan kan worden voorzien in een zogenaamde dove gevel, zodat de houtzagerij niet in zijn rechten wordt beperkt. Dit zal naar verwachting de zijgevel betreffen, zodat de voor- en achtergevel niet doof behoeven te worden uitgevoerd. Zonder geluidscherm is de benodigde afstand tussen de houtzagerij en de nieuwe woningen meer dan 50 meter (om op de begane grond aan een geluidbelasting van 45 dB(A) te kunnen voldoen). Deze afstand legt een te grote beperking op de ontwikkelingsmogelijkheden van dit wijzigings-

gebied. Om het geluid vanwege de houtzagerij af te schermen, is het noodzakelijk om te voorzien in een geluidscherm tussen de houtzagerij en het wijzigingsgebied, met een hoogte van tenminste 3 meter. Een hoogte van meer dan 4 meter achten wij ruimtelijk niet meer inpasbaar. Bij het wijzigingsbesluit kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd een keuze maken in de precieze hoogte en ligging van het scherm.

Gezien de resultaten van het geluidonderzoek en met het oog op het rioolgemaal achten wij een minimale afstand tussen de houtzagerij/het rioolgemaal en de nieuwe woningen noodzakelijk van tenminste 10 meter.

Voorwaarden wijzigingslocatie 3

Bovenstaande overwegingen leiden tot de volgende aanvullende randvoorwaarden, op te nemen in een nieuw lid l van artikel 20.3, ter vervanging van het gestelde in artikel 20.3 lid k onder 3.:

1. de bedrijfsactiviteiten op het perceel Delftsestraatweg 131 mogen niet worden belemmerd, waarbij uit akoestisch onderzoek moet blijken, dat aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan; tevens moet worden aangetoond, dat het bedrijf geen stof- of geurhinder veroorzaakt;
2. de geluidbelasting op de begane grond vanwege de onder 1. genoemde bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 45 dB(A);
3. indien op de zolderverdieping van de geprojecteerde woningen niet aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit kan worden voldaan, dient te worden voorzien in een zogenaamde dove gevel²; de blijvende aanwezigheid van de dove gevel dient in de bouw- en gebruiksregels van het wijzigingsplan te worden geborgd;
4. de afstand tussen de geprojecteerde woningen en de terreingrens van het onder 1 genoemde bedrijf, alsmede het naastgelegen rioolgemaal, dient tenminste 10 meter te bedragen;
5. teneinde te kunnen voldoen aan de onder 2 genoemde randvoorwaarde, dient langs de terreingrens van het onder 1 genoemde bedrijf een geluidscherm te worden aangelegd van tenminste 3 meter en maximaal 4 meter hoogte; de blijvende aanwezigheid van het scherm dient in de bouw- en gebruiksregels van het wijzigingsplan te worden geborgd;
6. aangetoond moet worden, dat het rioolgemaal geen geurhinder op de geprojecteerde woningen veroorzaakt.

Bovengenoemde voorwaarden zijn opgenomen in de regels behorende bij de bestemming 'wro – wijzigingsgebied 3'.

Wro – wijzigingsgebied 4

De vorige en huidige bestemming is (onder andere) school. Een school is een geluidgevoelige bestemming. Het gebouw is thans in gebruik als kinderdagverblijf. Voor het Activiteitenbesluit wordt een kinderdagverblijf niet eerder dan op 1 juli 2015 een geluidgevoelig. Echter de bestemming is bepalend. Dit betekent, dat de geluidbelasting vanwege het bedrijf Hubo Kerklaan op de grens van het wijzigingsgebied, gelet op de geldende regels uit het activiteitenbesluit, niet hoger mag zijn dan 50 dB(A).

Uit het bij dit plan gevoegde geluidrapport blijkt dat daaraan kan worden voldaan, mits de overheaddeur tijdens de werkzaamheden gedurende maximaal 20 minuten geopend is voor het doorlaten van personen en/of goederen. Met de wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden gewijzigd in de bestemming wonen. Deze woningen liggen in zogenaamd gemengd gebied. Voor woningen in een gemengd gebied kan, uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat, worden uitgegaan van een geluidbelasting vanwege bedrijven van 50 dB(A). Bij een rustige woonwijk is dat in beginsel 45 dB(A). De toelaatbare geluidbelasting vanwege de houtzagerij bedraagt 50 dB(A), zodat deze geluidbelasting geen aantasting vormt voor het goede woon- en leefklimaat. De geluidbelasting is bepalend voor de aan te houden afstand tussen de houtzagerij en woningen (er is geen sprake van geur- of stofhinder of van veiligheidsrisico's), zodat de houtzagerij de wijziging van de bestemming in wijzigingsgebied 4 naar de bestemming wonen niet in de weg staat. Het is niet nodig in het bestemmingsplan daarvoor aanvullende voorwaarden op te nemen.

3.4.3 Aanduiding Horeca

Het perceel Delftsestraatweg 152 ligt op gronden met de bestemming gemengd. Binnen deze bestemming is wonen toegelaten, alsmede detailhandel op de begane grond. Het huidige gebruik van het perceel is Horeca, in de vorm van een Grillroom annex pizzeria, met afhaal- en bezorgservice. Hiervoor was het perceel in gebruik als chinees restaurant. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan, maar het gebruik heeft zijn bestaansrecht in de loop der jaren bewezen. Met het oog op de levendigheid van dit gebied en het voorzieningenniveau in Delfgauw is dit gebruik niet ongewenst en bovendien passend bij en aanvullend op de bestemming detailhandel. Gelet hierop en gezien de historie is voor dit perceel een verruiming van de bestemming gemengd tot de bestemming Horeca categorie 1, alsmede een Grillroom gewenst, mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Ten aanzien daarvan wordt het volgende overwogen.

Goed woon- en leefklimaat: geur en geluid

De inrichting valt onder het Activiteitenbesluit. Daarin zijn voorschriften opgenomen om geur- en geluidhinder te voorkomen. Tijdens het reguliere toezicht op basis van het activiteitenbesluit zijn geen overtredingen geconstateerd. Er zijn wel klachten binnengekomen over dit bedrijf, maar deze klachten zijn ongegrond gebleken.

Conclusie is, dat de grillroom geen aantasting geeft van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van de grillroom.

Verkeer en parkeren

De horecafunctie die al jarenlang gevestigd is aan de Delftsestraatweg heeft tot nu toe geen bij de gemeente bekende parkeerproblemen veroorzaakt. Het parkeerbeleidsplan van de gemeente gaat uit van een richtlijn voor een acceptabele parkeersituatie. Dit is het geval als de parkeerdruk in een gebied van ca. 200 bij 200 m overdag 85% of lager is en 's nachts 90% of lager. Uit een parkeeronderzoek door Bureau de Groot Volker in december 2011, blijkt dat binnen een straal van 100 m ruim voldoende parkeerruimte aanwezig is. Het onderzoek is uitgevoerd in de nachtelijke uren, een moment waarop de meeste bewoners thuis zijn in een overwegend woongebied. De parkeerdruk is dan maatgevend. De parkeersituatie in woongebieden is stabiel omdat het autobezit niet of nauwelijks toeneemt. In de directe omgeving hebben ook geen grootschalige ontwikkelingen plaatsgevonden die van invloed zijn op de parkeersituatie. Het onderzoek van

De Groot Volker is daarom nog steeds valide. Schuin tegenover de grillroom is aan de Delftsestraatweg een parkeerschijfzone met 11 parkeerplaatsen ingericht. Tijdens winkeltijden en op koopavond is het hier alleen toegestaan om kort te parkeren. Dit is gratis met een parkeerschijf. Deze parkeerplaatsen zijn niet overvol en voor de afhaalfunctie van de grillroom een prima parkeergelegenheid overdag. Buiten de winkeltijden kan hier ook lang geparkeerd worden, maar hier wordt maar beperkt gebruik van gemaakt blijkt uit het parkeeronderzoek. Dus ook dan kan hier door de bezoekers van de grillroom worden geparkeerd. Daarnaast speelt de vraag in hoeverre de grillroom een grotere verkeersaan-trekkende werking heeft dan de bestemming detailhandel. Volgens de Nota Parkeernormen bij het bestemmingsplan geldt voor een cafetaria een parkeernorm van minimaal 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en voor detailhandel 3,25 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Aangezien het pand ca. 100 m² bvo groot is, zou dit voor de horecafunctie een ruimte vereisen van 6 parkeerplaatsen ten opzichte van 4 parkeerplaatsen (afgerond) voor de detailhandelsfunctie. Dit is dus slechts 2 extra parkeerplaatsen.

Conclusie is dat er voldoende parkeergelegenheid is voor een horecafunctie op de locatie Delftsestraatweg 152. De extra parkeervraag ten opzichte van een detailhandelsfunctie kan goed opgevangen worden in de omgeving.

Bestemming

In het bestemmingsplan 2012 is op het betreffende perceel de aanduiding Horeca categorie 2 opgenomen (middelzware horeca)³. Dit is een zwaardere categorie dan categorie 1 (lichte horeca)⁴. Het eerder gevestigde chinees restaurant valt wel binnen categorie 1. Ook een restaurant met bezorg- en afhaalservice valt nog onder categorie 1. Echter een shoarma/grillroom is in de Staat van horecabedrijven ingedeeld in categorie 2. De grillroom is niet 's nachts geopend en qua potentiële hinder voor de omgeving vergelijkbaar met andere bedrijven in horeca categorie 1. De in het bestemmingsplan opgenomen aanduiding Horeca categorie 2 is daardoor ruimer en voor de omgeving belastender dan nodig is voor de grillroom. Echter met een beperking tot enkel horeca categorie 1 wordt de grillroom weg bestemd.

Gelet hierop wordt de aanduiding als volgt in artikel 5.1 onder c. gewijzigd:

“ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ is tevens een horecabedrijf in ten hoogste categorie 1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van horecabedrijven toegestaan, alsmede een grillroom met bezorg- en afhaalservice, die uitsluitend in de dag- en avondperiode is geopend.” Met deze maatbestemming wordt de bestaande grillroom positief bestemd, zonder dat dit leidt tot een algemene toelating van horeca-bedrijven in categorie 2”.

3.5 WATER

3.5.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen, met daarin de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhoudkundige situatie. 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 deze 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 fase van de planontwikkeling als bij de uitvoering. Bij elk ruimtelijk plan gaat Delfland na of bestaande waterknelpunten kunnen worden opgelost en of er kansen zijn voor het realiseren van een veerkrachtiger, robuuster en veiliger watersysteem.

In de waterparagraaf geeft de gemeente aan hoe invulling wordt gegeven aan het waterbeleid. Naast de effecten en maatregelen voor het watersysteem wordt ook het doorlopen proces en de gemaakte afspraken beschreven. Bovendien worden de resultaten van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf.

Plangebied

Het plangebied van de Historische kern van Delfgauw ligt aan de westzijde van het gemeentelijk grondgebied van Pijnacker-Nootdorp. Het plangebied omvat voornamelijk de bebouwde kern van Delfgauw rondom het assenkruis van de Delftsestraatweg en de Noord- en Zuideindseweg. Het bestemmingsplan is deels beheersgericht en deels ontwikkelingsgericht. Het plangebied voor het raamplan wateropgave van de Historische kern Delfgauw omvat alle locaties in en om de woonkern waar de komende decennia ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien.

Rijksbeleid

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

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland is een waterrijke provincie in de delta van Rijn en Maas. Geen enkele provincie in ons land heeft zo veel water. Zuid-Holland is een van de dichtstbevolkte gebieden van Europa en ligt grotendeels onder zeeniveau. De effecten van klimaatverandering en de druk op beschikbare ruimte nemen toe. Bescherming tegen overstromingen blijft belangrijk en wordt zelfs gecompliceerder door de zeespiegelstijging en bodemdaling. De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardig zoet water en uiteenlopende belangen van watergebruikers maken de verdeling van zoet water tot een serieus maatschappelijk vraagstuk. De kwaliteit van grond- en oppervlaktewater moet verbeteren.

In het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 staat beschreven hoe de provincie, samen met waterschappen en andere partners, een duurzame en klimaatbestendige delta zal realiseren en behouden, waar het veilig en aangenaam wonen, werken en recreëren is. Het Waterplan vervangt de eerdere beleidsplannen voor (grond)water. Het plan staat in nauw verband met de provinciale structuurvisie.

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan vertaald naar strategische

doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdpunten:

1. Waarborgen waterveiligheid
2. Zorgen voor mooi en schoon water
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

Raamplannen wateropgave

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.

In 2005 heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp een raamplan wateropgave voor de woonkern Delfgauw op laten stellen⁶. Aanleiding hiervoor zijn de ruimtelijke ontwikkelingen die tot 2015 in de woonkern plaatsvinden. Voor de uitwerking van de wateropgave voor de woonkern Delfgauw heeft de gemeente gekozen voor een raamplan ter vervanging van diverse watertoetsen per ontwikkeling.

In het raamplan wateropgave wordt een voorstel voor de waterhuishoudkundige inrichting gedaan. Dit voorstel beslaat een groot gebied dat verscheidene ruimtelijke plannen omvat en voldoet aan de geldende waterhuishoudkundige normen. Het opstellen van een raamplan levert een viertal voordelen op:

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

Het doel van het raamplan wateropgave is het ontwerpen van een goed functionerend, veilig en robuust watersysteem voor de woonkern Delfgauw, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende decennia. Het raamplan geeft de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de waterhuishoudkundige inrichting van de deelgebieden en kan als onderbouwing dienen voor de waterparagraaf. In de waterparagraaf zijn de afspraken over de waterhuishouding voor het betreffende gebied opgenomen.

Voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Historische kern Delfgauw' geldt dat de locaties met een wijzigingsbevoegdheid in het voorgestelde ontwerp voldoen aan de bergingsnorm van Delfland. Het bestemmingsplan is grotendeels beheersgericht en door

⁶ Raamplan Wateropgave Delfgauw, gemeente Pijnacker-Nootdorp, Oranjewoud, 2006

middel van wijzigingsbevoegdheden worden voor het termijn van het plan kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Er is geen verslechtering van het watersysteem mogelijk. Hierdoor is voor de wateropgave de bestaande situatie het uitgangspunt. Er zal geen of nauwelijks sprake zijn van toename van de verharding. Voor deze ontwikkellocaties zijn dan ook geen compenserende maatregelen nodig.

Mocht het zo zijn dat in de toekomst wel sprake zal zijn van een grotere ontwikkeling in het plangebied dan zal de opgave uit het Raamplan Wateropgave Delfgauw van toepassing zijn. Bij afwijkingen zal moeten worden aangetoond dat dan ook bij de nieuwe inrichting het voorgestelde bergingsvolume wordt gerealiseerd.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal onderhavig bestemmingsplan worden voorgelegd aan de waterbeheerder Hoogheemraadschap van Delfland.

3.5.2 Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied wordt doorsneden door de Pijnackersche Vaart, een boezem via welke diverse polders afwateren. Aan weerszijden van de Pijnackersche Vaart zijn boezemkades aanwezig, die het lager gelegen gebied beschermen tegen het hoger gelegen boezemwater. (Boezem)kaden zijn in feite kleine dijken. Deze waterkeringen liggen meestal direct langs het boezemwater en zijn dan duidelijk als dijk herkenbaar. In tegenstelling tot dijken moeten kaden voortdurend hoge waterstanden keren. Het belang van de kaden is dan ook groot. Zeker als er sprake is van extreme neerslag. Omdat de regenval de afgelopen jaren intensiever is geworden, worden voor boezemkaden nieuwe veiligheidsnormen opgesteld. Veel kaden zullen de komende jaren worden verbreed of verhoogd om ook in de toekomst het water voldoende te kunnen keren.

Bestemmingslegging

Delen van het plangebied zijn gelegen binnen de 'kernzone' en 'beschermingszone' van de boezemkade langs de Pijnackersche vaart. Ter bescherming van deze zones (samen aangeduid als keurzones) langs deze waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

Mocht een ontwikkeling zich voordoen in de keurzone van een boezemkade, dient voor een eventueel bouwproject een keurvergunning worden aangevraagd bij de afdeling vergunningen en handhaving bij het team keurbeheer van het Hoogheemraadschap van Delfland. In de keurvergunning kunnen eisen worden gesteld aan constructie van het gebouw, graaf- en heiwerkzaamheden, bouwafstanden en dergelijke.

3.5.3 Waterkwantiteit

Het plangebied is niet aangewezen als locatie voor extra waterberging of andere maatregelen in het kader van ABC-Delfland. Voor het plangebied dient wel te worden voldaan aan de waterbergingsnorm voor stedelijk gebied van 325 m³/ha. Het plangebied is gelegen binnen het gebied van het Raamplan Wateropgave Delfgauw. Hierin liggen de afspraken vast met het Hoogheemraadschap van Delfland om voldoende waterbergend vermogen te realiseren. Het is echter niet noodzakelijk binnen dit plangebied waterberging te realiseren.

3.5.4 Afvalwater en riolering

De behandeling van hemelwater gebeurt waar mogelijk conform de volgende voorkeursvolgorde:

1. Vasthouden van hemelwater voor benutting
2. Opvangen van hemelwater door toepassing van vegetatiedaken
3. (in)filtratie van afstromend hemelwater
4. Afvoeren van afstromend hemelwater naar oppervlaktewater
5. Afvoeren van afstromend hemelwater naar AWZI

In lijn met deze voorkeursvolgorde worden, evenals in de huidige situatie, de sanitaire voorzieningen van de nieuwe panden aangesloten op het gemeentelijk gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater wordt daarbij zoveel mogelijk afgekoppeld richting oppervlaktewater, anderzijds richting het gescheiden stelsel ter plaatse.

De riolering voor het plangebied wordt nader uitgewerkt in een rioleringsplan. Als basis voor dit rioleringsplan dient het gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het plan zal voldoen aan de Leidraad Riolering en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom 'Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten'.

3.6 ECOLOGIE

Bij de bescherming van ecologische waarden wordt een onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

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

Hoewel het plangebied evenmin deel uit maakt van de in de gemeentelijke ecologische kaart aangegeven gebieden, is de stedelijke omgeving een belangrijk leefgebied voor onder meer vogels, vleermuizen, vlinders en padden die gebruik maken van de in het gebied aanwezige vegetatie (bomen, struiken, kruidlaag) en nestgelegenheden. De inspanningen op het gebied van ecologie door de gemeente (voor zover deze niet al wettelijk verplicht zijn) richten zich vooral op het in stand houden en waar mogelijk versterken van deze leefgebieden.

Soortenbescherming

Soortenbescherming vindt plaats krachtens de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen ruimtelijke ingrepen geen negatieve effecten hebben op aanwezige beschermde planten- en diersoorten.

De ruimtelijke ontwikkelingen die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt mogen geen onaanvaardbare effecten hebben op ecologische waarden in het plangebied en de directe omgeving daarvan. Uit gemeentebreed vleermuisonderzoek⁷ blijkt de aanwezig-

⁷ Regelink 2011, www.florafauanacheck.nl

heid van door de Flora- en Faunawet beschermde verblijfplaatsen van de Ruige en Gewone dwergvleermuis. Daarbij is de aanwezigheid van beschermde verblijfplaatsen van Huismus zeer aannemelijk. Verder is de aanwezigheid van beschermde verblijfplaatsen van de Gierzwaluw vastgesteld. Om die reden geldt voor alle ontwikkelingen dat ecologisch vooronderzoek noodzakelijk is. Dit is dan ook als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Wijzigingsgebied 6 locatie 'Rabobank / Sporthal'

Voor wijzigingsgebied 6, locatie 'Rabobank-Sporthal' is reeds ecologisch onderzoek verricht (ECOworks, september 2010). Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat deze ontwikkeling mogelijk is binnen de geldende wettelijke kaders op het gebied van soorten- en gebiedsbescherming.

3.7 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

3.7.1 Beschrijving van de historische kern Delfgauw

Delfgauw is van oorsprong een agrarisch buurtschap dat zich vanaf het begin van de vorige eeuw als wegdoorp heeft ontwikkeld langs het assenkruis van de Delftsestraatweg en de Noord- en Zuideindseweg. Het ambacht Vrijenban waartoe Delfgauw behoorde werd in de jaren 1212-1214 reeds in de boeken genoemd. Vrijenban omvatte een reeks van omvangrijke en verspreid liggende stukken grond rond de stad Delft. De naam is ontstaan als een poldergebied (1447) en later uitgegroeid tot een burgerlijke gemeente. Als burgerlijke gemeente zoals we dat nu kennen heeft Vrijenban ± 70 jaar bestaan: van 1850 tot 1921. In 1921 werd het opgedeeld aan Delft, Pijnacker, Nootdorp, Overschie en Rijswijk. Vanaf de gemeentelijke herindeling van 1921 maakte Delfgauw onderdeel uit van de gemeente Pijnacker. Per 1 januari 2002 zijn de gemeenten Pijnacker en Nootdorp samengevoegd tot de gemeente Pijnacker-Nootdorp en maakt Delfgauw onderdeel uit van deze gemeente.

Bewoningsgeschiedenis

De historische kern van Delfgauw is ontstaan op de kruising van de Delftsestraatweg en het lint langs de Noord- en Zuideindseweg. Langs dit lint lagen al wat verspreid liggende boerderijen. Met de aanleg van de Pijnackersche Vaart in de 16^e eeuw ontstond het kruispunt. Net als in de hoofdkern Pijnacker is deze structuur met een geringe bebouwingsdichtheid tot in de 20^e eeuw blijven bestaan.

Omstreeks 1900 stonden er niet meer dan 38 woningen en een aantal boerderijen veelal direct aan een van de beide historisch linten. Op een kaart van Vrijenban uit 1903 is op het kruispunt van beide linten –waarin vanaf het begin overigens sprake is geweest van een asverspringing- iets van centrumvorming zichtbaar. Er waren in die tijd onder andere twee bakkerijen, een hulppostkantoor, een smid, een schooltje en een café aanwezig. Delfgauw was in die tijd economisch afhankelijk van zijn vaart. Er moesten producten aan- en afgevoerd worden en dit gebeurde meestal per schuit. De producten waren onder andere bedoeld voor de tuinbouw. Dit alles werd gelost bij de brug en later bij de losplaats (nu Spui). De verbindingsweg tussen Delft en Pijnacker was niet meer dan een grindweg met in het midden een klinkerpaadje voor de paarden. Aan de andere kant van de vaart was een jaagpad voor de schippers die hun schuit met een vaarboom duwden of voorttrokken.

In de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw heeft kleinschalige woningbouw plaatsgevonden richting Delft. Rond 1930 kreeg het dorp er enkele straten bij en aan de Pijnackersche Vaart werden eveneens huizen gebouwd. Na de tweede wereld oorlog in 1948 werden huizen gebouwd, namelijk de huidige Graaf Willem II laan, de Vreedestraat en het Saaymans Vaderplein. In de jaren vijftig werd er aan de andere kant gebouwd, namelijk de Meikoninginlaan en omgeving, de Swanecampen die in de volksmond de TH-wijk werd genoemd en als laatst de Burgemeestersbuurt.

Meer grootschalige uitbreiding vindt plaats in de vijftiger en zestiger jaren ten oosten van de kern. Pas eind negentiger jaren van de vorige eeuw volgt weer een nieuwe uitbreiding. Deze wijk 'Emerald' vormt in relatie tot het oude dorp een zeer omvangrijke uitbreiding. Emerald heeft dan ook meer het karakter van een stadswijk, dan van een dorpsbuurt. De wijk voorziet voornamelijk in regionale woonbehoefte en zal vooral voor woningzoekenden uit het nabij gelegen Delft een aantrekkelijke optie zijn. Voor de bouw van Emerald hebben diverse glastuinbouwbedrijven moeten wijken, die deels binnen en buiten de gemeente een nieuwe plaats hebben gekregen.

Delfgauw was vooral een stabiel en compact dorp. De drukke Delftsestraatweg doorsnijdt het dorp. Met de nieuwbouw van Emerald is de positie van de historische kern van Delfgauw gaan schuiven. Bestaande en nieuwe voorzieningen trekken naar Emerald. Voor veel andere voorzieningen is de historische kern van Delfgauw afhankelijk van Pijnacker en Delft. Waar de historische kern van Delfgauw beschikt over sociale samenhang, zo moet de sociale samenhang tussen de historische kern van Delfgauw en Emerald zich nog ontwikkelen.

3.7.2 *Beleid*

Rijksbeleid

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

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère en de Nota Ruimte.

Provinciaal en regionaal beleid

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

Gemeentelijk beleid

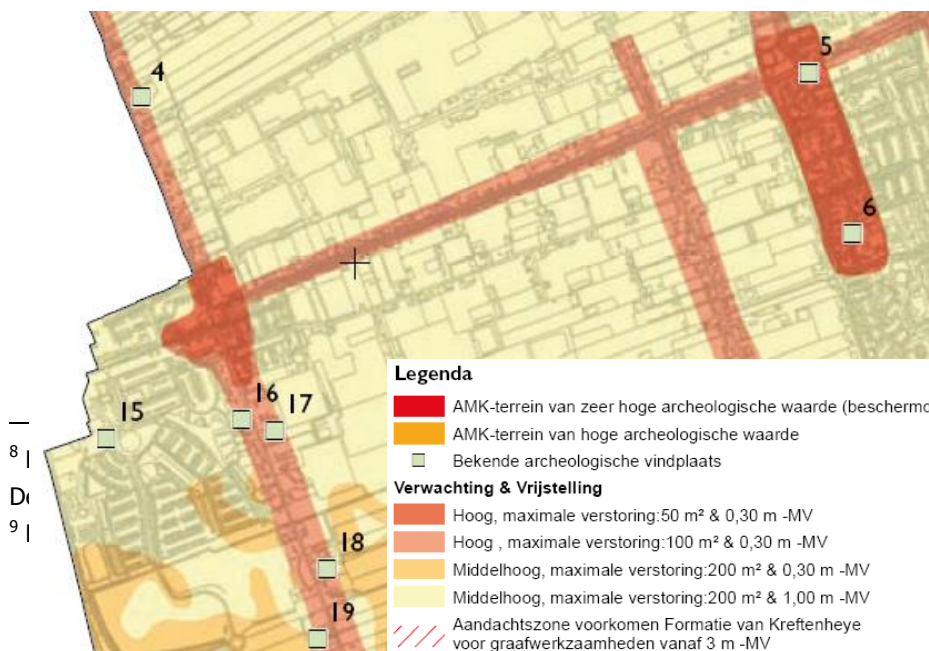
De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart op laten stellen⁸ en in vervolg daarop een beleidsnotitie archeologie⁹.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart verschaft voor de hele gemeente inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in de gemeente in combinatie met de historisch landschappelijke context hiervan. Dit gaat gepaard met concrete beleidsadviezen voor de omgang met het archeologische bodemarchief in de gemeente. De kennis over het archeologische bodemarchief zoals deze in het kaartmateriaal naar voren komt, is het uitgangspunt voor de beschermingsregimes die de gemeente van toepassing verklaart op specifieke zones en terreinen. Daarmee wordt gezocht naar een goede balans tussen de archeologische (verwachtings)waarden en de voorwaarden die men aan grondverstorende activiteiten verbindt.

In de gemeente Pijnacker-Nootdorp komen verschillende archeologische verwachtingszones voor. In een aantal van deze zones bevinden eventueel aanwezige archeologische resten zich direct onder de bouwvoor. Bodemingrepen die dieper gaan dan deze bouwvoor (dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld) hebben dan ook direct verstorende gevolgen voor deze resten. Er zijn ook zones waar de verwachte archeologische waarden zich aanzienlijk dieper onder het maaiveld bevinden omdat ze, na hun ontstaan, afgedekt zijn geraakt door jongere sedimenten. De dikte van de afdekkende sedimenten is dan maatgevend voor de maximale diepte van bodemingrepen die vrijgesteld kunnen worden van archeologische zorgplicht.

De bedreiging van archeologische waarden wordt niet alleen bepaald door de diepte van voorgenomen bodemingrepen, maar ook door de oppervlakte. In de Wet Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is beschreven dat verstoringen met een maximaal verstoringsoppervlak van 100 m² vrijgesteld zouden moeten kunnen worden van archeologisch onderzoek. Deze oppervlakte is niet de uitkomst van (archeologisch) inhoudelijk onderzoek, maar van een politieke discussie en kan, mits goed onderbouwd, naar boven of beneden worden bijgesteld.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laat voor de historische kern Delfgauw drie verwachtingszones zien: Hoog met een vrijstelling voor een maximale verstoring van 50 m² en 0,30 m -MV, Hoog met een vrijstelling voor een maximale verstoring van 100 m² en 0,30 m -MV en Middelhoog/Laag met een vrijstelling voor een maximale verstoring van 200 m² en 1 m -MV.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

In de zones met een hoge verwachting wordt de hoogste dichtheid aan archeologische vindplaatsen verwacht. Binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp is een hoge archeologische verwachting alleen toegekend aan gebieden waarvan uit archeologische en historische bronnen is gebleken dat ze bewoond werden tijdens de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Het gaat hierbij om de oude dorpskernen van Nootdorp, Pijnacker en Delfgauw en de lintbebouwingen die vanuit deze dorpen de buitengebieden in lopen. De archeologische waarden bevinden zich in deze zone direct onder de bouwvoor. De maximaal toegestane verstoringsdiepte van bodemingrepen die worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek is vastgesteld op 0,30 meter onder het maaiveld. Voor wat betreft de verstoringsoppervlakte wordt een onderscheid gemaakt tussen de oude dorpskernen en de lintbebouwingen. Omdat bewoningssporen in de oude dorpskernen meer geclusterd liggen dan in de lintbebouwingen is het maximale verstoringsoppervlak van bodemingrepen die worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek in de oude kernen vastgesteld op 50 m² en in de lintbebouwingen op 100 m².

In de zones die een middelhoge/lage verwachting hebben gekregen wordt een lagere dichtheid aan archeologische vindplaatsen verwacht dan in de zones met een hoge archeologische verwachting. Het is bekend dat zich in deze relatief onbekende zone geologische eenheden met een middelhoge trefkans voor archeologische resten bevinden. Omdat onbekend is waar deze eenheden zich bevinden wordt deze hele zone vanaf een bepaalde diepte in het vrijstellingsregime behandeld als een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. De maximaal toegestane verstoringsoppervlakte voor bodemingrepen die worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek wordt dan ook vastgesteld op 200 meter. Een maximale toegestane verstoringsdiepte is vastgesteld op 1 meter onder maaiveld.

In onderhavig bestemmingsplan zijn deze verwachtingszones en het daarvoor opgestelde beleid vertaald naar dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 1, 2 en 3.

3.7.3 Archeologisch onderzoek

Voor de ontwikkelingen waarvoor wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen is archeologisch onderzoek als voorwaarde in de wijzigingsregels opgenomen.

3.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

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

Voor ontwikkelingen geldt dat inzicht moet worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn onder andere de grondproductiekosten van het bouwrijp maken van de gronden en het planschaderisico voor omliggende objecten van belang.

De ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan zijn pas mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Pas op het moment dat sprake is van bouwplannen als be-

doeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie, zal een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor de gronden waarop deze bouwplannen zijn voorzien. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is (artikel 6.12, lid 2, sub a). Dit is het geval als een anterieure overeenkomst wordt afgesloten zoals het geval is bij de ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan.

De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden moet bij het wijzigingsplan worden aangetoond. Dit is als voorwaarde in de wijzigingsregels opgenomen.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

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

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

De verbeelding en regels zijn gebaseerd op de standaardregels van de gemeente Pijnacker-Nootdorp zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp op 7 juli 2009. Waar nodig is maatwerk geleverd en zijn de standaardregels aangevuld of is op onderdelen daarvan afgeweken. Ten opzichte van de standaardregels is in elk geval een aantal bestemmingen toegevoegd. Het betreft de bestemmingen: Gemengd en Waarde – Archeologie 1, 2 en 3. Overige afwijkingen worden onderstaand bij de toelichting per bestemming genoemd.

Verbeelding

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

Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in drie hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze betreffen de algemene gebruiks-, ontheffings- en wijzigingsbepalingen en de overgangs- en slotregels.

4.2 DE BESTEMMINGEN

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Bedrijf

De bedrijven binnen het plangebied hebben de bestemming Bedrijf gekregen. Binnen deze bestemming zijn categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Bestaande bedrijven welke een hogere milieucategorie hebben, zijn specifiek aangeduid. Bij bedrijfsbeëindiging is enkel een soortgelijk bedrijf toegestaan of een bedrijf uit de categorieën 1 en 2. Door middel van een afwijking van de regels kunnen bedrijven worden toegelaten die, gelet op hun gevolgen voor de omgeving, gelijk gesteld kunnen worden aan een reeds op de desbetreffende locatie toegestaan bedrijf.

Dienstverlening

De bestemming dienstverlening is opgenomen voor een perceel aan de Delftsestraatweg, waarop dienstverlening aanwezig is. Dienstwoningen zijn niet toegestaan in de bestemming.

Gemengd

De bestemming Gemengd is opgenomen voor de percelen binnen het plangebied waarop detailhandel in combinatie met wonen aanwezig is. Detailhandel is toegestaan op de gehele begane grond.

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor de gronden binnen het plangebied waar groen van betekenis aanwezig is. Het overige (snipper)groen is geregeld in de bestemming Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied.

Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen voor maatschappelijke functies in het plangebied zoals het kerkgebouw aan de Zuideindseweg. Binnen de bestemming Maatschappelijk is de uitwisseling van maatschappelijke functies mogelijk.

Tuin

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

In onderhavig plan hebben de gronden gelegen voor de voorgevel van woningen de bestemming Tuin gekregen. Tuinen op het zij- en achtererf van woningen zijn binnen de bestemming Wonen geregeld.

Verkeer

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

Verkeer - Verblijfsgebied

De open(bare), overwegend verharde ruimten met een "verblijfsfunctie", zoals woonstraten en -erven, hebben deze bestemming gekregen. Mits deze als 30 km-zone zijn aangeduid en ingericht, betreft het wegen die buiten de bepalingen van de Wet geluidhinder vallen.

De bestaande garageboxen in het plangebied die gelegen zijn binnen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied zijn als zodanig aangeduid. Op de verbeelding is dit zichtbaar middels de aanduiding 'garage'.

Voor de gronden ten oosten van het perceel Noordeindseweg 38b is de aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen. Het betreft hier een bestaand evenemententerrein waarvan het gebruik geformaliseerd wordt in onderhavig bestemmingsplan. Het terrein is hoofdzakelijk in gebruik als speelveld/trapveld en wordt incidenteel gebruikt voor evenementen (jaarlijkse oranjefestiviteiten, rommelmarkt, live muziek).

Water

Het oppervlaktewater binnen het plangebied heeft de bestemming Water gekregen.

Wonen

De bestemming wonen is toegekend aan de in het plangebied aanwezige woningen. Beleidsmatig en in de wijze van regelen is aangesloten bij de gemeentelijke standaard welke in de meer recente bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Ondergeschikt is een beroep aan huis toegestaan. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis. Ook hier geldt dat de woonfunctie in overwegende mate in stand moet blijven.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 3

Het hele plangebied heeft een zekere archeologische verwachtingswaarde en in verband hiermee is voor het gehele plangebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart is onderscheid gemaakt in 3 dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 is opgenomen voor de zone met een hoge verwachtingswaarde met een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij een maximale verstoring van 50 m² en 0,30 m –MV.

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 is opgenomen voor de zone met een hoge verwachtingswaarde met een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij een maximale verstoring van 100 m² en 0,30 m –MV.

De Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 is opgenomen voor de zone met een middelhoge/lage verwachtingswaarde met een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij een maximale verstoring van 200 m² en 1 m –MV.

Indien uit archeologisch onderzoek geen archeologische waarden worden aangetoond, kunnen deze terreinen middels de wijzigingsbevoegdheid van B&W van deze dubbelbestemming worden ontheven. Indien er wel archeologische waarden aanwezig zijn en behoud *in situ* door middel van planaanpassing niet mogelijk is en er naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarwegende argumenten zijn om het plan uit te voeren, worden de archeologische waarden eerst veilig gesteld door de oudheidkundige resten op te graven.

Waterstaat – Waterkering

Binnen de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn de kernzone en beschermingszone rond de boezemkade langs de Pijnackersche vaart begrepen. De kernzone heeft een variabele breedte: ten westen van de Noord- en Zuideindseweg meet deze 12,5 m¹, ten oosten van de Noord- en Zuideindseweg 17,5 m¹. De beschermingszone heeft een breedte van 15 m¹, gerekend vanaf de buitenzijde van de kernzone.

Kernzone en beschermingszone vormen samen de keurzone. In geval van ontwikkelingen binnen de keurzone, dient voor een eventueel bouwproject een keurvergunning worden aangevraagd bij de afdeling vergunningen en handhaving bij het team keurbeheer van het Hoogheemraadschap van Delfland.

4.3 ALGEMENE REGELS

De algemene regels in hoofdstuk 3 van de regels betreffen min of meer standaardregels en behoeven geen nadere toelichting.

Wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 3 zijn de wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het betreft zes wijzigingsbevoegdheden. In de toelichting op het bestemmingsplan staan deze afzonderlijk beschreven en is de haalbaarheid aangetoond.

Daarnaast is het college bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de medebestemming Waarde – Archeologie 1 t/m 3 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen. Dit kan alleen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Als laatste is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee begrenzingen op de verbeelding in beperkte mate kunnen worden verschoven.

5 PROCEDURE

5.1 OVERLEG EN INSPRAAK

Het bestemmingsplan Historische kern Delfgauw van de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 24 maart tot en met woensdag 4 mei 2011. Tevens is in deze periode het overleg conform artikel 3.1.1 Bro met de partners die een belang hebben bij het bestemmingsplan gevoerd.

Bij de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn op het bestemmingsplan reacties van 9 vooroverlegpartners en 15 insprekers ontvangen. De ontvangen reacties zijn allen ontvankelijk verklaard.

De overleg- en inspraakreacties, alsmede de beantwoording hiervan, zijn vervat in de 'Reactienota Bestemmingsplan historische kern Delfgauw'. Deze nota is integraal opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.2 ZIENSWIJZEN

Het bestemmingsplan Historische kern Delfgauw van de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft voor een ieder vanaf 25 november 6 weken ter inzage gelegd. Bij de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn op het bestemmingsplan 10 zienswijzen ingediend. Negen van de ontvangen reacties zijn ontvankelijk verklaard. Eén zienswijze is buiten de gestelde termijn ingediend er is daarmee niet ontvankelijk.

De zienswijzen, alsmede de beantwoording hiervan, zijn vervat in de 'Nota van beantwoording zienswijzen, inclusief staat van wijzigingen'. Deze nota is integraal opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

5.3 BESTUURLIJKE LUS

De gemeenteraad heeft op 6 juni 2012 het bestemmingsplan "Historische kern Delfgauw" vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is door twee personen beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) heeft in haar tussenuitspraak van 12 juni 2013 de gemeenteraad opgedragen dit bestemmingsplan te herstellen. Dit betekent dat de Afdeling bestuursrechtspraak de zogeheten 'bestuurlijke lus' heeft toegepast. De gemeenteraad heeft de opdracht gekregen om het besluit bij te stellen, zonder dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw gedaan hoeft te worden.

De Afdeling heeft de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp opgedragen om binnen 13 weken na de verzending van deze tussenuitspraak een gewijzigd besluit te nemen op onderstaande punten:

1. een nieuwe planregeling vast te stellen voor het plandeel ter plaatse van het perceel Delftsestraatweg 131, waarin aan het bedrijf een passende bestemming wordt toegekend;
2. te onderzoeken of en onder welke voorwaarden, gelet op de vast te stellen nieuwe planregeling voor het perceel Delftsestraatweg 131, de plandelen "wro-

wijzigingsgebied 3" en "wro-wijzigingsgebied 4" deel kunnen blijven uitmaken van het plan, en indien dat nodig wordt geoordeeld in zoverre het besluit te wijzigen door het vaststellen van een nieuwe planregeling voor die plandelen;

3. op toereikende wijze te motiveren dat de bestemming "Gemengd" met de aanduiding "horeca" ter plaatse van het perceel Delftsestraatweg 152 ruimtelijk aanvaardbaar is, dan wel het besluit in zoverre te wijzigen door het vaststellen van een nieuwe planregeling voor dit plandeel;

en het gewijzigde besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en de Afdeling de uitkomst mede te delen.

Na onderzoek blijkt dat met toepassing van een aantal wijzigingen, het bestemmingsplan "Historische kern Delfgauw" te herstellen is zonder dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw gedaan hoeft te worden. De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de nadere staat van wijzigingen, die als bijlage bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. Een onderbouwing van deze wijzigingen is opgenomen in paragraaf 3.4 van deze plantoelichting. Aan de hand hiervan heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 5 september 2013 opnieuw vastgesteld.