

Bestemmingsplan

Lint Oude Leede 2

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Bestemmingsplan

Lint Oude Leede 2

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:2.000

Datum:

Maart 2016

Vastgesteld:

19 februari 2015

Gewijzigd vastgesteld:

17 maart 2016

Projectgegevens:

TOE04-0253671-01A

REG04-0253671-01A

TEK04-0253671-01A

Identificatienummer:

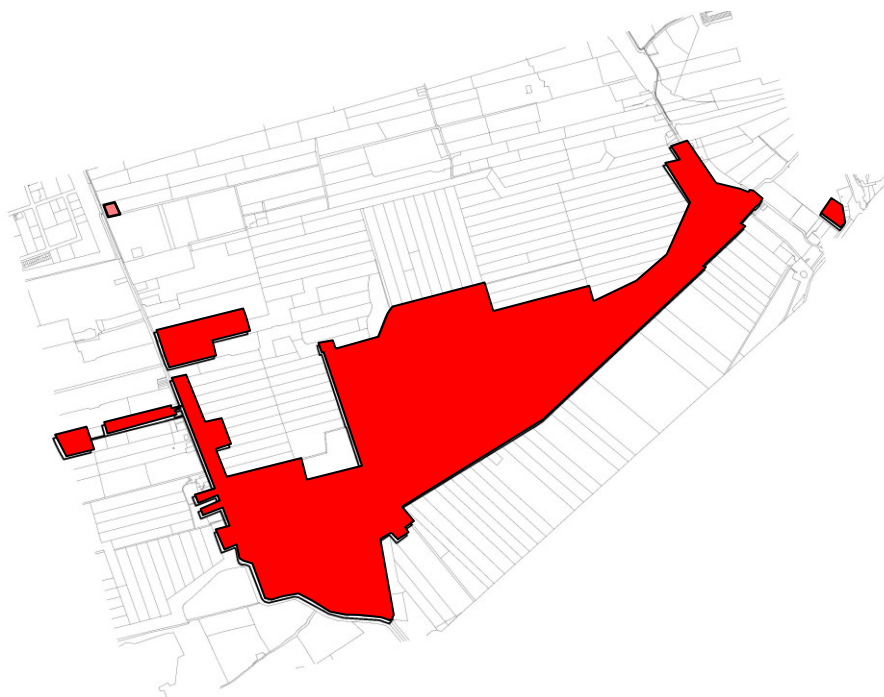
NL.IMRO.1926.bp000120077-4002

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2	Karakteristiek	5
2.1	Ondergrond	5
2.2	Landschap	9
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur	12
3	Beleidskader	19
3.1	Beleid rijksniveau	19
3.2	Beleid provinciaal niveau	21
3.3	Beleid gemeentelijk niveau	29
4	Gebiedsvisie	33
4.1	Ruimtelijke visie Lint Oude Leede	33
4.2	Ontwikkelingslocaties	40
5	(Milieu)planologische aspecten	45
5.1	Milieueffectrapportage	45
5.2	Bodem	45
5.3	Geluid	46
5.4	Luchtkwaliteit	48
5.5	Externe veiligheid	49
5.6	Bedrijven en milieuzonering	62
5.7	Kabels en leidingen	66
5.8	Verkeer en parkeren	68
5.9	Water	68
5.10	Flora en fauna	77
5.11	Cultuurhistorie en archeologie	79
6	Juridische planopzet	81
6.1	Inleiding	81
6.2	Doel van het plan	81
6.3	Bestemmingen	82
7	Haalbaarheid	89
7.1	Financieel	89
7.2	Maatschappelijk	90

Bijlagen

- 1a Akoestisch onderzoek Lint Oude Leede, LBP Sight, 4 juni 2012
- 1b Update 2014 Akoestisch onderzoek Lint Oude Leede, LBP Sight, 22 juli 2014
- 2 Nota van beantwoording Inspraak en vooroverlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan "Lint Oude Leede 2"
- 3 Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan "Lint Oude Leede 2"
- 4 Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan "Lint Oude Leede 2"
- 5 Raadsbesluit gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan "Lint Oude Leede 2"



Figuur ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het doel van voorliggende bestemmingsplan is tweeledig. Het bestemmingsplan is enerzijds opgesteld om binnen het lint Oude Leede een dertiental (glastuinbouw)bedrijfslocaties met gebruikmaking van de Regeling ruimte voor ruimte te transformeren (11 direct en 2 via een wijzigingsbevoegdheid). Dit betekent dat vanuit de tweede ronde de bouw van 37 nieuwe compensatiewoningen (33 via directe bouwtitel en 4 via een wijzigingsbevoegdheid) in het lint mogelijk wordt gemaakt en daarnaast maakt het plan de realisatie van de vervallen compensatiewoningen uit de eerste ronde mogelijk.

Anderzijds heeft het bestemmingsplan tot doel om voor het hele plangebied te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader waarmee wordt aangesloten bij de vereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en nieuwe (beleids)kaders en ontwikkelingen waaronder de nieuwe provinciale verordening (2013) en de 1^e herziening Lint Oude Leede en het bestemmingsplan Onderweg 9. Voor die delen van het plangebied waar geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter, waarbij behoud van de vigerende rechten uitgangspunt is. Dit mede in het licht dat het nog vigerende bestemmingsplan niet zo oud is. Door zowel de ontwikkelingslocaties als de overige percelen in het lint Oude Leede in dit bestemmingsplan op te nemen, wordt voorzien in één juridisch-planologisch kader voor het hele plangebied. Hierna wordt kort ingegaan op beide doelstellingen van het bestemmingsplan.

1.1.1 Ontwikkelingen Ruimte voor Ruimte

De gemeente Pijnacker-Nootdorp is een aantal jaar geleden gestart met een bijzonder proces in het lint van de Oude Leede. In het gebied vindt een gebiedsgerichte transformatie plaats waarbij wordt ingezet op een vrijwillige omzetting van de aanwezige bedrijfsbebouwing (glastuinbouw, loodsen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen) in woningen. Deze transformatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het lint Oude Leede. In 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Ruimtelijke visie Lint Oude Leede' vastgesteld, die als basis dient voor de herontwikkelingsopgave. De noodzaak van de ruimtelijke opgave in en rond het lint Oude Leede kent twee aanleidingen, te weten het niet duurzame karakter van de glastuinbouw in het gebied en de veranderende omgeving van het lint.

In de periode vanaf 2006 is, in overleg met tuinders en bewoners, bezien welke mogelijkheden voor transformatie er in het gebied zijn. Met name langs de Onderweg, de Oude Leedweg en de Wilgenweg zijn diverse glastuinbouwbedrijven aanwezig. De bedrijfsomvang van de meeste bedrijven is niet zodanig dat deze op lange termijn een volwaardige economische basis hebben. Om als bedrijf te kunnen overleven zou een behoorlijke schaalvergroting plaats moeten vinden.

In het lint Oude Leede zijn de fysieke en infrastructurele mogelijkheden voor schaalvergroting en/of intensivering echter niet of slechts zeer beperkt aanwezig. Transformatie van het gebied is dan ook gewenst.

Bij het transformatieproces wordt gebruikgemaakt van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte, die is opgenomen in artikel 3 van de Verordening Ruimte.

Op 24 april 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede' vastgesteld. In dat bestemmingsplan is een aantal Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voor andere locaties is in dat bestemmingsplan voorzien in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de sloop van kassen en de bouw van compensatiewoningen. Voor het overige deel van het lint heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter. In de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede' is een aantal herzieningsplannen vastgesteld. Eén van deze herzieningsplannen voorziet in de realisering van een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling op het perceel Onderweg 9.

Na het succes van de eerste ronde Ruimte voor Ruimte is in 2010 gestart met een tweede ronde. Er zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en verschillende partijen in het plangebied, waardoor op dit moment voor een dertiental locaties sprake is van een concrete Ruimte voor Ruimte ontwikkeling. Drie van deze locaties (Polderweg 18, locatie Steenks en een woning aan de Zuideindseweg) vallen buiten het plangebied van het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Lint Oude Leede'. Omdat de beoogde ontwikkeling op deze percelen vergelijkbaar is met de ontwikkelingen op de overige percelen in het plangebied, zijn deze gronden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De gemeente heeft gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak. De gemeente is bij toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte binnen de voorwaarden van de Verordening gebleven. Voor de locatie Oude Leedeweg 187 pluimveehouderij Slingerland is een ontheffing van de provinciale verordening verleend. Op alle ontwikkelingslocaties wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. Er zijn stedenbouwkundige schetsjes opgesteld ten behoeve van de realisering van de (in totaal 37, 33 direct en 4 indirect) nieuwe woningen (zie ook hoofdstuk 4), op basis waarvan kan worden voorzien in een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is om deze ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk te maken.

1.1.2 Conserverende regeling

Voor de percelen waarop geen ontwikkelingen zijn voorzien, heeft voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter. De vigerende juridisch-planologische regeling, zoals opgenomen in het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Lint Oude Leede', is hierbij het uitgangspunt. De bestemmingen en (bouw)mogelijkheden die zijn opgenomen in dat bestemmingsplan doen nog altijd recht aan de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast is het provinciale en gemeentelijke beleid voor het plangebied op hoofdlijnen niet gewijzigd. Er is dan ook geen reden om op dit moment voor een andere wijze van bestemmen te kiezen dan in het vigerende bestemmingsplan.

Wel is voorliggend bestemmingsplan afgestemd op de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. Waar mogelijk is aangesloten bij de gemeentelijke standaard stedelijk gebied Pijnacker – Nootdorp (gezien de stedelijke regeling van de standaard).

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is in grote lijnen hetzelfde als het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Lint Oude Leede'. Ten opzichte van de plangrens van dat bestemmingsplan zijn de percelen Polderweg 18, Steenks en Westerman aan de Zuideindseweg toegevoegd aan het plangebied. Oude Leedeweg 5-7 is buiten het plangebied gehouden.

Het plangebied omvat de linten van de Oude Leedeweg, de Wilgenweg en van de Onderweg. Daarnaast zijn delen van de linten van de Zuideindseweg, de Bovenmolenweg en de Molendijk in het plangebied opgenomen. Het 'Lint Oude Leede' ligt ten zuidwesten van Pijnacker en ten zuidoosten van Delfgauw.

Aan de noordzijde van het lint bevindt zich de Zuidpolder van Delfgauw. Ten westen en zuidwesten van het plangebied liggen het recreatiegebied Ruyven en de Ackerdijksche Plassen. Ten zuidoosten van het plangebied ligt de Bergboezem Berkel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het overgrote deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp op 24 april 2008. Voor delen van het plangebied gelden de bestemmingsplannen 'Lint Oude Leede eerste herziening 2010' respectievelijk 'Lint Oude Leede tweede herziening Onderweg 9'. Voor het perceel Polderweg 18 vigeert het bestemmingsplan 'Groenzone Berkel-Pijnacker', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp op 23 februari 2006 en goedgekeurd door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 12 september 2006. Locatie Steenks is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Ruyven-Zuidpolder', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Pijnacker op 23 september 2010. De compensatiewoning aan de Zuideindseweg was ook opgenomen in het bestemmingsplan 'Ruyven-Zuidpolder'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Naast voorliggende toelichting, bestaat het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' uit planregels, waarin onder meer bouw- en gebruiksregels voor de gronden binnen het plangebied geregeld zijn, en een verbeelding, met daarop de (dubbel)bestemmingen en (gebieds)aanduidingen. De toelichting heeft geen directe juridische status, maar vormt een onderbouwing van de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van voorliggend plan. In de toelichting wordt ook de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. De regels en de verbeelding hebben wel een juridische status. Bij de toelichting is een aantal bijlagen gevoegd, waarin onderwerpen zijn opgenomen die wel van belang zijn voor het bestemmingsplan, maar niet in hun volledigheid onderdeel uitmaken van de kern van het plan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt een korte karakteristiek van het plangebied geschetst, waarbij de nadruk ligt op de ruimtelijke en functionele verschijningsvorm. In hoofdstuk drie is het relevante beleidskader samengevat weergegeven. In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de gebiedsvisie voor het plangebied, die is opgesteld in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Lint Oude Leede'.

Daarnaast wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de ontwikkelingslocaties binnen het plangebied. De relevante (milieu)planologische aspecten komen aan bod in hoofdstuk vijf. De (juridische) planopzet wordt toegelicht in hoofdstuk zes. In hoofdstuk zeven wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Het achtste en laatste hoofdstuk bevat een overzicht van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

2 Karakteristiek

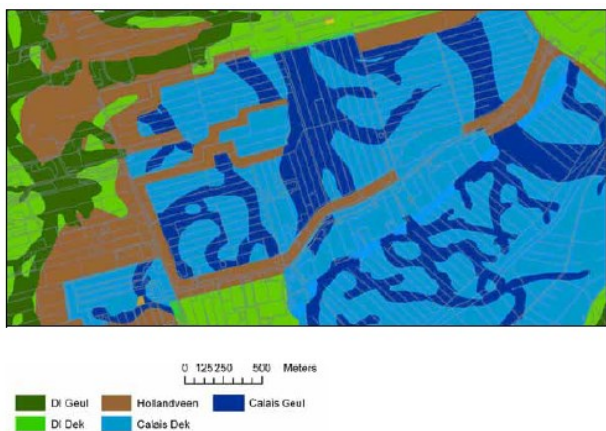
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristieken van het plangebied. Voor de beschrijving van het plangebied is aangesloten bij de planbeschrijving zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Lint Oude Leede' en de analyse en stedenbouwkundige visie uit de 'Ruimtelijke visie Lint Oude Leede'.

2.1 Ondergrond

2.1.1 Geomorfologie

Aan het begin van het Holoceen trad een sterke zeespiegelrijzing op. Dit had tot gevolg dat de afvoer van zoetwater via de rivieren in westelijk Nederland stagneerde en grote moerassen ontstonden. Hierin vond op uitgebreide schaal vorming van basisveen plaats. Tot aan de vroege middeleeuwen trad een periode op met afwisselend zeespiegeldalingen en –stijgingen. Door de afwisseling van stijging en daling van de zeespiegel is sprake van periodes waarin klei en zand werden afgezet (deels in ruggen) en periodes waarin opnieuw veenvorming optrad.

Het ontstaan van nieuwe Maasmondingen omstreeks 900 na Chr. veranderde de afwatering zodanig dat het veengebied geschikt werd voor ontginning. Eerst zorgde oppervlakkige ontwatering voor het inklinken van de veenlagen met als gevolg dat de veenpakketten lager kwamen te liggen dan de kreekruggen. De ontginning van het gebied trad pas op rond de twaalfde/dertiende eeuw. Vanaf de in het gebied aanwezige kreek-ruggen, veenstromen en gegraven vaarten werden de eerste aanzetten gegeven voor een ontginning. Om het veenpakket geschikt te maken voor agrarische doeleinden was het noodzakelijk dat eerst ontwaterd werd. Dit gebeurde door het graven van evenwijdige sloten die afwaterden op oude veenstromen. Later (in de 15e, 16e, en 17e eeuw), bij de verdergaande ontginningen verloren de veenstromen hun functie en werden nieuwe kanalen gegraven die het water efficiënter afvoerden (hoofdweteringen). Het verkavelingspatroon lag in deze tijd loodrecht op de hoofdweteringen. Langs deze weteringen ontstond de lintbebouwing van Pijnacker en Berkel en Rodenrijs.



Figuur: geomorfologie

2.1.2 Bodem

Midden door de gemeente Pijnacker-Nootdorp ligt in oost-westelijke richting een brede kreekrug, waarop zowel Delfgauw als het centrum van Pijnacker is gelegen. Deze rug bestaat uit kleiig materiaal en ligt hoger dan het omliggende veenlandschap, dat in de loop van de eeuwen ingeklonken is. De kreekrug wordt gekenmerkt door het voorkomen van een moerige laag van hooguit 40 cm dik. Ook het lint Oude Leede ligt op een kreekrug bestaande uit kleiig materiaal met een venige laag aan het oppervlak. Tussen beide kreekruggen ligt een kom waaronder veen is ontstaan. Naar het oosten toe wordt het veen afgedekt met een veraarde bovenlaag van circa 40 cm. In het westen wordt de bodem geclassificeerd als zeekleigrond met veen in de ondergrond, doorsneden door voormalige krekken die zijn opgevuld met zavel en lichte klei. Door het plangebied loopt een tweetal kreekruggen waarop de bebouwing van de Oude Leede is gesitueerd. Deze kreekruggen bestaan uit kleiig materiaal en liggen hoger dan het omliggende veenlandschap, dat in de loop van de eeuwen is ingeklonken. In de achttiende eeuw traden grote veranderingen op. Op een kleinere schaal werd veen afgegraven waardoor diverse plassen en meren ontstonden. Honderd jaar later zijn deze plassen vrijwel allemaal drooggemalen. In de droogmakerijen ontstond een nieuw en meer vierkant verkavelingspatroon.

2.1.3 Historische ontwikkeling

Tot aan het begin van de twintigste eeuw bleef de omvang van de bebouwing in Oude Leede beperkt tot enkele stroken lintbebouwing. Na de tweede wereldoorlog ontwikkelde zich onder andere glastuinbouw in het plangebied. De kassen in het plangebied liggen in een droogmakerij. In de gebieden waar glastuinbouw is gerealiseerd, zijn de oude verkavelingspatronen verloren gegaan en bepalen ontsluitingsmogelijkheden, de gewenste afmetingen van de kassen en de hydrologische eisen de vorm en richting van de verkaveling. Dit versterkt de visuele verdichting die in het gebied heeft plaatsgevonden. Tussen de kassen liggen waterbassins waarin schoon (neerslag)water wordt opgeslagen ten behoeve van de watervoorzieningen in de kassen. Deze bassins steken boven het maaiveld uit en zijn omgeven door een één tot twee meter hoge, met zwart kunststofdoek afgedekte, aarden wal. Het landschapsbeeld wordt nu naast de lintbebouwing in grote mate bepaald door kassen met hun bijbehorende bebouwing en waterbassins.



2.1.4 Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorie van het plangebied is gebaseerd op de ontginning van het gebied en het waterhuishoudingsstelsel dat sindsdien is ontwikkeld. Het belangrijkste kenmerk is dan ook het ontginninglint Oude Leede. Langs dit lint bevindt zich de oudste bebouwing. De droogmakerijen vormen een soort 'badkuip' met vergezichten en markante hoogteverschillen tussen kaden, weilanden en waterstromen. In het plangebied komen acht gemeentelijke monumenten voor. Het betreft een aantal boerderijen, woonhuizen en een voormalig schoolgebouw dat is verbouwd tot woningen.

Het gaat om de volgende adressen:

- Oude Leedeweg 43
- Oude Leedeweg 62
- Oude Leedeweg 71
- Oude Leedeweg 161
- Oude Leedeweg 163
- Oude Leedeweg 193
- Oude Leedeweg 195



2.1.5 Archeologische waarden

Het plangebied kan globaal in twee deelgebieden worden verdeeld die ieder een ondergrond hebben met een aparte geologische geschiedenis. Het eerste deelgebied ligt in het zuidwestelijke deel van het plangebied en bestaat uit geul- en dekafzettingen van Duinkerke I.

Deze afzettingen zijn tussen ongeveer 300 - 0 voor Chr. ontstaan in een omgeving van veen, dat op de Afzettingen van Calais vanaf 2000 voor Chr. was gevormd. Dit veen is nog onder zowel de dek- als de ondiepe geulafzettingen aanwezig. Ook is er een lint met Hollandveen aanwezig onder de Oude Leedeweg.

Het tweede gebied betreft het overige deel van het plangebied. Dit gebied bestond aan het einde van de Middeleeuwen vrijwel geheel uit Hollandveen op de Afzettingen van Calais, maar werd gedurende de eerste helft van de achttiende eeuw ten behoeve van de turfwinning afgegraven, op de strook onder de Oude Leedeweg na.

De meren zijn in de negentiende eeuw drooggelegd en werden droogmakerijen, waarin de grond opnieuw werd ontgonnen. Aan het maaiveld komen daar nu de oudere Afzettingen van Calais III voor. Deze zijn rond 3200 voor Chr. ontstaan als een uitgestrekte kwelder doorsneden met brede en smalle kreken. In de kreken werden relatief lichte sedimenten in de vorm van zand en zavel afgezet, erbuiten werden zwaardere sedimenten van klei gedeponeed.

In het niet uitgeveende gebied zou gedurende de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen kunnen zijn gewoond. Ten zuiden van het plangebied is op één plaats aardewerk uit mogelijk de IJzertijd in het veen aangetroffen. Verder ontbreken bewoningsporen uit die tijd. Klaarblijkelijk was het gebied te nat of te ontoegankelijk voor bewoning. Sporen van Romeinse bewoning worden op de geulsedimenten van Duinkerke I aan de oppervlakte aangetroffen. Met name op de oeverwallen van een belangrijke Ganteltak die vanaf Naaldwijk via Rijswijk en Delft door de Ackerdijkse Polder naar Kethel loopt zijn vondsten uit de Romeinse tijd aangetroffen. Deze vindplaatsen liggen net buiten het plangebied. Middeleeuwse woonplaatsen gaan terug tot de periode van de aanvang van de ontginningen in de elfde of vroege twaalfde eeuw. Daarbij ontstonden ontginningsassen die parallel aan de Delftsche Schie liepen, die voor de hoofdafvoer van overtollig water zorgde. De Zuideindseweg en de Overgauwseweg zijn twee van die assen. De verkaveling staat daar haaks op en bestaat uit lange, smalle stroken. Op verschillende percelen werden boerderijen gebouwd, vaak in de directe nabijheid van de ontginningsassen. Hierdoor ontstond een lintvormig bewoningspatroon. Waar kreekkruggen binnen het bijbehorende perceel aanwezig zijn, werd vanaf de twaalfde eeuw van deze plekken gebruik gemaakt omdat de ondergrond steviger en relatief hoger dan de omgeving was. Omdat de Oude Leedeweg parallel aan de verkaveling ligt, is er oorspronkelijk geen bewoningslint langs deze weg ontstaan. De enkele huisplaats die op de kaart van Kruikius is getekend, is later met het afvenen verdwenen. In de uitgeveende gebieden zijn alle bewoningsporen van na de Steentijd vergraven. In de nabijheid van de geulen kan gedurende de Nieuwe Steentijd gewoond zijn. Sporen uit die tijd zijn in het plangebied niet bekend, maar wel zuidelijker, in Berkel en Rodenrijs. In het plangebied bevinden zich geen bekende vindplaatsen.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft op 27 mei 2010 eigen archeologiebeleid vastgesteld. Als onderdeel daarvan is een gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. In hoofdstuk 5 wordt hier aandacht aan besteed.

2.2 Landschap

2.2.1 Algemeen

Op kaarten uit 1850 is het oorspronkelijke ontginningslandschap van polders, veenplassen en ontginningslinten te zien. Het landschapsbeeld in de huidige situatie laat een heel ander beeld zien. De ontginningslinten worden sterk overheerst door kassenbebauwing en waterbassins. De kassen zorgen voor een visuele verdichting en belemmeren het vrije zicht op de achtergelegen agrarische gebieden. Een aantal recente ontwikkelingen, zoals de aanleg van bedrijventerrein Ruyven, de aanleg van de N470 en de realisering van nieuwe woonwijken aan de zuidzijde van Pijnacker, heeft gevolgen voor de situering van Oude Leede. Andere, met name groene ontwikkelingen (waaronder recreatiegebied Ruyven, Bergboezem Zuidpolder van Delfgauw, Zuidpolder van Delfgauw en Groenzone Berkel-Pijnacker) introduceren nieuwe functies in het gebied rond Oude Leede, die op een zodanige wijze gebruik maken van de ruimte dat het traditionele, agrarische gebruik onder druk is komen te staan. De huidige transformatie van het lint Oude Leede kan niet los gezien worden van deze ontwikkelingen.



2.2.2 Waardevolle landschappelijke elementen

Karakteristiek langs de linten zijn de doorzichten naar de omgeving die een bepaald gevoel van ruimte en openheid geven. Zo trekt het open groene gebied van de Zuidpolder vanaf de Oude Leedeweg, de Zuideindseweg en de Wilgenweg continu de aandacht. Naast het gevoel van ruimte en openheid zorgen deze doorzichten ook voor een belangrijke oriëntatie in het gebied. Oriëntatie die verkregen wordt door een aantal herkenbare elementen. De bosjes bij de plas van Ruyven en de eendenkooi zijn twee sterke herkenningspunten in de openheid en tevens landschapselementen met een cultuurhistorisch karakter. Belangrijke zichtrelaties zijn er ook met de kerktorens van Delft en Pijnacker. Voelbaar zijn ook de doorzichten van de ene naar de andere kant van een lint (Oude Leedeweg en de Zuideindseweg). Vanaf de Onderweg en delen van de Oude Leedeweg is zicht op de open polder van de Bergboezem karakteristiek. Herkenningspunten zijn de molen en een steeds terugkomende skyline van Rotterdam op de achtergrond.

2.2.3 Natuurwaarden

Een deel van het plangebied is bebouwd met woningen, bedrijfsgebouwen en kassen. Daarnaast zijn in het plangebied weilanden aanwezig. De inrichting en het beheer hiervan zijn hier gericht op productiegrasland. Dit heeft tot gevolg dat de weidegronden zeer monotoon en soortenarm zijn en dat vanwege het peilbeheer de oevervegetatie niet of nauwelijks ontwikkeld is. De vegetatie bestaat vooral uit Engels raaigras met weinige kruiden. Kenmerkende vegetaties zoals Dotterbloemgraslanden ontbreken. Hoge natuurwaarden in het plangebied zijn niet of nauwelijks aanwezig. De belangrijkste natuurwaarden zijn te vinden buiten het plangebied (In en rond de Ackerdijkse plassen en de Zuidpolder van Delfgauw). Vanwege de matige waterkwaliteit is ook de watervegetatie niet of nauwelijks ontwikkeld.

Binnen het plangebied komt een aantal beschermde zoogdiersoorten voor. De meeste soorten zijn algemeen in Nederland. In het plangebied zijn onder andere aanwezig Huismus, Waterspitsmuis, Gewone en Ruige dwergvleermuis en Steenuil. Deze soorten en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd. Sloop van gebouwen en verwijderen van beplanting kan van invloed zijn op het functioneren van het gebied als leefgebied voor Huismus, Steenuil, Ruige en Gewone dwergvleermuis. In het plangebied zijn sporadisch laan- en erfbeplantingen aanwezig die voornamelijk betekenis hebben als broed- en schuilplaats voor algemene vogels.

2.2.4 Eendenkooi

De Zuidpolder is een open polder in Pijnacker ten noorden van Lint Oude Leede. De gehele polder is landschappelijk gezien zeer waardevol, omdat het zo ongeveer de laatste grote open polder in de regio is. Als broedgebied is het gebied van belang voor verschillende soorten weidevogels, zoals Kievit, grutto, tureluur, scholekster en veldleeuwerik. Veel belangrijker is echter dat er in de winter groepen zwanen te vinden zijn. Niet alleen knobbelzwanen, die hier het hele jaar zijn, maar ook kleine zwanen, die in het hoge noorden van Scandinavië en Rusland broeden en hier komen overwinteren. In groepen zoeken ze dan open poldergebieden op om in alle rust te kunnen eten en slapen. Vaak zitten ze dan ook midden in de polder, zo ver mogelijk van menselijke verstoring.

Het gebied Zuidpolder is voornamelijk van belang voor broedvogels. Uit tellingen blijkt dat het maximum aantal broedvogels op kilometerhokniveau ruim 50 is. Dit gebied met voornamelijk graslanden herbergt al bijzondere weidevogels en dotterbloemhooilanden.

In het gebied zijn in totaal 14 verschillende weidevogelsoorten waargenomen, waaronder 8 Rode Lijstsoorten (graspieper, grutto, patrijs, slobbeend, tureluur, veldleeuwerik, visdief en zomertaling). Kievit, scholekster en grutto zijn het meest talrijk. De hoogste concentraties van grutto territoria bevinden zich in de weidegebieden aan de oostzijde van de Zuidpolder van Delfgauw, Het gebied Zuidpolder is echter niet opgenomen op de kaart met belangrijke weidevogelgebieden van de Provincie. Voor de overige flora en fauna heeft het gebied slechts geringe betekenis.



Eendenkooi

In de polder kun je de Eendenkooi als een compact bosje in het weiland zien liggen. Uit de oudst bewaard gebleven akte blijkt dat de eendenkooi al bestaat sinds 1565. De eendenkooi met een oppervlak van circa 2 ha, bestaat uit een plasje met vier vangpijpen en is in particulier eigendom. De plas was oorspronkelijk omringd door een iepenbos. Door de iepziekte zijn de meeste bomen verloren gegaan en vervangen door schietwilgen. Er worden nu geen eenden meer gevangen, maar nog tot halverwege de jaren 70 werd de kooi gebruikt om eenden te lokken en te doden voor de consumptie.



Gebied met afpalingsrecht eendenkooi

Het plasje is nu een rustgebied voor onder andere wilde eenden, kuifeenden, smienten en zomertalingen. Aan de eendenkooi zijn twee 'rechten' verbonden: het 'kooirecht' en het 'afpalingsrecht'. Het kooirecht heeft te maken met het alleenrecht om eenden te vangen. Het afpalingsrecht betekent dat het, in dit geval in een kring van 1130 meter rondom de eendenkooi, verboden is handelingen te verrichten waardoor de eenden worden verstoord. Vroeger betekende dit dat het kloppen op boten en het schudden met de zeilen verboden was. Thans houdt het in dat de rust in dit gebied niet mag worden verstoord en dat er niet met geweren mag worden gejaagd.

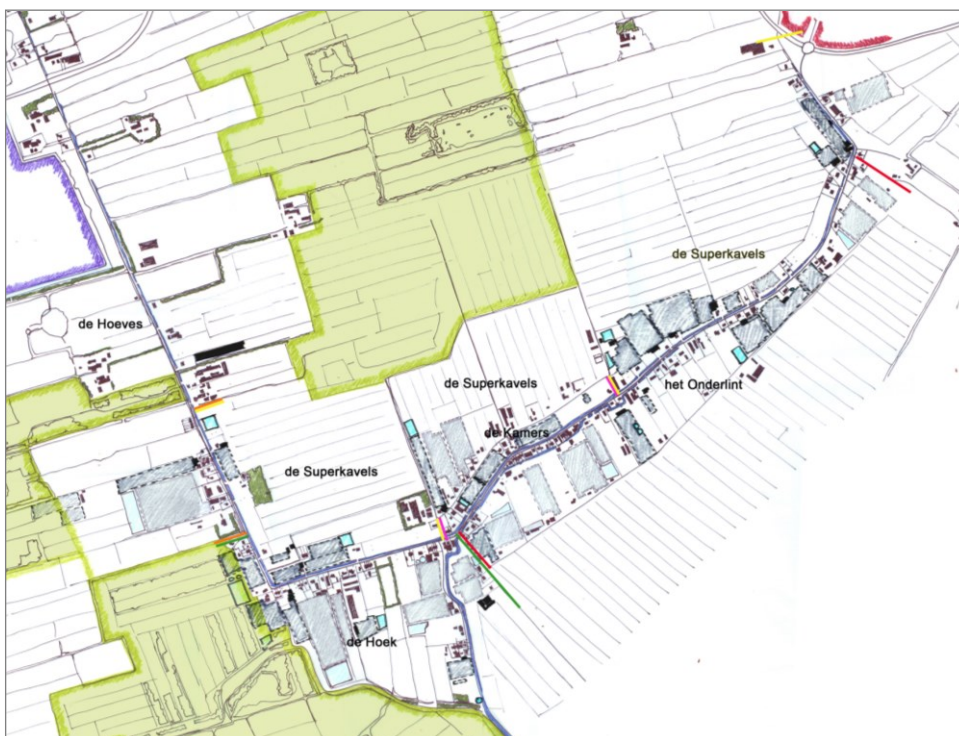
Als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van 1 nieuwe woning binnen het afpalingsrecht van de eendenkooi mogelijk gemaakt, te weten de woning aan de Zuideindseweg. De eigenaar/ontwikkelaar van betreffende woning dient in dit geval afspraken te maken met de rechthebbende van dit recht omtrent de afkoop van het afpalingsrecht.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Op grond van de ruimtelijke analyse die is verricht in het kader van de 'Ruimtelijke visie Lint Oude Leede' kunnen in het plangebied vijf karakteristieke deelgebieden worden onderscheiden. Hoewel de deelgebieden een aantal kenmerkende overeenkomsten en landschappelijke waarden hebben (zie paragraaf 2.1 en 2.2) zijn ze qua inrichting en gebruik verschillend. De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- de Hoeves
- de Hoek
- de Kamers
- het Onderlint
- de Superkavels



Indeling deelgebieden

De Hoeves

Karakteristiek voor de Zuideindseweg zijn de groene eilanden die in het vlakke grasland aan het eind van een oprijlaan (insteeklanen begeleid door bomen) liggen. Verder staan naast twee 'gewone' boerderijen ook woningen en percelen met bedrijfsopstallen langs het lint.

Aan de zijde van de Zuidpolder van Delfgauw is de openheid groter en de bebouwing schaarser dan aan de kant van Ruyven. Hier zal de aanleg van bospercelen voor recreatiegebied Ruyven het beeld begrenzen en ruimtelijk een decor vormen achter het westelijk deel van het lint Zuideindseweg. Het landschap is aan deze westelijke zijde kleiner van schaal en dichter door meer bebouwing.



Deelgebied De Hoeves

De Hoek

Tussen de Ackerdijkseweg, Oude Leedeweg en Molendijk ligt een beschutte hoek. De voorzijde wordt gevormd door het zeer dichte, langgerekte, dorpse bebouwingslint Oude Leede. Langs dit lint zijn bijna alle percelen bebouwd met vrijstaande of twee-onder-één kapwoningen. Sommige woningen behoren bij de achterliggende bedrijven. Vanaf de zuidgrens, die gevormd wordt door een, aan beide zijden beplant fietspad, is zo nu en dan zicht op de achterkanten van deze bedrijven aan de ene kant en de Ackerdijkse Plassen aan de andere kant. Uiteindelijk geeft dit fietspad vrij zicht op de Bergboezem Berkel, de molen aan de Bovenmolenweg en de skyline van Rotterdam.



Deelgebied De Hoek

De Kamers

Ter hoogte van dit deel van het Oude Leedelint is sprake van een dubbellint. Tussen de linten Oude Leedeweg en Wilgenweg liggen de Kamers. Er is hier sprake van een sterke wisselwerking tussen het onder- en bovenlint. Het laag gelegen onderlint (de Wilgenweg) wordt begeleid door knotwilgen, die vanaf het hoger gelegen bovenlint (de Oude Leedeweg) een coulisse vormen naar het erachter liggende landschap van de Zuidpolder van Delfgauw. De coulisse geeft een kleinschaliger en intiemer beeld van de Zuidpolder van Delfgauw.

Langs het onderlint is sprake van een afwisseling van bedrijven, kassen, woningen en open ruimten (grasland) vanuit de Zuidpolder tot aan het Wilgenlint. Het bovenlint is een dorpsstraat met dicht karakter, direct gelegen aan de weg en met uitzicht op de Kamers en het coulisselandschap van de Zuidpolder van Delfgauw erachter. De twee kamers worden gescheiden en begrensd door groepjes geconcentreerde bebouwing. Een van deze groepjes (tegenover de ophaalbrug en de verbinding naar Berkel en Roderijs) bestaat uit het buurthuis, een voormalig monumentaal schoolgebouw dat is verbouwd tot woningen en de voormalige bovenmeesterswoning. Deze collectieve voorzieningen geven het gevoel van een dorpscentrum.



Deelgebied De Kamers

Het Onderlint

Tussen de Oude Leedeweg en de Onderweg ligt een rommelig gebied, een beetje achteraf. De invulling varieert van glastuinbouw en paardenfokkerijen tot vrijstaande woningen op grote percelen, maar het is niet altijd duidelijk waar de grond nu voor gebruikt wordt. Ter hoogte van de Kamers is het lint Oude Leede sterk verdicht. Bijna alle percelen zijn bebouwd met vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en aaneengebouwde woningen, sommige behorend bij een achterliggend bedrijf. De zuidgrens wordt gevormd door de lager liggende Onderweg. Dit is geen doorgaande route maar een (doodlopende) ontsluitingsweg voor de glastuinbouwbedrijven en enkele woningen. Vanaf de Onderweg is tussen de woningen en bedrijven door zicht op de achterkanten van de bebouwing langs de Oude Leedeweg.

Naar het oosten toe wordt de tussenruimte tussen de Oude Leedeweg en Onderweg steeds minder diep en opener (de doorzichten worden steeds groter). Het glas is hier ook in beperkte mate verdwenen. De zuidzijde van de Onderweg is een groots panorama, weiland zo ver als je kan kijken, richting de skyline van Rotterdam.



Deelgebied Het Onderlint



De Superkavels

Met name aan het begin en einde van het lint Oude Leede komt aan de noordzijde een afwisseling van ruime bebouwde kavels en open ruimte voor. Een mix van kassen, bedrijven, boerderijen (in bedrijf of als woonboerderij), grote woonkavels met vrijstaande woningen met weitjes en kleinere woonkavels met twee-onder-één-kapwoningen, afgewisseld met kleine en grote open doorzichten op de Zuidpolder van Delfgauw, Delft en Pijnacker. Deze combinatie zorgt voor een informele en ontspannen sfeer.



Deelgebied De Superkavels



2.3.2 Functionele structuur

Bebouwde percelen

Kenmerkend voor het plangebied is de afwisseling van functies. In het gebied komen naast woningen ook diverse agrarische bedrijven en kassenbedrijven voor. Daarnaast zijn op enkele locaties niet-agrarische bedrijven gevestigd en komt een aantal maatschappelijke voorzieningen voor. Tevens is in het plangebied een trapveld en buurthuis met speeltuin gelegen. De niet-agrarische bedrijven hebben geen of slechts een indirecte relatie met de landbouwactiviteiten.

Langs de Oude Leedeweg zijn zowel reguliere woningen als bedrijfswoningen gesitueerd. Een aantal boerderijen is verbouwd tot woonboerderij, waar vaak nog kleinvee wordt gehouden. De laatste jaren is, met name door het ingezette traject van Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in het plangebied een verschuiving te zien naar woningen. Agrarische (kassen)bedrijven hebben daarbij plaatsgemaakt voor woningbouw.

In het plangebied zijn nog verschillende glastuinbouwbedrijven aanwezig, met name langs de Onderweg, Oude Leedeweg, Zuideindseweg en de Wilgenweg. De bedrijfsomvang van veel glastuinbouwbedrijven is echter niet zodanig dat zij op de lange termijn een volwaardige economische basis hebben. Om te kunnen overleven zou er sprake moeten zijn van een behoorlijke schaalvergroting.

In het lint Oude Leede zijn de fysieke en infrastructurele mogelijkheden voor schaalvergroting en/of intensivering niet of nauwelijks aanwezig. Voor deze locaties kan omzetting naar woningbouw een mogelijkheid zijn. Een dertiental locaties in het plangebied is in voorliggend bestemmingsplan vertaald in een directe bestemming. Op drie locaties zijn wijzigingsbevoegden opgenomen.



Onbebouwde percelen

De bebouwing in het plangebied concentreert zich grotendeels langs de linten Zuid-eindseweg, Oude Leedeweg en Wilgenweg. De onbebouwde percelen in het plangebied zijn veelal in gebruik als weidegrond. Opgaande beplanting komt slechts sporadisch voor, in de vorm van enkele bomenrijen langs wegen en erfbeplanting. Er is dan ook sprake van een open landschap, dat kenmerkend is voor de poldergebieden.

Op een aantal locaties (met name langs de Onderweg) grenzen agrarische percelen direct aan de linten. Hier is sprake van karakteristieke doorzichten of vergezichten over de open agrarische gronden.

Recreatie

In het plangebied bevinden zich geen dagrecreatieve of verblijfsrecreatieve voorzieningen. Wel wordt het plangebied gebruikt voor dagrecreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen of skaten. In de omliggende gebieden (Ruyven-Zuidpolder en de Groenzone Berkel-Pijnacker) wordt gewerkt aan een betere ontsluiting voor recreanten. Vooralsnog moet in veel gevallen gebruik worden gemaakt van bestaande paden en wegen. Probleem hierbij is dat de (smalle) wegen zowel worden gebruikt door dagrecreanten (wandelaars, skaters en fietsers) als door auto's, vrachtwagens en landbouwverkeer.

2.3.3 Infrastructuur

Verkeersstructuur

De wegen in het plangebied fungeren als ontsluiting voor de bebouwde percelen en de agrarische gronden. De Zuideindseweg en de Oude Leedeweg vormen de belangrijkste wegen in het plangebied. De Bovenmolenweg heeft een ontsluitende functie vanaf Berkel & Rodenrijs. De N470 ten noorden van het plangebied vormt in westelijke richting een verbinding met de A13 en is ook de ontsluitingsweg naar Zoetermeer. De ZEW zorgt richting Delfgauw en Delft voor de ontsluiting. De Molendijk heeft met name een ontsluiting voor aanliggende percelen en de Bovenmolenweg heeft een ontsluitende functie richting Berkel en Rodenrijs en Rotterdam.



Figuur: Oude Leedeweg

Technische infrastructuur

Door het plangebied lopen de tracés van een brandstofleiding, een CO₂-leiding en een hoogspanningsleiding (380 kV). Voor deze leidingen gelden bebouwings- en toetsingsafstanden. De bebouwingsafstand is de minimaal in acht te nemen afstand tussen het hart van de leiding en de buitenzijde van een gebouw.

De toetsingsafstand is de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan en een afweging moet worden gemaakt tussen het veiligheidsbelang en de technische, economische en planologische belangen die in het geding zijn.

Het streven is erop gericht om voor gevoelige functies of (beperkt) kwetsbare objecten de toetsingsafstand aan te houden. Een belangenafweging kan echter leiden tot het aanhouden van een kleinere afstand. In ieder geval dient de minimale bebouwingsafstand te worden gerespecteerd. In hoofdstuk 5 wordt hier nader aandacht aan besteed.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat relevant is voor het plangebied en de beoogde herontwikkeling. Het betreft het integrale ruimtelijk beleid op de verschillende beleidsniveaus. Specifiek beleid ten aanzien van (milieu)planologische aspecten komt, indien van belang, aan bod in hoofdstuk 5.

3.1 Beleid rijksniveau

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze SVIR vervangt de Nota Ruimte, bouwt daarop soms voort en zet in op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Zij richt zich op de periode tot 2040 en benoemt als opgaven het versterken van de concurrentiekracht van Nederland, het vinden van ruimte voor (wind)energie, inspelen op klimaatverandering en het omgaan met krimp, stagnatie en groei van het inwonertal en huishoudens naast elkaar in Nederland. Op basis van deze opgaven formuleert de SVIR 13 nationale belangen die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het Rijk spreekt in de SVIR uit dat zij provincies en gemeenten daarbij de ruimte wil geven om in te spelen op de eigen situatie. In bijlage 2 geeft de SVIR aan op welke wijze zij hierbij voortbouwt op de Nota Ruimte. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Als nationaal belang is onder andere het realiseren van een nationaal netwerk van natuur benoemd. De realisering hiervan is een verantwoordelijkheid voor de provincies. Ook de (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen hanteert het Rijk enkel nog een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de ‘SER-ladder’), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

In de SVIR zijn per regio gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven benoemd. Voor de regio Zuidvleugel/Zuid-Holland geldt onder meer dat het vestigingsklimaat van der regio moet worden verbeterd door het optimaal benutten en verbeteren van de bereikbaarheid. Daarnaast wordt gestreefd naar het robuust en compleet maken van het hoofdenetwerk (380 kV) en het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) ecologische hoofdstructuur. In de Zuidvleugel ligt een grote woningbouwopgave. Tot 2040 moeten nog ongeveer 280.000 woningen worden bijgebouwd en ongeveer 220.000 woningen worden vervangen.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuwe te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er dient aangetoond te worden of er een actuele regionale behoefte is (trede 1), deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en of de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

Toetsing aan artikel 3.1.6 lid 2 sub a Bro (trede 1)

Binnen de regio is sprake van een behoefte aan wonen in landelijke milieus. De voorliggende ruimte-voor-ruimte ontwikkelingen in het Lint Oude Leed voldoen aldus aan deze behoefte.

Toetsing aan artikel 3.1.6 lid 2 sub b Bro (trede 2)

Het Lint Oude Leede is gelegen buiten het bestaand stads-en dorpsgebied (BSD). Het realiseren van een dergelijk woonmilieu kan niet binnen het BSD van Pijnacker-Nootdorp worden gerealiseerd. Bovendien is er sprake van een transformatie die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van het betreffende lint.

Toetsing aan artikel 3.1.6 lid 2 sub c Bro (trede 3)

Het bebouwingslint Lint Oude Leede is momenteel op een passende wijze ontsloten. De realisatie van de ruimte voor ruimte-woningen heeft niet tot gevolg dat dit deelgebied op een andere wijze dient te worden ontsloten.

3.2 Beleid provinciaal niveau

Het voorliggende proces van gebiedsgerichte transformatie in het gebied Lint Oude Leede, waarbij wordt ingezet op vrijwillige omzetting van de aanwezige bedrijfsbebouwing in woningen is een aantal jaren geleden gestart. Op dat moment tot 9 juli 2014, waren voor het gebied nog de Visie op Zuid-Holland, bestaande uit de provinciale structuurvisie (2012) en de provinciale verordening ruimte (2012) van toepassing. Inmiddels is gedurende het proces het beleid van de provincie geactualiseerd op en is op 9 juli 2014 door provinciale staten de 'Visie Ruimte en Mobiliteit' (hierna VRM) vastgesteld. Deze bestaat uit de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma Ruimte en het Programma mobiliteit. In deze paragraaf wordt eerst aandacht besteed aan de Provinciale Structuurvisie (2012) (onder 3.2.2) en de Verordening Ruimte (2012) (onder 3.2.3). In paragraaf 3.2.4 wordt aandacht besteed aan de VRM.

3.2.1 Visie op Zuid-Holland

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. In deze documenten beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland heeft de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte vervangen en is op 2 juli 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Afgesproken is de structuurvisie en de verordening actueel te houden door ze jaarlijks te herzien.

December 2012 is de actualisering 2012 van de Visie op Zuid-Holland vastgesteld. De hoofdlijnen, hoofdopgaven en provinciale belangen blijven hierbij ongewijzigd. Belangrijke aanpassingen zijn het terugbrengen van behoefteeraming voor bedrijventerreinen met 33 procent en het terugbrengen van het aantal perifere detailhandelslocaties. De verordening biedt nu meer ruimte voor gemeenten om gemotiveerd af te wijken. Gedeputeerde Staten zien er bij beoordeling van de bestemmingsplannen op toe dat die motivatie voldoende is. Met de actualisatie worden de Verordening Bescherming Landschap en Natuur, Structuurvisie Detailhandel en Nota Wervelender ingetrokken. Voor het reguleren van reclame-uitingen in het buitengebied biedt de provincie gemeenten een concept APV-artikel en een overzicht van de mogelijkheden aan.

3.2.2 Provinciale Structuurvisie (2012)

Algemeen

De Provinciale Structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie voor de periode tot 2020, met een doorkijk tot 2040. In de structuurvisie zijn de provinciale belangen benoemd en is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om deze belangen te behartigen. De kern van de structuurvisie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Gestreefd wordt naar een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk.

Goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. In de structuurvisie is aangegeven welke zaken de provincie Zuid-Holland van provinciaal belang acht. Hiervoor zijn vijf integrale hoofdpogaven benoemd:

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

De provincie wil het landschap in Zuid-Holland gebiedsgericht versterken, met als uitgangspunt de bestaande kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten in algemene zin zijn diversiteit, openheid, rust en stilte. In de structuurvisie zijn de volgende provinciale belangen benoemd om een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap te realiseren:

- ontwikkelen en behouden van vitale en waardevolle landschappen;
- behouden van de cultuurhistorische hoofdstructuur;
- verbeteren van de belevingswaarde en verminderen van de verrommeling van het landschap;
- realiseren van een complete ecologische hoofdstructuur.

De leefbaarheid in het landelijk gebied is over het algemeen goed. Voor het behoud van de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied is het behoud van de bestaande hiërarchie van de kernen belangrijk, naast het bieden van ruimte voor gebiedsgebonden economische ontwikkeling zoals landbouw, recreatie en toerisme. Het provinciaal beleid is erop gericht om verstedelijking zoveel mogelijk te concentreren in en rond steden in het stedelijk netwerk. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren, die de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken aangeven. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken rond het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waarmee de provincie heeft ingestemd en waarbinnen de woningbouwopgave tot 2020 kan worden geacommodeerd. Buiten de contouren kan verstedelijking slechts in beperkte mate plaatsvinden, mits daardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse kan worden versterkt. De regels die gelden voor het bouwen buiten de contouren zijn opgenomen in de Verordening Ruimte. Er zijn onder andere regelingen opgenomen voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen, voor nieuwe landgoederen en voor vrijkomende agrarische bebouwing. Het doel van deze regelingen is om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied buiten de contouren te versterken en de belevingswaarde van het landschap te vergroten. Dit kan onder andere worden bereikt door verrommeling actief op te ruimen en openheid te behouden of terug te brengen (bijvoorbeeld door het saneren van verspreide glastuinbouwlocaties. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de kwaliteiten van landschap, natuur en cultuurhistorie.

Functiekaart en Kwaliteitskaart

In de structuurvisie is de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland in het jaar 2020 vastgelegd. De hoofdstructuur wordt gevormd door drie eenheden: het stedelijk gebied in het westen en midden van de provincie, het landelijk gebied in het oosten, noorden en zuiden van de provincie en de Zuidvleugelgroenstructuur die het stedelijk netwerk en het landelijk gebied verbindt. Sturing vindt plaats op basis van ruimtelijke kwaliteiten en ruimtelijke functies, die op een kwaliteitskaart en een functiekaart in beeld zijn gebracht.

Op de Functiekaart 2020 is het lint Oude Leede aangeduid als 'agrarisch landschap - inspielen op verbinding stad-land'. In deze gebieden wordt verbrede landbouw gestimuleerd. Omdat ruimte voor schaalvergroting in deze gebieden over het algemeen beperkt is, kunnen ondernemers ook niet-agrarische activiteiten (waaronder recreatie, groenblauwe diensten, educatie en zorg) ontwikkelen. Ook agrarisch natuur- en landschapsbeheer dragen bij aan de stedelijke wensen voor een afwisselend en aantrekkelijk landschap. Daarnaast is het gebied aangeduid als onderdeel van het provinciale landschap Midden-Delfland. In de provinciale landschappen is sprake van een sterke relatie tussen stad en land. Het accent ligt op integrale bescherming en gebiedsontwikkeling. Dorpsontwikkeling is mogelijk binnen landschappelijke randvoorwaarden. Voorop staat de vergroting van de recreatieve bruikbaarheid en aantrekkelijkheid van het landschap. Andere gebiedsopgaven zijn het opruimen en tegengaan van verrommeling en het ontwikkelen van nieuwe recreatie- of natuurgebieden.

Op de Kwaliteitskaart 2020 zijn zowel de bestaande als gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Voor het landelijk gebied zijn de ruimtelijke kwaliteiten weergegeven in landschapstypen en de belangrijkste cultuurhistorische kwaliteiten. Op de kwaliteitskaart In de landschapstypen komen alle relevante historische, landschappelijke en visueel-ruimtelijke kwaliteiten bijeen. Ze omvatten de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke karakteristiek en de verschijningsvorm van een gebied. Zij geven daarmee richting aan toekomstige ontwikkelingen. is het lint Oude Leede grotendeels aangeduid als 'veenweide - droogmakerijenlandschap'. De gronden ten westen van de Molendijk en de Zuideindseweg zijn aangeduid als 'veenweide - krekenslandschap'.

Het lint is aangeduid als onderdeel van het 'groenblauw netwerk': het gewenste netwerk van recreatieve verbindingen tussen provinciale landschappen, de regioparken, de stedelijke parken en de woonwijken en centra van het stedelijk gebied. De ontwikkeling van recreatieve en ondersteunende voorzieningen wordt gestimuleerd.

Gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is zeker niet alleen aan of van de provincie. Juist het samenwerken aan en denken over ruimtelijke kwaliteit met alle partners maakt de best denkbare oplossingen mogelijk. Het uitwerken van de globale ambities van de kwaliteitskaart pakt de provincie samen aan met partners uit de regio in de zogenaamde 'gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit'. Met de kwaliteitskaart laat de provincie zien welke thema's zij belangrijk vindt en wat zij samen met partners uit wil werken in de gebiedsprofielen die zich richten zich op de regionale schaal. De gebiedsprofielen slaan een brug tussen het globale van de kwaliteitskaart en de concreetheid van de beeldkwaliteitsparagraaf en zijn daarmee bruikbaar voor kwaliteitsbeoordeling aan de voorkant van het planproces; met andere woorden ze bieden een handreiking bij het opstellen van regionale en gemeentelijke structuurvisies en bij bestemmingsplannen. Gebiedsprofielen worden vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Daarmee verbindt de provincie zich aan de gebiedsprofielen.

Als uitwerking van de provinciale kwaliteitskaart worden de komende jaren 16 gebiedsprofielen opgesteld. Dit betreft uitwerkingen van de kwaliteitskaart voor 16 specifieke gebieden. Voor u ligt het eerste profiel in deze reeks: Gebiedsprofiel Midden-Delfland. Voor het gebiedsprofiel Midden-Delfland zijn 13 van de 17 (hoofd)legenda eenheden uit de kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland van toepassing;

1. Herkenbaar waterrijk veen(weide)
2. Droogmakerij als herkenbare eenheid
3. Onderscheidend rivierengebied
4. Weg door stad en land
5. Doorsnijdend spoor, verdichte stationsomgeving
6. Water als structuurdrager
7. Kwaliteit in stads- en dorpsgebied
8. Kwaliteit in de stads- en dorpsrand
9. Linten blijven linten
10. Werkgebieden met karakter
11. Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap
12. Identiteitsdragers van Zuid-Holland
13. Rust en stilte

3.2.3 Verordening Ruimte (2012)

In de Verordening Ruimte zijn, op basis van de provinciale belangen zoals benoemd in de structuurvisie, regels opgenomen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Er gelden onder meer regels voor de nieuwbouw van woningen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel, voor agrarische bedrijven en voor de ecologische hoofdstructuur.

Daarnaast zijn in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte kenmerken en waarden nader begrensd en uitgewerkt. Voor voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van navolgende onderwerpen van belang.

Bebouwingscontouren (artikel 3)

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt volledig buiten de bebouwingscontouren die rond alle kernen in de provincie zijn getrokken. Buiten de bebouwingscontouren is nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies slechts mogelijk onder strikte voorwaarden. In principe is nieuwbouw voor stedelijke functies niet toegestaan.

De Verordening Ruimte bevat uitzonderingen voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen, nieuwe landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing, noodzakelijke bebouwing, weggebonden voorzieningen, kleinschalige bebouwing voor recreatie, en voor beperkte uitbreidingsruimte van bestaande stedelijke functies (niet-agrarische en niet volwaardige agrarische bedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven).

In voorliggend bestemmingsplan wordt, ter compensatie van de sloop van kassen en bedrijfsbebouwing, de bouw van 37 nieuwe compensatiewoningen mogelijk gemaakt (33 via directe bouwtitel en 4 via een wijzigingsbevoegdheid). Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie om het lint Oude Leede te transformeren, waardoor sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst en het tegengaan van verrommeling. Voor alle ontwikkelingslocaties geldt dat kan worden voldaan aan de bepalingen die gelden in het kader van de regeling ruimte voor ruimte.

Ruimte voor Ruimte (artikel 3)

De regeling ruimte voor ruimte maakt het mogelijk om op gronden buiten de bebouwingscontouren woningen te realiseren ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen. In de Verordening Ruimte is een aantal voorwaarden opgenomen waaraan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen aan moeten voldoen.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
- voor de sloop of sanering van iedere 1.000 m² gebouwen of iedere 5.000 m² kassen mag één woning worden gebouwd, met een maximum van drie woningen;
- de te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw.

In de Verordening Ruimte is daarnaast een ontheffingsmogelijkheid voor Gedeputeerde Staten opgenomen ten behoeve van maatwerk bij een gebiedsgerichte toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze ontheffing maakt een ruimere toepassing van de regeling mogelijk, waarbij onder andere afwijking mogelijk is van de kwantitatieve voorwaarden. Hierbij geldt wel dat (onder andere) sprake moet zijn van landschappelijke kwaliteitsverbetering en dat de vervanging van bestaande bebouwing leidt tot een substantiële vermindering van de bebouwing. Er mogen niet meer compensatiewoningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de bestaande bebouwing en de herbesteding te realiseren. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft in het geval van de locatie De Hoek (Oude Leedeweg 187) ontheffing aangevraagd. Deze is op 2 november 2011 door de provincie verleend.

Agrarische bedrijven (artikel 4)

De provincie Zuid-Holland wil ruimte scheppen voor landbouw zodat de landbouw een vitale sector blijft en waar mogelijk bijdraagt aan het behoud en de versterking van landschappelijke kernkwaliteiten en biodiversiteit. De agrarische bedrijfsbebouwing moet worden geconcentreerd binnen het bouwperceel en nieuwe bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf. Er is (per bedrijf) maximaal één bedrijfswoning toegestaan, tenzij er in de huidige situatie meer, legale bedrijfswoningen aanwezig zijn.

Het provinciaal beleid is erop gericht om verspreide vestiging van glastuinbouwbedrijven en boom- en sierteeltbedrijven te verplaatsen naar concentratiegebieden en waar mogelijk de verspreid liggende bedrijven te saneren, bijvoorbeeld met gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling. De nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven is daarom beperkt tot de in de verordening aangewezen concentratiegebieden. Binnen deze gebieden zijn er ruime bouwmogelijkheden voor de landbouwsector. Bestaande volwaardige glastuinbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden mogen een oppervlakte van ten hoogste 2 ha aan kassen per bedrijf hebben. Aan de bestaande bedrijven in het plangebied is uitbreidingsruimte toegekend conform de regels van de Verordening. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt niet in een concentratiegebied voor glastuinbouw.

Nieuwe intensieve veehouderijen zijn overeenkomst de regels van de Verordening Ruimte uitgesloten, bestaande volwaardige intensieve veehouderijbedrijven mogen op basis van de verordening in beperkte mate uitbreiden in overeenstemming met door de gemeente te bepalen regels.

Bestaande intensieve veehouderij als neventak bij agrarische bedrijven mag op basis van de verordening eenmalig met ten hoogste 10% van de inhoud worden uitgebreid, of meer indien dat nodig is om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen. In dit bestemmingsplan wordt aan de bestaande bedrijven geen uitbreidingsruimte toegekend, maar wordt de huidige situatie bestemd.

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontour kunnen bestemmingen aanwijzen die het mogelijk maken om bij agrarische bedrijven nevenactiviteiten te laten plaatsvinden, bijvoorbeeld zorg, minicampings en overige agro-gerelateerde voorzieningen.

Dit onder de volgende voorwaarden:

- het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de nevenactiviteit is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarisch bouwperceel;
- de agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf;
- er mogen geen belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven worden veroorzaakt én;
- de nevenactiviteit mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten.
- in het bestemmingsplan is hieraan gerelateerd een regeling opgenomen die past bij de aard en schaal van het plangebied van dit bestemmingsplan.

Aan de bestaande bedrijven in het plangebied is uitbreidingsruimte toegekend conform de regels van de Verordening. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt niet in een concentratiegebied voor glastuinbouw. De ingezette transformatie van het gebied, waarbij glastuinbouw plaatsmaakt voor woningen past dan ook naadloos in het provinciaal beleid.

Ecologische hoofdstructuur (artikel 5)

De provincie Zuid-Holland heeft realisatie van de ecologische hoofdstructuur (EHS) aangemerkt als provinciaal belang. Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is de EHS zo gedetailleerd mogelijk begrensd. Gebieden met een EHS-status moeten passend worden bestemd. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt een 'nee, tenzij - regime'. Dit betekent dat nieuwe projecten niet zijn toegestaan als deze een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen geen gebieden die deel uitmaken van de EHS. Delen van de Zuidpolder ten noorden van het plangebied en van de Bergboezem (de Groenzone Berkel-Pijnacker) ten zuiden van het plangebied zijn wel aangemerkt als EHS. Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserveerend van aard. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, betreffen de omzetting van glastuinbouwbedrijven naar woningen. Deze beperkte ontwikkelingen hebben geen invloed op de kenmerken en waarden van de EHS-gebieden.

Primaire en regionale waterkeringen (artikel 11)

Delen van de Oude Leedeweg en de Molendijk zijn in de Verordening Ruimte aangemerkt als regionale waterkering. Deze waterkeringen moeten als zodanig worden bestemd en beschermd.

Voor de gronden die deel uitmaken van de kernzone en beschermingszone van de waterkering (zoals begrensd in de legger van het hoogheemraadschap) moet een beschermende regeling worden opgenomen.

In voorliggend bestemmingsplan zijn voor deze kering en de bijbehorende beschermingszone regels opgenomen voor een onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de kering. De bestemming is toegekend aan de gronden in de beschermingszones en de kernzone van de kering, zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterbeheerders.

Andere bestemmingen zijn slechts toelaatbaar voor zover geen sprake is van significante belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de betreffende keringen.

Daarbij is advies nodig van de beheerder van de waterkering. Aan deze voorwaarden wordt invulling gegeven middels de in het bestemmingsplan opgenomen regeling. In voorliggend bestemmingsplan is voorzien in een beschermende regeling door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de aanduiding 'beschermingszone waterkering'. Via een bouwverbod (met afwijkingmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn de belangen van de waterkering beschermd.

3.2.4 Visie ruimte en mobiliteit Zuid-Holland (9 juli 2014)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfstreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen.
2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht).
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit.
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De VRM bestaat uit: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014 (zie paragraaf 3.2.3), het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

Verordening Ruimte

In paragraaf 2.2 inzake Regels voor ruimtelijke kwaliteit, wordt in artikel 2.2.1, eerste lid van de verordening wordt aandacht besteed aan het handelingskader ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen. In de Toelichting bij dit artikel wordt benadrukt dat bestaande initiatieven voor gebiedsgerichte toepassing van 'Ruimte-voor-ruimte' kunnen worden voortgezet onder het nieuwe handelingskader ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelingen passen aldus in het oude en nieuwe provinciaal beleid."

Programma ruimte

Het programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Programma mobiliteit

In het programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

3.3 **Beleid gemeentelijk niveau**

3.3.1 **Project Integrale Toekomstvisie 2040**

Voor Pijnacker-Nootdorp is een integrale toekomstvisie opgesteld; een Structuurschets met een beeld van Pijnacker-Nootdorp in 2025 en het Uitvoeringsprogramma 2010. Met de structuurvisie Pit! zet de gemeente inhoudelijk de koers voort die eerder met de Nota Integrale Toekomstvisie (Pit!) uit 2005 is ingezet. De structuurvisie is de eerste fase van een driedelig traject waarin de bestaande nota uit 2005 in eerste instantie alleen op pragmatische wijze is aangepast aan de nieuwe wetgeving. Inhoudelijk is de visie slechts op een beperkt aantal punten geactualiseerd.

Inmiddels is de Toekomstvisie PIT! 2009 vervangen door de Toekomstvisie 2040. Pijnacker-Nootdorp wil een herkenbare gemeente zijn in een landelijke omgeving waar de stad nooit ver weg is (visie). Zij wil in de regio een uniek woonmilieu bieden, met het groene buitengebied meerwaarde geven en met duurzame en innovatieve bedrijven - waaronder de glastuinbouw - de economie versterken (missie).

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

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

Het resultaat is een Pijnacker-Nootdorp met een unieke landstedelijke identiteit in de randstedelijke netwerksamenleving:

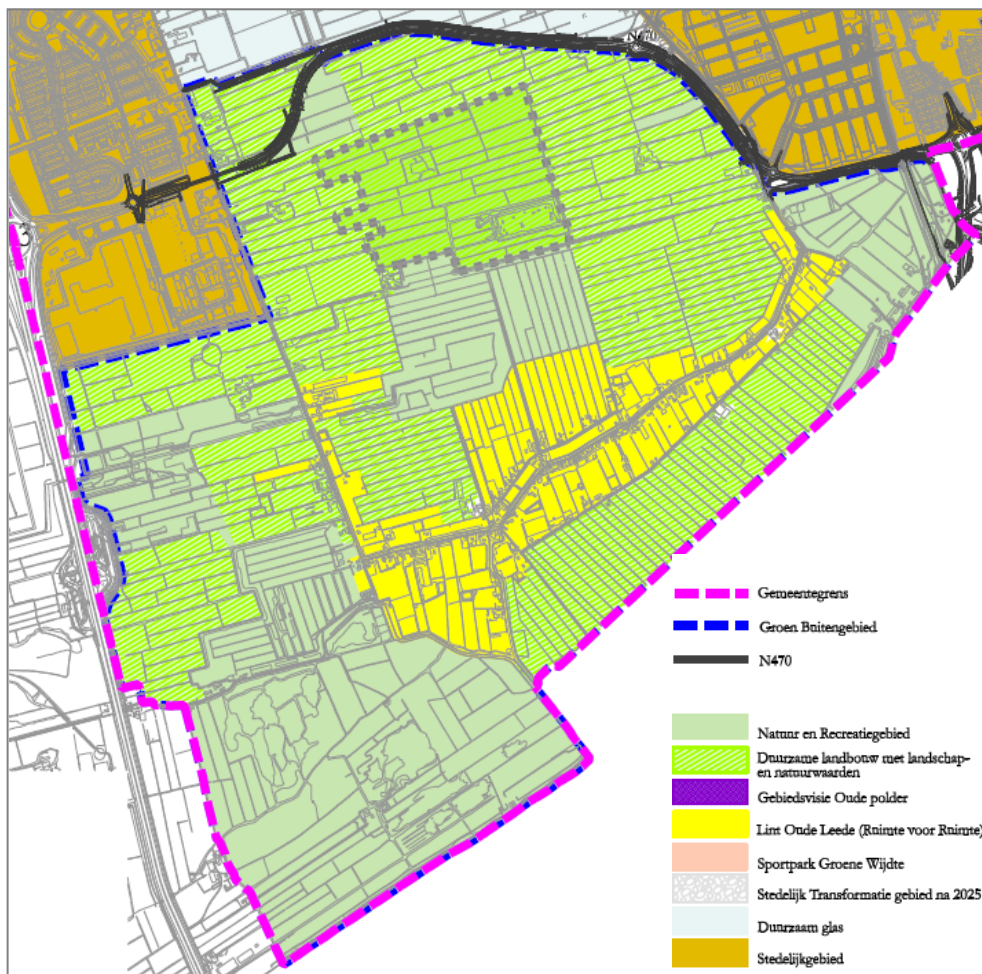
- Drie herkenbare kernen met een hoge woonkwaliteit als aantrekkelijke vestigingsplaats waar de dorps- annex metropoolbewoner een eigen plek en baken voor continuïteit vindt (cel binnen het netwerk);
- Het groen-recreatieve buitengebied als deel van een regionaal geheel en de glastuinbouw als deel van de internationaal georiënteerde Greenport (knooppunten op het netwerk);
- Relatief goede bereikbaarheid van omliggende stedelijke voorzieningen dankzij een goede OV en autoverbinding (als verbindingen in het netwerk).



De uitgangspunten uit PIT! zijn of worden verder uitgewerkt in een aantal relevante beleidsplannen.

3.3.2 Beleidsnota vrijkomende agrarische bebouwing en verbreding van de landbouw (2007)

Behoud en ontwikkeling van de groengebieden en het landelijk karakter van Pijnacker-Nootdorp is een speerpunt. Een aandachtspunt daarbij is dat ook de 'koe in de wei' moet blijven en daarmee dus ook het weidegebied moet worden gehandhaafd. Veehouders moet dan wel de mogelijkheid geboden worden te blijven boeren door bijvoorbeeld verbreding van de bedrijfsactiviteiten in de vorm van een tweede, ondergeschikte activiteit toe te staan. Een ander aandachtspunt is dat recreatief medegebruik van de groene gebieden moet worden bevorderd door de bereikbaarheid te verbeteren en activiteiten te ontplooiën. Om hieraan invulling te geven is voorwaardenstellend beleid nodig. Vrijkomende agrarische bebouwing en verbreding van de landbouw zijn twee ontwikkelingen die hiervoor van groot belang zijn.



Uitsnede vrijkomende agrarische bebouwing en verbreding van de landbouw (2007)

Vrijkomende agrarische bebouwing

Er wordt gestreefd naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en naar een levendig buitengebied. Op basis van die uitgangspunten zijn twee afwegingskaders uitgewerkt, waaronder een afwegingskader voor aanvragen betreffende het wijzigen van het gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing of het herbouwen van vrijkomende agrarische bebouwing. Bij het afwegingskader gaat het om nieuwe initiatieven. Het heeft geen betrekking op bestaande (legale) niet-agrarische bedrijvigheid. Het afwegingskader laat bewust ruimte voor maatwerk. De gemeente Pijnacker-Nootdorp wil niet strak voorschrijven wat de mogelijkheden zijn, maar wil ruimte bieden voor creatieve ideeën van ondernemers. Met behulp van criteria wordt afgewogen of activiteiten aansluiten bij de beleidsuitgangspunten. Een aantal functies en bebouwingsvormen zijn expliciet niet mogelijk.

Nevenfuncties

In delen van het buitengebied wordt gestreefd naar het duurzaam in stand houden van het cultuurhistorisch waardevolle weidelandschap. Daarvoor is het noodzakelijk in deze gebieden de landbouw (melkveehouderij) te behouden als belangrijke beheerder van dit landschap. Zoals eerder aangegeven is verbreding van de landbouwactiviteiten een middel voor bedrijven om het inkomen aan te vullen. Dit levert vervolgens een bijdrage aan een duurzame toekomst van bedrijven. Gedacht kan worden aan natuur- en landschapbeheer, recreatieve functies, horeca of zorgfuncties. Om te bepalen wanneer mee kan worden gewerkt aan verzoeken van agrarische bedrijven voor het vestigen van niet-agrarische functies bij het bestaande landbouwbedrijf zijn criteria opgesteld. Één van de criteria is dat nevenactiviteiten zijn toegestaan tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 200 m²

4 Gebiedsvisie

In het kader van de herontwikkeling van het lint Oude Leede is in december 2006 de Ruimtelijke visie Lint Oude Leede vastgesteld. Deze visie vormt de basis voor de Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen die in de afgelopen jaren in het gebied plaats hebben gevonden en biedt ook een kader voor de ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. Voor die delen van het plangebied waar geen ontwikkelingen zijn voorzien, zijn de vigerende rechten uitgangspunt voor de wijze van bestemmen.

In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de Ruimtelijke visie voor de transformatie van het lint Oude Leede. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op de concrete ontwikkelingsmogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt.

4.1 Ruimtelijke visie Lint Oude Leede

4.1.1 Algemeen

In het lint Oude Leede vindt een transformatie plaats op basis van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte, waarbij ingezet wordt op een vrijwillige omzetting van aanwezige bedrijfsbebouwing (glastuinbouw, loodsen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen) in woningen. De bedrijfsbebouwing beperkt momenteel de gewenste landschappelijke kwaliteit in het landelijke gebied. In ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen of kassen mogen op passende locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd. De gehele transformatie moet op vrijwillige basis leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het lint Oude Leede.

De gewenste en verwachte transformatie zal niet in één keer plaats vinden, maar in een aantal fasen. In 2006 is gestart met een eerste ronde Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen, die van een juridisch-planologisch kader zijn voorzien in het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede'. Mede naar aanleiding van het succes van deze eerste ronde is op dit moment een tweede herstructureringsronde voorzien, waarvoor in voorliggend bestemmingsplan de bouwmogelijkheden worden geboden.

Om ondanks de gefaseerde ontwikkeling de perceelsgewijze transformatie toch in congruente richting te kunnen sturen en toetsen, is een toekomstbeeld in de vorm van een ruimtelijke visie opgesteld. Deze ruimtelijke visie spreekt zich uit over de ontwikkeling van het gebied op kortere en langere termijn. De visie schetst een toekomstscenario in en om de ontginningslinten waarbij de linten als herkenbare structurelementen overeind blijven. De karakteristieken van dorpslinten en linten in een buitengebied blijven behouden en waar mogelijk versterkt. Ook de karakteristieken per deelgebied (onder andere de verkavelingsstructuren) worden gerespecteerd.

De huidige en toekomstige kwaliteiten van het omringende landschap als onderdeel van de regionale groenstructuur (Zuidpolder, recreatiegebied Ruyven, Groenzone Berkel-Pijnacker) worden gewaarborgd en zichtbaar gehouden danwel gemaakt

4.1.2 Ontwikkelingsprincipes per deelgebied

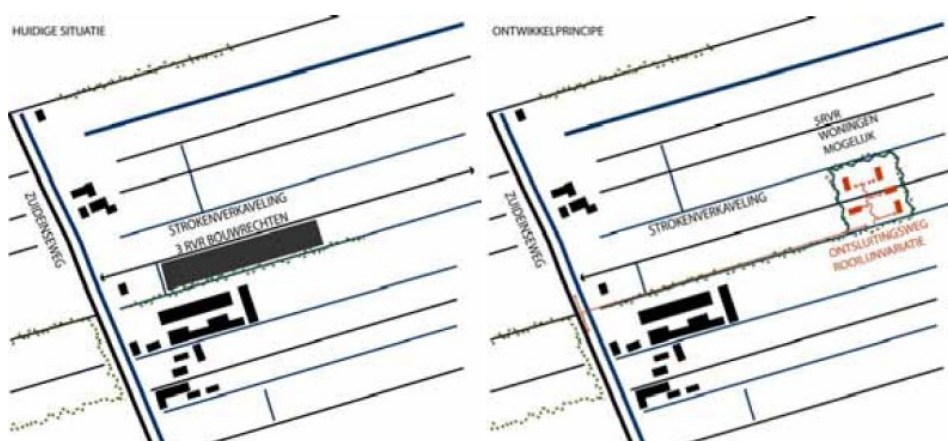
In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven, waarbij een vijftal deelgebieden is onderscheiden die samen het karakter van het lint Oude Leede bepalen. Het is van belang om bij de transformatie van het lint rekening te houden met de karakteristieken van de verschillende deelgebieden. In de Ruimtelijke visie Lint Oude Leede zijn per deelgebied ontwikkelingsprincipes aangegeven. De ontwikkelingsprincipes geven ruimtelijke mogelijkheden weer en zijn geen letterlijke vertaling van de bouwrechten die op basis van Ruimte voor Ruimte op een perceel aanwezig zijn. Hierna worden de ontwikkelingsprincipes per deelgebied benoemd.

De Hoeves

In de structuur van dit deelgebied is nog ruimte voor circa twee hoeves, één aan elke zijde van de Zuideindseweg. Nieuwe hoeves kunnen ontstaan door transformatie van kassen en/of bedrijfs-, erfbebouwing tot woonhoeves. De structuur wordt versterkt en de openheid wordt niet aangetast. Langs de Zuideindseweg is verder aan zowel de west- en oostzijde nog hier en daar een woning mogelijk. Aan de oostzijde, in de richting van de Zuidpolder van Delfgauw, is dit alleen mogelijk in de vorm van superkavels.

Ontwikkelprincipe Hoeves

- insteekweg, oprijlaan met opgaande inheemse beplanting;
- inkadering van de hoeve door inheemse soorten opgaande beplanting;
- maximale oppervlakte hoeve 100 x 100 m en afstemmen op verkavelingsslagen;
- maximaal 5 à 6 woningen per hoeve;
- oriëntatie voorgevel op de ontsluiting;
- rooilijnvariatie tot de ontsluitingsweg wordt niet voorgeschreven;
- parkeren oplossen op het eigen terrein binnen de hoeve.

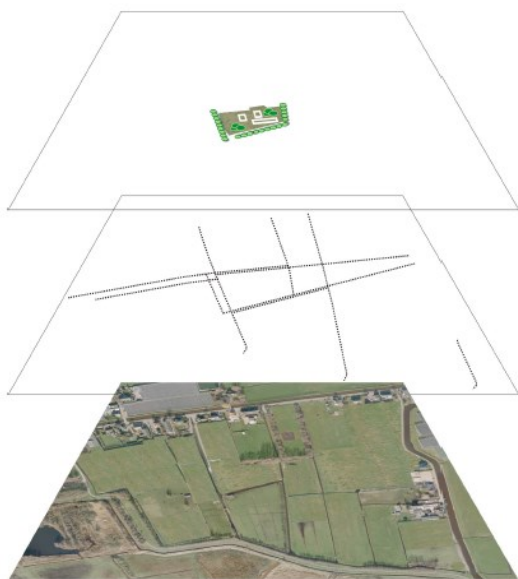


De Hoek

Het ontwikkelingsprincipe voor De Hoek gaat uit van de vorming van een nieuw samenhangend buurtschap (dorp) nabij de lintenstructuur van Oude Leede. Een Bijdorp met een eigen identiteit, ontleend aan de eigenheid van plek en de nieuwe situatie die ontstaat bij de sanering van 6 hectare glas en de realisatie van in ieder geval 33 woningen. De bestaande ondergrond met het oorspronkelijke verkavelingspatroon (genius loci) vormt dan ook de drager bij deze -voor ruimte voor ruimte begrippen- grootschalige aanpak. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon dient aldus de gebiedsvisie 2006 niet alleen gerespecteerd maar teruggebracht te worden.

Naast de ondergrond vormt de infrastructuur een tweede belangrijk element die in de gebiedsvisie wordt genoemd. De Hoek is vanuit verschillende kanten bereikbaar en wordt tegelijkertijd strak begrensd door bestaande infrastructuur. Op dit moment is het gebied zelf nog niet (openbaar) toegankelijk, maar dat verandert bij de grootschalige aanpak van De Hoek. Er is gekozen voor een vanzelfsprekende ontsluitingsstructuur van wegen en paden die bestaande inritten gebruikt om het gebied in te gaan en routes en plekken in de omgeving op een logische wijze -door het gebied- met elkaar verbindt. De ontsluitingsstructuur is leidend bij het occupatieproces en de aanleg ervan loopt altijd voorop op de bouw van woningen.

Doordat de wegen en paden zoveel als mogelijk bestaande structuren volgen ontstaat in het midden een centraal gelegen, open, groene ruimte, die omzoomd door bomen en water straks niet alleen interessant is om naar te kijken. Dit 'dorpsmidden' vormt de spil bij de ontwikkeling en biedt ruimte aan een aan De Hoek ondersteunende functie, die Bijdorp straks duurzaam en doelmatig weet te verankeren in het Oude Leede gebied. Op dit moment wordt gedacht aan (een reservering voor) de realisatie van een zorgboerderij. Het ontwikkelingsprincipe vormt de basis voor de eerste transformatie in het gebied, die van pluimveebedrijf Slingerland en daarnaast gelegen kassenbedrijven (aan weerszijden).

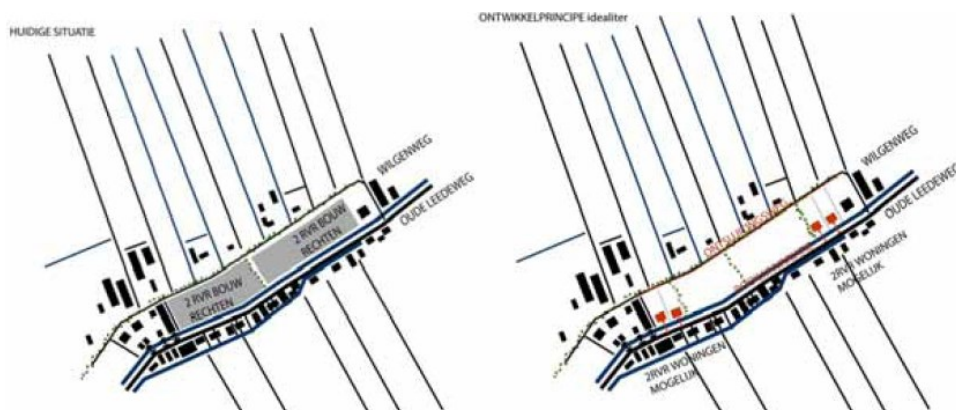


De Kamers

Bij de ontwikkeling van dit deelgebied moet het dorps karakter van de Oude Leedeweg gerespecteerd en geconserveerd worden. De Wilgenweg is een coulisse met daarvoor ruimte voor smalle kavels. De nadruk blijft liggen op het open en groene midden. De mogelijkheid tot verdichten is beperkt. Het positioneren van de woningen (hoog danwel laag) en de oriëntatie van de woningen is van groot belang.

Ontwikkelprincipe Kamers

- maximale breedte bouwkaavel 25 meter;
- bouwen in de diepte (breedte voorgevel maximaal 12 meter);
- nieuwe woningen moeten een relatie hebben met het lint Oude Leedeweg, rooilijn-variantie afstemmen op belendende woningen;
- oriëntatie voorgevel op de Oude Leedeweg;
- voorgevel volgt de hoekverdraaiing van de belendende woningen;
- voorgevel ligt op het niveau van de Oude Leedeweg, indien de woning aan de achterzijde laag ligt, de hellingen groen afwerken;
- ontsluiting via de Wilgenweg;
- parkeren op eigen terrein aan achterzijde (Wilgenweg);
- oost- en westzijde van een cluster kavels inplanten met wilgen, om het karakter van de Wilgenweg te versterken en het onderscheid tussen dichte woonkavels en open kamers te accentueren.

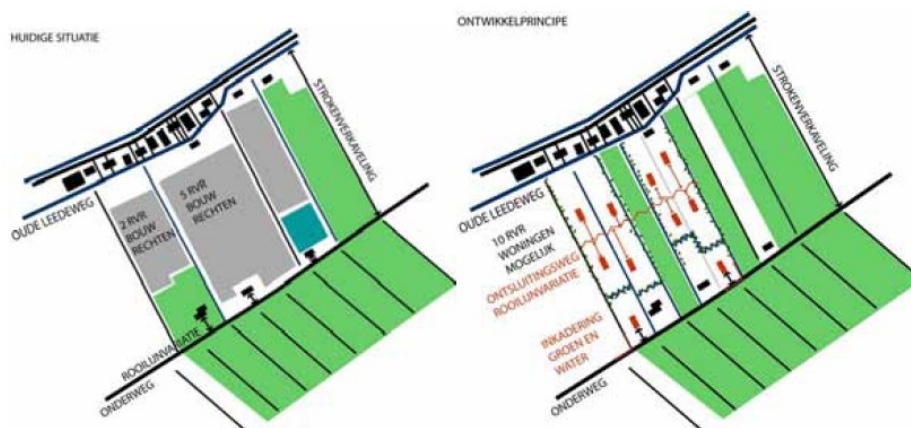


Het Onderlint

In dit deelgebied is de meeste ruimte voor verdichting. Belangrijk bij het verdichten is het respecteren van het oorspronkelijke verkavelingspatroon, zijnde de noord-zuid verkavelde stroken met waterlopen. De achterzijde (zuidzijde) van de Oude Leedeweg wordt afgemaakt en anderzijds wordt een nieuw decor richting het open landschap aan de zuidzijde gecreëerd. Aandacht wordt geschonken aan doorzichten, het contrast tussen open en gesloten (door clusteren van nieuwe en oude bebouwing) en het naar binnen trekken van het open landschap.

Ontwikkelpincipe Onderlint

- verkavelingsprincipe van stroken in noord-zuidrichting respecteren en terugbrengen;
- verdichting in eerste instantie op plekken waar in de lijn al verdicht is, bijvoorbeeld achter bestaande woningen en/of opstallen aan de Onderweg;
- een nieuwe strook van verdichting kan ook gevormd worden achter een nieuwe woning aan het Onderlint;
- de oost- en westzijde van een cluster kavels begeleiden met een waterloop en inheemse soorten opgaand groen (bijvoorbeeld wilgen), om het strokenpatroon te accentueren en het onderscheid te versterken tussen woonkavels en open weide;
- ontsluiting via de Onderweg;
- oriëntatie voorgevel op de ontsluitingsweg (Onderweg, danwel nieuwe ontsluitingsweg);
- rooilijnvariatie woning tot de nieuwe ontsluitingsweg wordt niet voorgeschreven;
- rooilijnvariatie woning aan de Onderweg afstemmen op belendende woningen aan de Onderweg;
- rooilijnen nieuwe woningen langs de Onderweg haaks op de verkavelingsrichting en landschappelijke hoofdlijnen leggen (in sommige gevallen volgt de voorgevel de hoekverdraaiing van de belendende woningen);
- parkeren oplossen op eigen terrein.



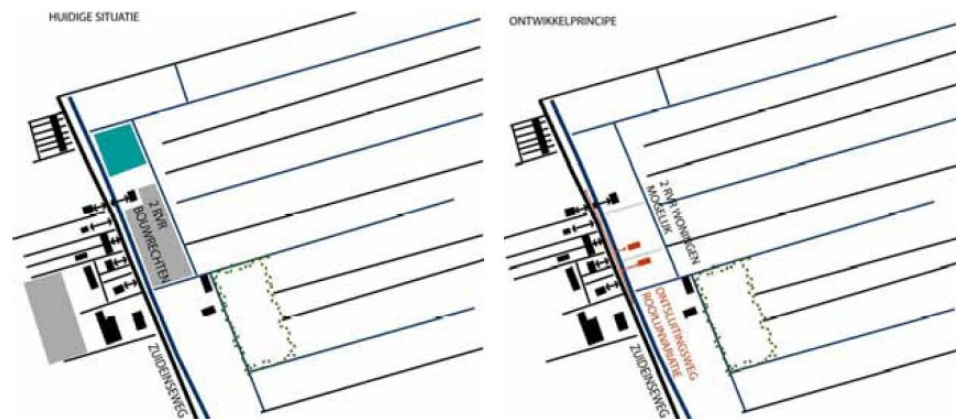
De Superkavels

Superkavels hebben een grote transparantie doordat ze naast een woonfunctie ook een weidefunctie hebben. Dit is met name van belang aan de zijde van de Zuidpolder van Delfgauw. In het lint Oude Leede is maar beperkt ruimte voor het realiseren van nieuwe superkavels.

Ontwikkelpincipe Superkavels

- oorspronkelijke verkavelingsrichtingen (slagen) worden gerespecteerd en hersteld bij het realiseren van nieuwe woonkavels;
- minimale breedte bouwkavel 30 meter;
- bouwen in de diepte (breedte voorgevel maximaal 12 meter);
- nieuwe woningen moeten een relatie hebben met het lint, rooilijnvariatie afstemmen op belendende woningen;

- oriëntatie voorgevel op de Zuideindseweg of de Oude Leedeweg;
- rooilijnen haaks op de verkavelingsrichting en landschappelijke hoofdlijnen leggen (in sommige gevallen volgt de voorgevel de hoekverdraaiing van de belendende woningen);
- ontsluiting via de Zuideindseweg of Oude Leedeweg;
- parkeren oplossen op eigen terrein.



4.1.3 Ontwikkelingsprincipes overige functies

Naast de locaties waar Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen zijn voorzien, komt in het plangebied een groot aantal burgerwoningen, diverse (glastuinbouw)bedrijven en enkele agrarische bedrijven voor. De handhaving en versterking van de aanwezige kwaliteiten van de historische lintbebouwing in het lint Oude Leede is gewenst. Hiertoe dient onder andere de beeldkwaliteit van de bebouwingslinten te worden onderkend en versterkt. De bestaande waarden dienen zoveel mogelijk te worden beschermd. Nieuwbouw en herbouw van opstallen en panden moet zoveel mogelijk gebeuren met inachtneming van de aanwezige beeldkwaliteits- en landschappelijke gegevens. Hierdoor kunnen de kwaliteit en de identiteit van het bestaande waardevolle bebouwingslint worden behouden en versterkt.

Glastuinbouw

Het aantal glastuinbouwbedrijven in het lint zal door het transformatieproces afnemen. De glastuinbouwbedrijven die niet deelnemen aan het transformatieproces krijgen (conform het provinciale beleid) een maatbestemming en, indien dat in het huidige bestemmingsplan al mogelijk was, de mogelijkheid om glastuinbouwopstanden onder restricties uit te breiden tot 2 hectare. Het is niet de bedoeling om de contouren van de bestemming 'glastuinbouw' op te rekken, maar ook niet verder terug te dringen. Het geheel vrijgeven van de grootte is geen optie omdat daarvoor slechts mogelijkheden zijn in de (door de provincie Zuid-Holland) aangewezen concentratiegebieden voor glastuinbouw. Daarnaast is de infrastructuur in het plangebied niet geschikt voor grotere glastuinbouwbedrijven.

(Agrarische) bedrijven

Het transformatieproces kan in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte ook van toepassing zijn op voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. In het plangebied zetten de meeste agrarische bedrijven, waaronder een aantal paardenfokkerijen, hun bedrijfsvoering echter voort. Ten aanzien van paardenhouderijen wordt in het plangebied uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Indien er sprake is van een paardenfokkerij, dan is dit een productie gerichte activiteit en wordt het bedrijf aangemerkt als een agrarisch bedrijf. Vaak wordt het fokken van paarden gecombineerd met het trainen en beleren van paarden tot een leeftijd van 2 à 3 jaar (onder andere zadelmak maken). Ten behoeve van het africhten is veelal ook een binnenrijbak noodzakelijk. Er zijn echter ook paardenfokkerijen die zich primair richten op het fokken van veulens om deze vervolgens te verkopen. Daarbij is een binnenrijbak niet noodzakelijk.
- Bij paardenhouderijen is sprake van niet op de agrarische productie gerichte bedrijvigheid (gebruiksgerichte activiteit). Hierbij zijn ook verschillende vormen te onderscheiden: uitsluitend het bieden van pensionstalling, maar ook vaak combinaties met het africhten en fokken van paarden. Het (door)trainen van paarden ouder dan 3 jaar betreft geen agrarische activiteit, maar valt ook onder paardenhouderij. Ook komt soms het geven van paardrijlessen voor. Afhankelijk van de specifieke bedrijfsvoering kan een binnenrijbak dus noodzakelijk zijn. In ruimtelijk opzicht kan vooral de wens om een binnenrijbak te hebben grote consequenties hebben. Het gaat veelal om forse gebouwen die goed ingepast moeten worden in het landschap.
- In het geval van maneges ligt de hoofdactiviteit bij het geven van paardrijlessen. De maneges hebben dus vooral een recreatieve functie en daarnaast ook een bescheiden horecafunctie in de vorm van een kantine. In het plangebied komen geen maneges voor.

Paardenbakken

Bij steeds meer percelen (agrarische bedrijven, maar ook bij burgerwoningen) verschijnen paardenbakken.

Vanwege de uitstraling van paardenbakken en stapmolens is hiervoor vanuit landschappelijk oogpunt een aparte juridische regeling in het bestemmingsplan wenselijk. Hierbij dient in ieder geval de paardenbak op een zorgvuldige manier in het landschap te worden ingepast, eventueel door afscherpende beplanting die bestaat uit een verscheidenheid van beplanting die van oudsher in de streek voorkomt. Tevens mag geen lichthinder voor de omgeving ontstaan.

Recreatie

Het lint Oude Leede ligt in de Groenblauwe Slinger. Ten noorden van het lint ligt het gebied van de Zuidpolder van Delfgauw en ten zuiden de Groenzone Berkel-Pijnacker. Beide gebieden zijn in ontwikkeling, waarbij ze een grotere recreatieve, ecologische en waterbergingsfunctie krijgen. Eén en ander houdt in dat de gebieden toegankelijk en aantrekkelijk gemaakt worden voor de recreant. De recreatieve invulling van het gebied is vooral gericht op routegebonden activiteiten als wandelen, fietsen en paardrijden. Het lint van Oude Leede zal hierop qua ruimtelijke structuur moeten inspelen.

De transformatie van de aanwezige bedrijfsbebouwing biedt kansen om ook recreatieve functies te realiseren, die aansluiten bij het (toekomstige) recreatieve karakter van het omliggende gebied.

De gemeente staat positief tegenover kleinschalige recreatieve functies die passen binnen het gebied. Daarbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een theehuis gericht op recreanten (fietsers en wandelaars). In de 'Beleidsnota vrijkomende agrarische bebouwing en verbreding van de landbouw' is het gemeentelijk beleid hieromtrent opgenomen (zie hoofdstuk 2). Dit beleid is vertaald in de regels van voorliggend bestemmingsplan. Het lint Oude Leede is een goede vestigingszone voor het onder voorwaarden realiseren van kleinschalige recreatieve voorzieningen die de recreatieve functie van het gebied ondersteunen, zoals horeca en kanoverhuur. Voor een goede inpassing van dit soort voorzieningen is het opstellen van een aantal randvoorwaarden noodzakelijk. Hiervoor kunnen onder andere de volgende randvoorwaarden gelden:

- het moet activiteiten betreffen die een toegevoegde waarde hebben voor het gebied;
- de nieuwe functie mag de verkeersafwikkeling niet onevenredig belasten;
- de voorziening brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de agrarische bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie in het lint van Oude Leede;
- bedrijfsfuncties worden beperkt tot kleinschalige bedrijven, zoals bijvoorbeeld een kanoverhuurcentrum of theeschenkerij;
- de recreatieve functie moet aansluiten bij het karakter en de functie van het omliggende gebied (kleinschalig).

4.2 Ontwikkelingslocaties

Om de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied te kunnen sturen is in paragraaf 4.1 de ruimtelijke visie neergelegd. Uit deze visie blijkt dat onderscheid wordt gemaakt naar vijf deelgebieden met ieder hun eigen ontwikkelingsprincipe binnen het plangebied, te weten De Hoeves, De Superkavels, De Kamers, Het Onderlint en De Hoek. Voor het laatste deelgebied is in 2010 een nadere uitwerking opgesteld in de vorm van het schetsplan Bijdorp de Hoek. Deze ontwikkelprincipes zijn geen blauwdruk van hoe de ontwikkeling exact plaats moet vinden, maar geven handvatten voor een uitwerking waardoor de ontwikkeling van het gebied, die in fases tot stand komt, toch toewerkt naar een consistent globaal eindbeeld. In dit bestemmingsplan zijn dertien nieuwe ontwikkellocaties opgenomen, waarbij de visie gehanteerd is als uitgangspunt.



Ligging saneringslocaties kassen en bedrijfsbebouwing (m.u.v. Polderweg 18)



Ligging locaties compensatiewoningen (m.u.v. Polderweg 18)

Het Onderlint

De ontwikkelingen op de percelen Onderweg 9, 11 en naast Onderweg 1 vallen binnen het gebiedstype van het Onderlint. De percelen worden via een nieuwe ontsluitingsweg ontsloten vanaf de Onderweg, Oude Leedeweg en/of Bovenmolenweg. Op de percelen Oude Leedeweg 21 en Oude Leedeweg 39/39a worden middels een wijzigingsbevoegdheid de ontwikkeling van tweemaal twee woningen mogelijk gemaakt.

Superkavels

De ontwikkelingen op de percelen Oude Leedeweg nabij 16, Oude Leedeweg 28, Oude Leedeweg 32 en Oude Leedeweg 34 vallen binnen het gebiedstype van de Superkavels.

Het zijn ruime kavels aan de zijde van de Zuidpolder die een directe relatie hebben met het lint en de voorgevel oriënteren op de Oude Leedeweg. De ontsluiting vindt plaats via de Oude Leedeweg en het parkeren wordt op het eigen perceel opgelost.

De compensatiewoningen voor het perceel Oude Leedeweg 34 worden elders gebouwd, juist omdat de ruimtelijke kwaliteitswinst hier zo groot is, als ter plaatse geen woningen teruggebouwd worden.

Hoeves

Er wordt een nieuwe hoeve voorzien ter hoogte van Wilgenweg 74-80. De visie hield altijd rekening met twee nieuwe hoeves, een aan elke kant van de Zuideindseweg. Het voorliggende plan maakt een hoeve mogelijk die ontsloten wordt via het perceel aan de Wilgenweg 74. Deze mogelijkheid werd in de visie niet voorzien. Bij de uitwerking van deze fase van de ruimte voor ruimte is gezocht naar een ruimtelijk verantwoorde locatie van de compensatiewoningen die gerealiseerd mogen worden als deze twee glastuinbouwbedrijven verdwijnen. De contouren van de hoeve blijven binnen het gebied dat nu volledig door glastuinbouw is ingevuld. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied, ook gezien vanaf de Zuideindseweg, wordt hierdoor aanzienlijk verbeterd. De hoeve die gerealiseerd wordt aan de westzijde van de Zuideindseweg is geheel conform de visie en ontwikkelingsprincipes die daarin zijn vastgelegd.

De Hoek

In dit deelgebied hebben in de eerste ronde geen ontwikkelingen plaatsgevonden. Bij de voorliggende 2^e ronde bestaat binnen de planperiode het vooruitzicht om een eerste fase van de transformatie van dit gebied te laten plaatsvinden. Overeenkomstig de ontwikkelingsprincipes die in paragraaf 4.2.1 zijn beschreven wordt dan ook gestart met het terugbrengen van het oorspronkelijk verkavelingspatroon en wordt het gebied voor het eerst toegankelijk.

De pluimveehouderij en de aan beide zijden van dit bedrijf gelegen kassen verdwijnen. Door gebruik te maken van de bestaande inrit tussen de bedrijven en deze op te schalen naar een ontsluiting met daaraan woningen is de eerste fase een feit. Het groene en open 'dorpsmidden' is reeds eerder tot stand gekomen, maar nu voor het eerst zichtbaar. De woningen zijn georiënteerd op de nieuwe ontsluitingswegen en de voorgevelrooilijnen zijn op de verbeelding aangegeven. In deze eerste fase kunnen de compensatiewoningen en de glastuinbouwbedrijven die doorgaan met hun bedrijfsvoering naast elkaar bestaan, terwijl ruimte is voor verdere invulling conform de visie in een eventuele volgende fase.

Groenzoom

Het perceel Polderweg 18 valt niet binnen het plangebied van de gebiedsvisie die voor het Lint Oude Leede is opgesteld. De Klapwijkse Knoop is een deelgebied van de Groenzoom. Op het perceel staat momenteel een woning en diverse bebouwing die deel uit heeft gemaakt van een agrarisch bedrijf. Aangezien de gronden verworven zijn voor de realisatie van de Groenzoom is er geen mogelijkheid meer om de bedrijvigheid voort te zetten. De schuren zijn in een slechte staat en de eigenaar wil deelnemen aan de regeling ruimte voor ruimte.

Dit betekent een aanzienlijke kwaliteitsverbetering in het gebied. De mate van bebouwing neemt af en de woning kan op hetzelfde perceel worden gerealiseerd. De tijdelijke ontsluiting wordt opgewaardeerd naar een definitieve ontsluitingsweg. Dit betekent ook voor de omwonenden een verbetering. Er zal geen zwaar verkeer meer zijn en de oppervlakte van de bebouwing neemt af.

5 (Milieu)planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Milieueffectrapportage

Het voornemen voor het opstellen van de bestemmingsplan is aan het besluit m.e.r. getoetst om te bepalen of er sprake is van een m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplicht. Uit bovengenoemde toetsing is de conclusies getrokken dat voor alle activiteiten geldt dat er geen directe m.e.r.-plicht aan de orde is. Er hoeft dus geen m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water)bodem, zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

5.2.2 Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden afzonderlijke regels, die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem.

5.2.3 Relatie Wbb en Woningwet (Ww)

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook artikel 52a van de Woningwet gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht.

De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Er geldt alleen een bodemonderzoekplicht voor bouwwerken waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is vereist. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.2.4 Plangebied

Binnen het plangebied komen verschillende bodemtypen voor, die kunnen worden onderscheiden in klei of veen. Door de ontwatering van het plangebied is de grond in de loop van de eeuwen een aanzienlijk stuk ingeklonken. Doordat er in het gebied logischerwijs nog steeds ontwatering noodzakelijk is, vindt nog steeds een mate van inklinking van de bodem plaats en zal het niveau van het maaiveld in de toekomst nog gaan dalen. Glastuinbouw doet soms de oorspronkelijke bodemprofielen verdwijnen. Dit kan bij omvorming van kassengebieden in gebieden met ecologische functies bezwaarlijk zijn. Deze gebieden zullen door andere abiotische factoren afwijken van de omliggende gebieden. Een aandachtspunt voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied is het tegengaan van verzilting van het grondwater, door het vasthouden/bergen van (regen)water in de droogmakerijgebieden, bijvoorbeeld door ruimte te bieden i voor meervoudig ruimtegebruik.

5.3 Geluid

5.3.1 Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

In de Wet geluidhinder zijn regels en procedures beschreven ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevels van een geluidsgevoelige bestemming. Onder een geluidsgevoelige bestemming worden woningen, scholen en gebouwen voor de gezondheidszorg verstaan. De maximale geluidbelasting bedraagt 48 dB. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere grenswaarde verlenen. Deze hogere grenswaarde is afhankelijk van de omgeving: binnenstedelijk maximaal 63 dB en buitenstedelijk maximaal 58 dB. De voorkeur is om de voorkeurswaarde van 48 dB niet te overschrijden.

5.3.2 Akoestisch onderzoek

In opdracht van de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft LBP/SIGHT het benodigde akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij gekeken is naar de geluidbelastingen ter plaatse van de ontwikkelingslocaties. De onderzoeken uit juni 2012 en de aanvulling van juli 2014 zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In het akoestisch onderzoek van juli 2014 is de hiernavolgende conclusie opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat op de meeste plaatsen langs de wegen van 'Het Lint' woningbouw mogelijk is. Op veel plaatsen is de bebouwingsgrens, zoals die door het waterschap is vastgelegd ter bescherming van de dijken, bepalend voor de minimale afstand tot de wegas.

Voor de onderzochte kavels met een overschrijding van de grenswaarde geldt, dat een hogere waarde vastgesteld is. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de gevelgeluidwering zodanig is, dat de geluidbelasting in de geluidgevoelige verblijfsgebieden voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Bij het toetsen van deze binnenwaarden mag, volgens het nieuwe Bouwbesluit dat sinds 1 april 2012 van kracht is, uitgegaan worden van de geluidbelasting per weg. Hierbij mag geen aftrek overeenkomstig Artikel 110g worden toegepast.

Voor de volgende 3 kavels is een hogere grenswaarde verleend:

Locatie	Geluidsbron	Benodigde hogere grenswaarde	Aantal woningen
Zuideindseweg	Zuideindseweg	52	1
Oude Leedeweg 32-34	Oude Leedeweg	49	1
RVS*	Bovenmolenweg	53*	2

*Bij deze kavel dient een minimale bouwafstand van 5 meter ten opzichte van de kavelgrens aangehouden te worden (aan de zijde van de geluidsbron waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden).

In het gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere grenswaarden is opgenomen dat de woningen aan de volgende voorwaarden moeten voldoen:

- De buitenruimte (tuin/balkon) dient te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied, namelijk 48 dB.
- De woning dient tenminste één geluidsluwe gevel te bezitten. Dit betekent dat de gecumuleerde geluidbelasting van de geluidsluwe gevel lager of gelijk aan 48 dB moet zijn.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Wet milieubeheer

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

5.4.2 Onderzoek luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Daarnaast wordt de realisering van 33 directe compensatiewoningen en indirect op basis van wijzigingsbevoegdheid maximaal 4 compensatiewoningen mogelijk gemaakt. In de 'Regeling niet in betekende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het aantal van 1.500 nieuwe woningen wordt in voorliggend bestemmingsplan bij lange na niet gehaald. Het plan draagt derhalve 'niet in betekende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk EV wordt aangegeven op welke wijze de externe veiligheid in beschouwing is genomen bij het bestemmingsplan. De externe veiligheid gaat over de beoordeling van de risico's die verband houden met het gebruik van gevaarlijke stoffen. Tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen er zich calamiteiten voordoen, waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Dit houdt daarom een risico in voor de omgeving van dergelijke activiteiten. Externe veiligheid heeft geen betrekking op mogelijke gezondheidschade door langdurige blootstelling aan gevaarlijke of schadelijke stoffen. Het gaat om plotseling optredende schadelijke effecten en de directe gevolgen van die effecten.

5.5.2 Normstelling en beleid

Twee sleutelbegrippen: plaatsgebonden risico en groepsrisico

De risico's bij de externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Waarom worden er twee begrippen gebruikt? Het rijksoverheidsbeleid maakt onderscheid tussen individueel blootgesteld gebruikt men het plaatsgebonden risico. Dit is de maatstaf voor de persoonlijke veiligheid. De maatstaf voor de kans dat een groep van mensen in een keer overlijdt, is het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de overlijdenskans per jaar die op een bepaalde afstand aanwezig is door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt voor de berekening uitgegaan van een fictieve burger. Deze burger is 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op de plaats aanwezig waarvoor het plaatsgebonden risico wordt berekend. Verder zal de burger geen aanstalten maken zich in veiligheid te brengen (vlucht- of schuilgedrag) gedurende de maximaal 30 minuten blootstelling aan het optredende effect. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (de zogeheten risico-contour).

(Verantwoording) Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op het overlijden in één keer van een groep mensen (Juridisch is de minimum omvang gesteld op 10 doden om van een groepsrisico te kunnen spreken) als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding en als gevolg van een ongewoon voorval in dit invloedsgebied waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Bij transportrisico's geldt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op 10 slachtoffers gelijk aan één op de tienduizend (10-4). De kans op 100 slachtoffers gelijk aan één op de miljoen (10-6) enzovoorts. Bij stationaire risicobronnen geldt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een factor 10 kleiner ligt. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is geen wettelijke norm, het is bedoeld als een ijkpunt. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om voor iedere situatie een belangenafweging te maken (verantwoording groepsrisico). Daarbij spelen onder anderen de zelfredzaamheid van bewoners, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten

Kwetsbare objecten

Kwetsbare objecten zijn onder ander woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfs-woningen), kantoren met meer dan 1.500 m² bruto vloeroppervlak en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen, zoals in onderhavig geval een school. De kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1 sub I. Na in werking treding van het Bevi is de definitie van kwetsbare objecten nog verduidelijkt.

Beperkt Kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan woningen, hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterrainen, voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren. In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een definitie opgenomen van een beperkt kwetsbaar object.

Waarom onderscheid?

Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is van belang om te bepalen of de PR 10-6 een grenswaarde is of een richtwaarde.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geeft uitvoering aan het Bevi. De laatste wijziging van Bevi / Revi is in werking getreden op 13 februari 2009.

Plaatsgebonden risico

Het BEVI gaat bij het plaatsgebonden risico uit van:

- * Het in acht nemen van een grenswaarde van 10-6 voor kwetsbare objecten. Dit betekent dat altijd moet worden voldaan aan deze grenswaarde.
- * Rekening houden met een richtwaarde van 10-6 voor beperkt kwetsbare objecten. Dit betekent dat om gewichtige redenen mag worden afgeweken van de richtwaarde.

Groepsrisico

Bij inrichtingen geldt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-5 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-7 per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-9 per jaar;

Verantwoording groepsrisico

Iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS), Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en Basisnet

Op dit moment wordt het beleidskader nog gevormd door de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (04-08-2004, laatste wijziging 31-07-2012). Deze circulaire vervangt de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (15-02-1996). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota, er zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven en qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi. De circulaire is van toepassing op bestemmingsplannen die liggen binnen de invloedsgebieden van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de laatste versie van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is, met het oog op de invoering van het Basisnet, juridisch vastgelegd welke risico's het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg en water mag veroorzaken. De circulaire zal op termijn vervangen worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev)

Het Basisnet beoogt de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijkswegen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te verminderen, door het vaststellen van gebruiksruidtes voor het vervoer en van veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening.

Het Basisnet gaat vooralsnog niet gelden voor provinciale en gemeentelijke wegen, maar houdt voor rijkswegen in dat de PR 10-6 contour per 1 januari 2010 is vervangen door de zogenaamde veiligheidszone. Een veiligheidszone is een zone langs de weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan, gebaseerd op de maximale (rekening houdend met de groei van het transport) PR 10-6 contour (PR-MAX). De Eerste Kamer heeft 9 juli 2013 ingestemd met het wetsvoorstel 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen'. Basisnet wordt 1 januari 2014 van kracht.

Daarnaast dient er onderzocht te worden of de nieuwe ontwikkelingen binnen het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied (PAG) vallen. Door het transport van brandbare vloeistoffen bestaat het risico op een plasbrand. Met het PAG wordt rekening gehouden met de effecten van een ongeluk met de meest vervoerde gevaarlijke stoffen, de brandbare vloeistoffen, zoals benzine.

Deze stoffen hebben een relatief beperkte effectafstand van 30 meter, waarmee bij bouwplannen op een reële manier rekening gehouden kan worden. Een PAG is alleen dáár, waar de kans op een ongeval met brandbare vloeistoffen niet verwaarloosbaar is.

Een PAG is een gebied tot 30 meter vanaf de rechterrاند van de rechterrijsstrook (excl. vluchtstrook) waarin, bij realisatie van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Het PAG is een extra verantwoording bij het bouwen van kwetsbare objecten binnen dit gebied en wordt uitgevoerd naar analogie van de verantwoording van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

De cRNVGS gaat bij het plaatsgebonden risico uit van:

- * Het in acht nemen van een grenswaarde van 10^{-6} voor kwetsbare objecten. Dit betekent dat altijd moet worden voldaan aan deze grenswaarde.
- * Rekening houden met een richtwaarde van 10^{-6} voor beperkt kwetsbare objecten. Dit betekent dat om gewichtige redenen mag worden afgeweken van de richtwaarde.

Groepsrisico

Bij transportroutes geldt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-8} per jaar;

Verantwoording groepsrisico?

Conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen moet het bevoegd gezag bij ruimtelijke plannen verantwoording over het groepsrisico afleggen bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of bij een toename van het groepsrisico ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1984 wordt er getoetst aan circulaire Zoning langs hoge druk aardgastransportleidingen (1984) en vanaf 1991 ook aan de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zoning langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie. Sinds 1 januari 2011 zijn beide circulaire vervangen door het Besluit en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Buisleidingen.

Plaatsgebonden risico

- * Het in acht nemen van een grenswaarde van 10^{-6} voor kwetsbare objecten. Dit betekent dat altijd moet worden voldaan aan deze grenswaarde.
- * Rekening houden met een richtwaarde van 10^{-6} voor beperkt kwetsbare objecten. Dit betekent dat om gewichtige redenen mag worden afgeweken van de richtwaarde.

Groepsrisico

Bij buisleidingen geldt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-4 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-6 per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-8 per jaar;

Wanneer verantwoording groepsrisico?

De verantwoordingsplicht van het groepsrisico is van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten.

Vuurwerk

Ingevolge het in 2002 in werking getreden Vuurwerkbesluit (bij besluit van 15 maart 2012 gewijzigd, wijzigingen per 1 jul1 2012 in werking getreden) dient ook via het spoor van de ruimtelijke ordening expliciet aandacht te worden besteed aan de veiligheidsafstanden die gelden voor vuurwerkopslag. Aan situaties waarin niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet expliciet aandacht besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand is dusdanig klein (8 m), dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan door de opslagplaats en de deuropening op een juiste wijze op het perceel te projecteren. In het bestemmingsplan worden daarom geen afstandseisen opgenomen. Nadere regulering kan via het milieuspoor (vergunning of melding) plaatsvinden. Vanzelfsprekend is handel in en opslag van consumentenvuurwerk uitsluitend toegestaan, wanneer dit past binnen de bestemming die aan de betreffende gronden is gegeven. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet van toepassing op vuurwerkopslagplaatsen.

5.5.3 Externe veiligheid in plangebied Lint Oude Leede

Risicovolle bedrijven binnen/nabij het plangebied

Binnen het plangebied Lint Oude Leede zijn geen risicovolle bedrijven met een risicocontour die buiten de inrichting valt.

Transport gevaarlijke stoffen binnen/nabij het plangebied

Gemeentelijke route voor transport gevaarlijke stoffen

De gemeente Pijnacker-Nootdorp beschikt over een aangewezen wegennet voor routeplichtige stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De route voor gevaarlijk transport is gelegen op bedrijventerrein Ruijven en ligt op ongeveer 750m van het plangebied Lint Oude Leede (zie figuur).



Afstand aangewezen route transport gevaarlijke stoffen tot plangebied Lint Oude Leede (Bron: Geoweb)

Transport gevaarlijke stoffen over rijkswegen

Uit de risicokaart blijkt dat de A4 een PR 10-6 contour heeft van 0 meter. Uit de cRN-VGS blijkt dat voor de toekomst een PR MAX (en daarmee een veiligheidszone) van 23 meter vanaf het hart van de weg geldt.

Uit de risicokaart blijkt dat de A12 een PR 10-6 contour heeft van 0 meter. Uit de cRN-VGS blijkt dat voor de toekomst een PR MAX (en daarmee een veiligheidszone) van 0 meter vanaf het hart van de weg geldt. De A12 heeft geen plasbrandaandachtsgebied.

Uit de risicokaart blijkt dat de A13 een PR 10-6 contour heeft van 0 meter. Uit de cRN-VGS blijkt dat voor de toekomst een PR MAX (en daarmee een veiligheidszone) van 17 meter vanaf het hart van de weg geldt. De A13 heeft geen plasbrandaandachtsgebied.

Het plangebied Lint Oude Leede valt ruim buiten de genoemde contouren.

	PR 10-6	PR MAX	PAG	Veiligheidszone
A4	0m	23m	ja	23m
A12	0m	0m	nee	0m
A13	0m	17m	nee	17m

Overzicht PR10-6, PR MAX, PAG en Veiligheidszone per rijksweg

Het plangebied Lint Oude Leede ligt wel binnen het invloedsgebied van de A13 (vanwege transporten LT3 en GT4).

	Lint Oude Leede
Binnen invloedsgebied A4 (4000m)	nee
Afstand A4 - Deelgebied	8000 m
Afstand = meer dan 200m	ja
Binnen invloedsgebied A12 (880m)	nee
Afstand A12 - Deelgebied	5800 m
Afstand = meer dan 200m	ja
Binnen invloedsgebied A13 (4000m)	ja
Afstand A13- Deelgebied	1000 m
Afstand = meer dan 200m	ja

Afstand A4, A12 en A13 tot plangebied Lint Oude Leede

Wat betreft het groepsrisico, geeft het Besluit externe veiligheid transportroutes (ambtelijk concept, 2008) aan (artikel 6a) dat in de toelichting in elk geval moet worden ingegaan op mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval op de desbetreffende transportroute.

In de cRNVGS (paragraaf 4.3) wordt aangegeven: "Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd.

In de cRNVGS (paragraaf 5.2.3) wordt verder aangegeven: "Er hoeven in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt."

Aangezien het plangebied op ruim 1000m ligt is een berekening van het groepsrisico niet aan de orde. Er vindt over de A13 echter wel transport plaats van LT3 en GT4, beide een stofcategorie met een invloedsgebied van ruim 4000 meter (Handleiding Risicoanalyse Transport, 2011) moet wel aandacht worden besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in relatie tot deze stoffen.

Transport gevaarlijke stoffen over provinciale wegen

Het transport van alle gevaarlijke stoffen rust op een belangrijk basisprincipe: diegene die met een voertuig via de weg gevaarlijke stoffen vervoert is, op grond van de Wegenverkeerswet 1994 en de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS), verplicht als zodanig de bebouwde kommen van gemeenten te vermijden.

Als het vervoer binnen de bebouwde kom noodzakelijk is ten behoeve van het laden en lossen of omdat er redelijkerwijs geen route buiten de bebouwde kom beschikbaar is, mag de chauffeur van dit basisprincipe afwijken. Op deze manier wordt het transport van gevaarlijke stoffen door de bebouwde kom geminimaliseerd en is ook voor de N473 en de N472, die door de bebouwde kom van Pijnacker lopen, een basisveiligheid gegarandeerd.

Op een klein stuk van de N470 na zijn, op grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, de provinciale wegen niet aangewezen als route transport gevaarlijke stoffen. Op de N470 kan incidenteel wel transport van gevaarlijke stoffen plaats vinden, via een ontheffing. Dit zal met name de bevoorrading van propaantanks zijn.

Op 1 november 2011 is de Handleiding Risicoanalyse Transport verschenen (concept, eventuele onduidelijkheden zullen de komende periode worden verzameld en worden verduidelijkt in de definitieve versie, te verschijnen bij het van kracht gaan van het Btev). Met het in werking treden van de gewijzigde Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, per 31 juli 2012 (Stcrt. 14687, 2012), is het gebruik van deze handleiding verplicht.

In HART vastgelegd hoe de risico's van transport van gevaarlijke stoffen conform het vigerende beleid geanalyseerd moeten worden. HART vervangt eerdere rekenprotocollen t.a.v. externe veiligheidsberekeningen voor transport zoals het Paarse boek en het rekenprotocol spoor.

In HART zijn vuistregels opgenomen ten aanzien van de noodzaak om te rekenen aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Er wordt gekeken naar de aantallen transporten van bepaalde stofcategorieën.

Voor de N470 binnen onze gemeente zijn geen tellingen beschikbaar. Op basis van (naar 2012 opgehoogde) transportgegevens van aanvoerende provinciale wegen uit Delft, Lansingerland en Zoetermeer is een (naar 2012 opgehoogde) schatting gemaakt.

Naam Weg	Jaarintensiteit (cijfers 1997, 2006 en 2009 omgerekend naar 2012)				
	Per Stofcategorie				
	LF1	LF2	LT2	GF3	totaal EV relevant
Oostweg Zoetermeer (sluit aan op A12, N470 richting Pijnacker, Delft)	1290,00	779,00	24,00	73,00	2166,00
Kruithuisweg Delft (sluit aan op N470 richting Pijnacker, Zoetermeer)	514,12	230,79	0,00	75,00	819,91
N471 uit Berkel en Rodenrijs (sluit aan op N470, richting Zoetermeer, richting Delft)	614,06	588,30	33,58	149,00	1384,94
N470 Pijnacker (gemiddelden van Oostweg, Kruithuisweg en N471)	806	533,00	29	99,00	1457

Transportaantallen en stofcategorieën aanvoerende provinciale wegen en de N470

Er wordt voldaan aan de vuistregels voor het plaatsgebonden risico wat betekent dat de N470 in Pijnacker-Nootdorp geen 10-6 contour heeft. De aantallen GF3 transporten worden niet gehaald wat wil zeggen dat er geen berekening (en een eventuele verantwoording) van het groepsrisico aan de orde is. Het plangebied Lint Oude Leede ligt op voldoende afstand (meer dan 1km) van de N470.

Spoorbaan Den Haag-Rotterdam

Dit spoor wordt niet gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen. Rondom de spoorbaan bevindt zich daarom geen risicocontour in het kader van externe veiligheid.

Buisleidingen binnen/nabij het plangebied

Aardgas

Binnen en/of nabij het plangebied Lint Oude Leede is geen hogedruk aardgasleidingen aanwezig.

Brandbare vloeistoffen

Er loopt een brandstofleiding (K2) van Defensie Pijpleidingorganisatie (DPO) door het plangebied Lint Oude Leede. Voor deze buisleiding is sinds januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht.

Er is een QRA uitgevoerd om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van deze K2-leiding (de P31) te berekenen. De contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6) valt op de buisleiding. De PR 10-8 ligt wel buiten de leiding, deze ligt op zo'n 18,5m (zie figuur).



Figuur 3. Plaatsgebonden risicocontouren
 1.0 10⁻⁸ /jr

Binnen een afstand van 35m (net iets meer dan de grootst mogelijke 1% letaliteit – 33m) is de bebouwing geïnventariseerd. Er is gebruik gemaakt van de kengetallen uit de PGS1 en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het gebied “Maatschappelijk” is afgegaan op informatie van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.



K2-leiding (rood), belemmeringsstrook (5m, paars) en invloedsgebied (33m, zwart)

In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) staat het volgende over het groepsrisico: “... cumulatieve kansen per jaar per kilometer buisleiding dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding.” Het berekende maximale aantal slachtoffers is één, conform artikel 1 van het Bevb is er formeel geen sprake van een groepsrisico voor de K2-leiding P31 op deze locatie.

De definitie van het groepsrisico in het Bevb is namelijk als volgt: Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar per kilometer buisleiding dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding.

Binnen het invloedsgebied worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het groepsrisico zal derhalve ook niet toenemen. Een berekening voor “een nieuwe situatie” is dan ook niet uitgevoerd. In het kader van het Bevb kan worden volstaan met een beperkte verantwoording (paragraaf 3.1 t/m 3.4).

CO₂

Er loopt een CO₂-leiding door het plangebied. Naar aanleiding van ontwikkelingen nabij dezelfde CO₂-leiding in Zoetermeer is in 2007 door RIVM en TNO uitgebreid onderzoek gedaan naar de risico's en effecten van vrijkomend CO₂ bij leidingbreuk. Hierbij is door het RIVM geconcludeerd dat de risico's en letale effecten zich niet voordoen buiten een afstand van 4 meter van de buisleiding. VROM onderschrijft dit onderzoek en deze conclusie (brief VROM, datum 24-08-2007, kenmerk DGM/EV2007082989).

Voor deze leiding is geen groepsrisicoberekening uitgevoerd. Er bevinden zich zeer waarschijnlijk in totaal minder dan 10 personen in het invloedsgebied van de leiding en daardoor is er formeel geen sprake van een groepsrisico.

De definitie van het groepsrisico in het Bevb is namelijk als volgt: Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar per kilometer buisleiding dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een buisleiding en een ongewoon voorval met die buisleiding. In het kader van het Bevb kan worden volstaan met een beperkte verantwoording (paragraaf 5.5.4).

5.5.4 Verantwoording groepsrisico

A13

Scenariobeschrijving

Het ergst denkbare scenario is een lekkage of het ineens vrijkomen van de totale hoeveelheid gevaarlijke stoffen van een tankwagen met een giftige vloeistof of giftig gas. Hoe groot de effecten naar de omgeving zullen zijn, is afhankelijk van de stof (mate van giftigheid) en de hoeveelheid die is vrijgekomen. Daarbij hebben ook de weersomstandigheden een grote invloed op de verspreiding van de giftige stoffen. In het ergste geval kan dit leiden tot een invloedsgebied van meer dan 4000 meter. Gezien de afstand tot het plangebied is het mogelijk dat de aanwezigen in dat geval slachtoffer worden of overlijden wanneer de wind in de richting van het plangebied staat.

Bronmaatregelen

In het bestemmingsplan kunnen geen bronmaatregelen worden vastgelegd, behalve het opnemen van de transportroutes en de risicocontouren in het bestemmingsplan.

Effectreducerende maatregelen

Om de risico's te verkleinen wordt het volgende advies gegeven: Ongeacht het incident (van een 'gewone' brand tot een incident op de rijksweg A13, waarbij giftige stoffen vrijkomen), heeft afschakelbare ventilatie een positieve invloed op het beperken van de schadelijke effecten van de vrijgekomen stoffen binnen de objecten in het plangebied.

Om de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen te beperken, wordt geadviseerd om bij verbouw en (vervangende) nieuwbouw, van objecten bestemd voor het verblijf van personen een technische voorziening te plaatsen, zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling kan worden uitgeschakeld. Dit mag ook een handmatige handeling zijn.

Buisleidingen

Scenariobeschrijving

CO₂-leiding Het meest waarschijnlijke scenario is een breuk in de buisleiding door graafwerkzaamheden waardoor de CO₂ in korte tijd en onder hoge druk uitstroomt. De toevoer wordt automatisch afgesloten. Het toxische gas wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind, waarbij snel verdunning optreedt.

Effectreducerende maatregelen

CO₂-leiding Bij een incident aan de CO₂ leiding moeten aanwezigen in de omgeving van de risicobron zich bewust zijn van de risico's en van het handelingsperspectief. Aanwezigen moeten snel gealarmeerd en geïnstrueerd worden.

Aanwezigen moettende instructie krijgen om binnen te schuilen in gebouwen met ventilatie die uitschakelbaar is. In de directe omgeving van de leiding zijn geen grote groepen niet-zelfredzame personen aanwezig.

Scenariobeschrijving

K2-leiding Het meest waarschijnlijke scenario is een breuk in de buisleiding door graafwerkzaamheden waardoor een plasbrand ontstaat met als gevolg een hevige hittestraling in het invloedsgebied.

Effectreducerende maatregelen K2-leiding

Bij een incident aan de K2 leiding moeten aanwezigen in de omgeving van de risicobron zich bewust zijn van de risico's en van het handelingsperspectief. Aanwezigen moeten snel gealarmeerd en geïnstrueerd worden. Het is van belang dat mensen veilig kunnen vluchten. Hiervoor is een vluchtweg die van de bron af is gericht noodzakelijk. In de directe omgeving van de leiding zijn geen grote groepen niet-zelfredzame personen aanwezig.

Bronmaatregelen CO₂ en K2

Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen die kunnen worden genomen om de kans op een ongeval met een ondergrondse buisleiding in het plangebied te beperken. Te noemen is bijvoorbeeld het weergeven van de ondergrondse buisleidingen op de plankaart.

Ook het beschermen van de leiding tegen beschadigingen door graafwerkzaamheden, door werkzaamheden in de omgeving van de ondergrondse leiding alleen onder strikte voorwaarden toe te staan, is een effectieve bronmaatregel. Deze maatregelen zijn beide toegepast. Een derde belangrijke bronmaatregel is het treffen van voorzieningen die de kans op een ongeval, zoals het markeren en vrijhouden van de leiding. De CO₂-leiding is duidelijk gemarkeerd en de K2-leiding ligt een weiland, onder/nabij een sloot zodat het risico op beschadiging (en daarmee de kans op een ongeval) erg klein is.

Bereikbaarheid en Bestrijdbaarheid A13/ CO₂/K2

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende zijn.

Voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp in samenwerking met Brandweer Haaglanden de "Handleiding bereikbaarheid" opgesteld. Deze is op 17 augustus 2010 door het college vastgesteld. Voor de bestrijdbaarheid van bluswatervoorzieningen is door de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) is de 'Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' (oktober 2012) ontwikkeld. Deze wordt door gemeente Pijnacker-Nootdorp gehanteerd en nageleefd.

De veiligheidsregio Haaglanden heeft eisen geformuleerd ten aanzien van de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. In het algemeen geldt dat een woonhuis tot op 40 meter bereikbaar moet zijn voor een brandweervoertuig.

De wegen en bruggen er naar toe moeten ook een bepaalde belasting aankunnen, een bepaalde doorgangshoogte en rijbaanbreedte hebben en een zekere binnenbocht- en buitenbochtstraal hebben. Wat betreft de bluswatervoorziening geldt dat er binnen een straal van 100 meter van het object een bluswatervoorziening aanwezig moet zijn. Een bluswatervoorziening kan zijn: open water, ondergrondse brandkraan (opbrengst minimaal

30 m³/uur) of geboorde put. De ontwikkellocaties binnen het plangebied zijn aan deze eisen getoetst. Op dit moment voldoen twee ontwikkellocaties niet (De Hoek en Wilgenweg). In overleg met de veiligheidsregio is vastgesteld dat een bluswatervoorziening wel te realiseren is op deze locaties, wat zal plaatsvinden bij het ontwikkelen van de woongebieden en de afgifte van de bouwvergunningen. De overige ontwikkellocaties voldoen nu al wel.

Zelfredzaamheid A13/ CO₂/K2

Het advies van de Veiligheidsregio Haaglanden geeft aan dat om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten, het van belang is dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. De gemeente deelt het advies dat informatie verstrekken aan personen van belang is. Het betreft de handelingsperspectieven om de veiligheid te verhogen. Op de website van de gemeente www.pijnacker-nootdorp.nl kunnen burgers hierover veel informatie vinden bij het thema "veiligheid". Ook op de landelijke website www.nederlandveilig.nl kan men veel informatie vinden.

Daarnaast vindt, indien zich een ongeval voordoet dat effect op de omgeving heeft of nog kan hebben, afhankelijk van de aard en omvang van deze effecten, crisiscommunicatie plaats naar de in het effectgebied liggende bedrijven en bewoners. Bij een eenvoudig incident met geringe effecten zal de communicatie voor zover nodig op reguliere wijze en dus routinematig plaatsvinden door de ter plaatse aanwezige functionarissen van de hulpverleningsdiensten. Indien een incident zich ontwikkelt tot een groot incident of ramp zal binnen de regio Haaglanden, en dus ook binnen de gemeente, zogeheten opschaling plaatsvinden. Van een routinematige aanpak zal overgegaan worden naar een meer gecoördineerde aanpak. Deze gecoördineerde aanpak is beschreven in het crisisbeheersingsplan (rampenplan) van de gemeente. Op regionaal niveau is er een regionaal crisisplan. Het rampenplan en het regionaal crisisplan voorzien onder meer in:

- * het waarschuwen van bewoners en de naastgelegen bedrijven (het attenderen van de bevolking op een gevaar of dreigend gevaar en het daarbij geven van een eerste gedragsadvies);
- * voorlichting: het verzamelen, het verwerken en verstrekken van informatie, met als doel het beperken of voorkomen van de directe gezondheidsgevolgen voor de betrokkenen door een ongeval.

Tot slot

De genoemde maatregelen worden in het kader van externe veiligheid (paragraaf 4.3 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en art. 10 van de Wet veiligheidsregio's geadviseerd, deze kunnen ook een positief effect hebben op de (brand)veiligheid. Het is belangrijk dat in de verdere uitwerking van het plangebied, zoals bouwplannen, ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Hiervoor kunnen extra maatregelen benodigd zijn.

		Scenario's				
		Dagelijkse incidenten Zoals brand, wateroverlast, etc.	Transport gevaarlijke stoffen		Brandstofleiding	
			Meest waarschijnlijk: 'Lekkage'	Ergst denkbaar: 'vrijkomen giftige stoffen tankwagen, rijksweg A13'	Meest waarschijnlijk: 'Lekkage'	Ergst denkbaar: Ontbranding brandstof
Geadviseerde maatregelen	Effectreducerende maatregel					
	B. Afschakelbare ventilatie	+	+	++	0	0
	Maatregelen t.b.v. zelfredzaamheid					
	C. Ontvluchting van risicobron af	+	0	0	+	++
	D. Voorbereiding interne organisatie	+	+	++	+	++
	E. Risicocommunicatie	+	+	++	+	++
	Maatregel t.b.v. de hulpverlening					
	F. Bereikbaarheid en bluswatervoorziening	++	++	++	++	++

Legenda:

++ = zeer positief effect op verlagings risico / + = positief effect op verlagings risico / 0 = geen effect op risico

In bovenstaande tabel zijn de maatregelen samengevat die genomen kunnen worden om de risico's te beperken. In de tabel is een inschatting opgenomen van de bijdrage die een maatregel kan leveren aan de risicobeperking van een bepaald scenario.

5.5.5 Conclusies

Alle mogelijke risicobronnen zijn onderzocht op nabijheid en relevantie. Voor de K2-leiding P31 van DPO is een QRA uitgevoerd, het plaatsgebonden risico ligt op de leiding en er is geen berekend groepsrisico. Voor deze risicobron is een beperkte verantwoording groepsrisico opgesteld. Voor de CO2-leiding (geen letale effecten op meer dan 4 meter vanaf de buisleiding) en voor de A13 (te grote afstand tot het plangebied) zijn geen berekeningen uitgevoerd. Voor deze risicobronnen is wel aandacht besteed aan bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Inleiding

Milieuzonering is het ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen bij nieuwe ontwikkelingen. Met de term "milieubelastende activiteiten" worden binnen de VNG-methodiek alle milieubelastende activiteiten bedoeld: niet alleen bedrijven maar ook bijvoorbeeld recreatie, detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Met de term "milieugevoelige functies" worden onder meer woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfrecreatie bedoeld.

Milieuozonerings, van het ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen, dient twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuozonerings' (editie 2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Deze VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen concreet voor een locatie in te vullen (maatwerk).

Het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch instrument waarin de gekozen strategie moet worden verklaard. Volgens jurisprudentie dient de plantoelichting ten minste aannemelijk te maken dat ten aanzien van het milieu geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn.

5.6.2 Bouwstenen van milieuozonerings

Lijst van bedrijfsactiviteiten (richtafstandenlijst)

De lijst van bedrijfsactiviteiten is een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.

De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De lijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. De lijst is algemeen aanvaard als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, zoals onder meer blijkt uit jurisprudentie van de Raad van State. Er moet gemotiveerd worden welke Staat van bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt en de toegelaten milieubelastende activiteiten dienen in de juridische regeling van het bestemmingsplan (kaart en regels) te worden vastgelegd.

Omgevingstype

De VNG-publicatie kent twee omgevingstypen, 1) een rustige woonwijk/rustig buitengebied en 2) een gemengd gebied . Een rustige woonwijk is een woonwijk, ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied. Naast deze omgevingstypen kent de VNG-publicatie ook het omgevingstype gemengd gebied.

Dit is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Hieronder vallen ook de lintbebouwing in het buitengebied (met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid) en gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

De aan de milieucategorie gerelateerde richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Bij het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd (zie onderstaande tabel).

Categorie	Richtafstand tov rustige woonwijk/rustig buitengebied	Richtafstand tov gemengd gebied
1	10m	0m
2	30m	10m
3.1	50m	30m
3.2	100m	50m
4.1	200m	100m
4.2	300m	200m
5.1	500m	300m
5.2	700m	500m
5.3	1000m	700m
6	1500m	1000m

Tabel Milieucategorieën en bijbehorende richtafstanden ten opzichte van de verschillende omgevingstypen

Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Functiemenging

De term 'gemengd gebied' wordt gehanteerd bij een milieuzonering van een bedrijventerrein die is gericht op functiescheiding. Hierbij duidt de term 'gemengd gebied' een omgevingstype aan, ten opzichte waarvan kleinere richtafstanden dan bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' kunnen worden gehanteerd. De term 'gebied met functiemenging' heeft betrekking op een milieuzonering binnen een gebied waar functiemenging voorkomt of wordt beoogd. Deze term heeft dus altijd betrekking op de milieuzonering binnen het gebied zelf.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Staat van Bedrijven 'functiemenging' hanteert drie categorieën A, B en C met specifieke criteria:

Categorie A

Activiteiten zodanig weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen woning en bedrijf zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig gescheiden van woning en andere gevoelige functies.

Categorie C

Activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

De 'bedrijvenlijst - functiemenging' is niet uitputtend. In de planregels wordt geregeld dat ook bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, die niet in de lijst zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met bedrijven uit desbetreffende categorie gelijkgesteld kunnen worden. Dit moet wel worden aangetoond met milieutechnisch onderzoek.

Afstanden tot glastuinbouwbedrijven

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (zie voor nadere uitleg onder paragraaf 5.6.1) dient in een gemengd gebied tussen de bestemmingsgrens van een glastuinbouwbedrijf en een nabijgelegen woning een richtafstand van 10 meter, en voor een rustig buitengebied een richtafstand van 30 meter in acht te worden genomen. Als uitgangspunt geldt voor het gehele plangebied Lint Oude Leede, dat de richtafstanden voor een rustig buitengebied zullen worden gehanteerd. Verder gold op grond van het tot 1 januari 2013 geldende Besluit Glastuinbouw een minimaal in acht te nemen afstand van 25 meter tussen nieuw te bouwen woningen en bestaande glasopstanden.

Afstanden tot mestplaatsen

De bouwvlakken van de woningen zijn gelegen op een afstand van 54 meter, gemeten vanaf het dichtstbijzijnde punt van de plaats waar de agrarische bedrijfsstoffen zijn opgeslagen (hoek mestplaats) en het bouwvlak van de te bouwen woningen.

Op basis van artikel 3.4.6 van het Activiteitenbesluit dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. Rekening houdend met eventuele vergunningvrij bouwen wordt aldus een afstand van 54 meter gemeten vanaf de buitenzijde de bestaande (vergunde) mestplaats voldoende geacht om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen te waarborgen.

5.6.3 Milieuzonering in het plangebied

In het plangebied zijn verschillende bedrijven aanwezig. Deze zijn geïnventariseerd en voor al deze bedrijven zijn de bijbehorende richtafstanden bepaald. Als uitgangspunt geldt dat de richtafstanden die gelden voor een rustige woonwijk/ rustig buitengebied worden gehanteerd. In het plangebied zijn ook een aantal ontwikkellocaties, locaties waar de regeling Ruimte voor Ruimte wordt toegepast, locaties waarbij nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Per locatie is, indien van toepassing, getoetst aan de richtafstanden van de bedrijven in de directe omgeving om zo vast te kunnen stellen of er voldoende ruimtelijke scheiding is tussen de milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen. Daar waar van toepassing is getoetst aan de afstanden uit het activiteitenbesluit.

In afwijking van de 30 meter richtafstand zijn de bouwvlakken van de woningen achter Oude Leedeweg 139 en Bovenmolenweg 8 gelegen op een afstand van 29 meter van de bestaande kassen van de naastgelegen glastuinbouwbedrijven.

Beargumenteed kan worden dat voor wat betreft de ligging van deze woningen geldt dat zij zijn gelegen in gemengd gebied, namelijk tussen de glastuinbouwbedrijvigheid, en aldus een richtafstand van 10 meter meer recht zou doen aan de feitelijke situatie. Echter dit wordt met het oog op een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk geacht. Verder gold tot voor kort een minimale afstand van 25 meter gemeten vanaf de bestaande glasopstand tot nieuw te bouwen woningen. Rekening houdend met eventuele vergunningvrij bouwen wordt aldus een afstand van 29 meter gemeten vanaf de bestaande glasopstand, voldoende geacht om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen te waarborgen.

Om bij de realisering van nieuwe woningen rekening te houden met de afstanden vanaf de bestaande kassen van de naastgelegen glastuinbouwbedrijven en de mestplaatsen is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke aanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen' opgenomen. Binnen deze zones mogen geen geluidgevoelige functies gehuisvest worden.

5.6.4 Conclusie

Wat milieuzonering betreft is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is voldoende ruimtelijke scheiding in acht genomen tussen de milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen.

Op deze manier is zoveel mogelijk hinder voorkomen of beperkt bij de nieuw te bouwen woningen en is er voldoende zekerheid voor de bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Daar waar van toepassing zijn de afstanden uit het activiteitenbesluit in acht genomen.

5.7 Kabels en leidingen

CO₂ leiding

In het plangebied ligt een CO₂ leiding (een voormalige NPM olieleiding). Deze leiding is uniek in Nederland. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geldt voor deze leiding een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding. De regelgeving geeft (vooralsnog) geen toetsingsafstanden voor dergelijke leidingen. Wel is onderzoek gedaan naar de risico's. Mede op basis van het externe veiligheid onderzoek van TNO (rapport 2006-A-R0144/B) wordt voor de toetsingszone een afstand van 21 meter aangehouden. Het groepsrisico is voor deze locatie niet nader onderzocht, maar aangezien het een schaars bevolkt gebied betreft worden geen overschrijdingen verwacht.

De bebouwingsvrije zone is op de verbeelding opgenomen met de dubbelbestemming 'Leiding'. Binnen deze bestemming gelden ter bescherming van de leiding een bouwverbod (met afwijkingmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Door het plangebied loopt daarnaast een brandstofleiding. Ook voor deze leiding geldt ingevolge het Bevb een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding.

Door het plangebied loopt een door de provincie aangewezen leidingstrook, die het plangebied doorsnijdt ten hoogte van het perceel Oude Leedeweg 163. De strook waarin de leiding zou kunnen komen te liggen heeft een breedte van 50 m. De veiligheidszone daaromheen heeft aan weerszijden van de strook een breedte van 60 m. Het is niet noodzakelijk om de reservering voor de leiding op te nemen op de verbeelding en in de regels.

Brandbare vloeistoffen

Er loopt een brandstofleiding (K2) van Defensie Pijpleidingorganisatie (DPO) door het plangebied Lint Oude Leede. Voor deze buisleiding is sinds januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht.

Door het plangebied loopt het tracé voor de nieuwe 380 KV-hoogspanningsleiding. Deze kruist de Zuideindseweg. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening moeten worden met de aan te houden (verplichte) afstandsmaten voor gevoelige bestemmingen tot aan de 380 KV-leiding, zowel in het horizontaal als in het verticaal vlak. Ondanks dat er (nog) geen formele wetgeving geldt ten aanzien van dergelijke leidingen, is het vanuit sociaal en praktisch oogpunt niet gewenst gevoelige of functies met hoogopgaande bebouwing onder of in de directe nabijheid van deze leidingen te situeren. In het kader van de MER voor de 380 KV-leiding is dit nader onderzocht. Daarin is het volgende opgenomen. Rond hoogspanningslijnen ontstaan elektromagnetische velden. Er is uitgebreid wetenschappelijk onderzoek gedaan naar dit onderwerp.

Op basis daarvan zijn internationaal geldende normen vastgesteld voor de sterkte van het magnetisch veld. De breedte van de magneetveldzone, de zone waarbinnen de advieswaarde van 0,4 μ T (jaargemiddelde) wordt overschreden, is afhankelijk van een aantal factoren en kan in het algemeen variëren van enkele tientallen meters (bij een optimale ophanging en lage stroombelasting) tot ongeveer 400 meter (bij niet optimale ophanging en hoge stroombelasting).

Bij de verbinding Wateringen – Zoetermeer, welke door het plangebied loopt, is de breedte van de indicatieve magneetveldzone maximaal 100 meter (Kema, 2008). De maximale sterkte van het magneetveld is op de grond recht onder de lijn ongeveer 3 microTesla. Bij ondergrondse ligging is de breedte van de magneetveldzone 40 meter. Bij de onderzoeken is bij voorgenoemde afstanden sprake van een worst case scenario door uit te gaan van de indicatieve magneetveldzone, die altijd ruimer is dan de specifieke magneetveldzone.

De aanwezigheid van de hoogspanningslijn levert geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5.8 Verkeer en parkeren

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

5.9 Water

Algemeen

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

Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan omvat het bebouwingslint van Oude Leede. Concreet gaat het om de percelen tussen de Onderweg en de Oude Leedeweg en een gedeelte van de bebouwing langs de Wilgenweg, Bovenmolenweg, Molendijk en Zuid-eindseweg.

Waterhuishoudkundig ligt het plangebied in drie polders. Het gebied ten noorden van de Oude Leedeweg ligt binnen de Zuidpolder van Delfgauw.

Het gebied tussen de Oude Leedeweg en de Onderweg maakt deel uit van de polder Berkel. Dat deel van het plangebied dat ligt tussen de Molendijk, Oude Leedeweg en Ackerdijkseweg valt binnen de Ackerdijkse Polder.

Peilen en peilstijging

De Zuidpolder van Delfgauw is een zeer versnipperde polder, waarin vele peilvakken aanwezig zijn. Hieraan zal in de omschrijving van de toekomstige ontwikkelingen in deze polder nader aandacht worden besteed. Globaal kan worden gezegd dat de maximale peilstijging in deze polder 20 cm bedraagt.

Het grootste peilgebied van de Ackerdijkse Polder ligt op een peil van -3.62 m ten opzichte van NAP en het kleinste peilgebied heeft een peil van -3.27 NAP. De maximale peilstijging in deze polder is circa 15 cm.

De polder Berkel kent een drietal peilen te weten de binnenboezem met een peil van -2,60 NAP, de Oude Leede met een peil van -5.87 NAP en de Voorafsche Polder ligt op -3,26 NAP. De hoofdwatgang van Oude Leede ligt op een peil van -2.95 NAP en in de winter op -3.00 NAP.

Beleid en onderzoek

Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

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

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

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

Kaderrichtlijn Water (KRW)

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

Realisatie van de verbetering van de kwaliteit van het water betekent voor de glastuinbouwsector onder meer dat deze moet worden aangesloten op de riolering. In Pijnacker-Nootdorp is de aansluiting voltooid.

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

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

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

Waterwet

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

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

In de vorige wetgeving werd formeel alleen gesproken van de zorgplicht voor afvalwater. Hieruit kon de indruk ontstaan dat afvalwater en hemelwater altijd naar een zuiveringsinstallatie moet worden afgevoerd. Met de splitsing tussen afvalwaterzorgplicht en hemelwaterzorgplicht wordt duidelijk dat voor hemelwater naar andere oplossingen gezocht kan en moet worden. De gemeente moet hiermee rekening houden bij het opstellen van het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (verbreed GRP).

Watertoets

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

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

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

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

Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

Beleidsregel veendijken

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

In 2007 is de werking van deze beleidsregel geëvalueerd. Naar aanleiding hiervan is de Beleidsregel veendijken opgesteld. Sinds 2008 is deze beleidsregel in werking. De Beleidsregel veendijken vervangt de Beleidsregel Niet bouwen op veendijken.

De hoofdregel van de beleidsregel is dat het college geen vergunning verleent voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk. De beleidsregel heeft niet tot doel om het effectief en efficiënt verbeteren van het waterkerend vermogen van veendijken te belemmeren. Daartoe introduceert de beleidsregel een aantal uitzonderingen op de hoofdregel. De doelstellingen bij verbeteringen van veendijken zijn:

- 1 Vergroting van de veiligheid van het achterland (uit te voeren door Hoogheemraadschap van Delfland).
- 2 Aanbrenging van werken (uitvoering door Hoogheemraadschap van Delfland of derden).

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

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

Waterbeheerplan 2010-2015

In het Waterbeheersplan ligt het accent op het realiseren van de opgestelde plannen van het Hoogheemraadschap van Delfland en het intensiveren van de uitvoering ervan. Delfland wil een centrale, actieve rol blijven vervullen in het waterbeheer van de 21^e eeuw. In het waterbeheersplan staan de doelen met bijbehorende maatregelen van het Hoogheemraadschap voor de periode 2010-2015:

- vergroten van de veiligheid;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het tegengaan van wateroverlast;
- het optimaliseren van de zuivering van afvalwater.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied, dat in het waterbeheerplan 'Oostland' genoemd is. Voor dit gebied zijn in het plan specifieke opgaven voor de periode 2010-2015 uitgewerkt, aan de hand van de (vele) ontwikkelingen die hier plaatsvinden. Deze opgaven hebben betrekking op het verbeteren van de veendijken, het realiseren van de bergingsopgave voor het totale gebied van ca. 400.000 m³, herinrichting van bestaande waterlichamen en het verminderen van het aantal en de ernst van de verontreinigingen van het water.

Het Hoogheemraadschap van Delfland vervult een centrale, actieve rol in het waterbeheer ten behoeve van de veiligheid, leefbaarheid en duurzame bruikbaarheid van het gebied, nu en in de toekomst, door middel van een goede communicatie met partners. Doelmatig waterbeheer is de primaire maatschappelijke opdracht.

ABCDelfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland is een aantal jaar achter elkaar getroffen door wateroverlast. Sinds de eerste keer, in 1998, pakt het Hoogheemraadschap deze overlast in al zijn facetten aan. De gevolgen van de extreme neerslag in de jaren na 1998 onderstrepen de urgentie en noodzaak van robuuste maatregelen. Het Hoogheemraadschap van Delfland is in 1998 gestart met het project Afvoer- en BergingsCapaciteit Delfland (ABCDelfland). Het streven is om in 2015 het gehele project af te ronden. Het Hoogheemraadschap zet in op een betere inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem, waarmee een verantwoord veiligheidsniveau wordt bereikt. ABCDelfland beoogt meer verwerkingsruimte te creëren voor een plotselinge toename van de waterhoeveelheid, zoals bij hevige regenbuien. Bijvoorbeeld door water langer vast te houden, meer te bergen en sneller af te voeren. Het Hoogheemraadschap heeft maatregelen ontwikkeld om de waterhuishouding binnen zijn beheersgebied te verbeteren.

Het gaat om een combinatie van technische maatregelen, zoals de capaciteit van gemalen vergroten, en ruimtelijke maatregelen, zoals het reserveren van gebieden voor het snel en tijdelijk opvangen van water in natte perioden. Daarnaast worden nieuwe verbindingen tussen kanalen aangelegd om het waternetwerk te vervolmaken en de doorstroom te verbeteren. Delfland maakt boezemkanalen breder en breidt de capaciteit van de gemalen uit. Ten slotte onderzoekt Delfland de mogelijkheid water vast te houden in waterbassins. Bij de voorbereiding van al deze maatregelen werkt Delfland nauw samen met andere belanghebbenden.

In het kader van het programma ABCDelfland zijn enkele honderden projecten geprogrammeerd voor het verbeteren van de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast. In de Gemeente Pijnacker - Nootdorp ligt de Polder van Nootdorp. Binnen deze polder zijn diverse ABC-maatregelen opgestart of uitgevoerd met als doel de waterafvoer in de polder te verbeteren. Het doel hiervan is verbetering van het doorstroomprofiel en daarmee verkleinen van de stroomsnelheid. Verbreding van de watergang wordt uitgevoerd door middel van aanpassingen aan bruggen, viaduct en huidige kaden. Daarnaast betreft het vervanging van de huidige oeverbeschoeiing en onderzoek naar de stabiliteit van de huidige kaden. Indien noodzakelijk wordt de stabiliteit verbeterd.

Gemeentelijk beleid

Waterplan Pijnacker-Nootdorp

De gemeente Pijnacker-Nootdorp en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben in 2009 gezamenlijk een gemeentelijk waterplan opgesteld. Het doel van dit plan is er voor te zorgen dat de gemeente en het waterschap samen nieuwe ontwikkelingen in het gemeentelijke waterbeheer aanpakken. Het waterplan richt zich op het opheffen van huidige knelpunten in het watersysteem en speelt in op nieuwe ontwikkelingen. Ook voor de glastuinbouwgebieden in de gemeente geldt dat het waterbeheer moet zorgen voor droge voeten, een gezond watersysteem en een optimale beleving van het water. Het waterplan omvat een ruimtelijke weergave van ontwikkelingen die spelen in relatie tot deze waterkwantiteit en -kwaliteitsaspecten, met een gebiedspecifieke invulling. Uit het waterplan zijn maatregelen voortgekomen die resulteren in ingrepen in het watersysteem en waterketens. Voor een groot deel van de maatregelen geldt dat dit nieuw beleid is, waarvoor extra geld nodig is en samenwerking met, in dit geval, de glastuinbouwsector nodig is.

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

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

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

Raamplan landelijk gebied

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

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

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

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

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied lopen meerdere waterkeringen. De meeste van deze waterkeringen zijn vastgelegd in het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland inzake veendijken. Op de bij dit beleid behorende kaart zijn kernzones aangegeven.

Langs de Oude Leedeweg variëren de kernzones tussen een breedte van 11 meter en een breedte van 24 meter. De afstand wordt gemeten vanaf de waterlijn. Naast deze kernzone moet ook een beschermingszone in acht worden genomen. Deze bedraagt in alle gevallen 15 meter. De kernzone plus de beschermingszone wordt in het bestemmingsplan vastgelegd.

Het plan maakt de bouw van compensatiewoningen binnen de beschermingszones van de veendijk mogelijk. Het beleid van het Hoogheemraadschap maakt dit wel mogelijk, maar alleen onder strikte voorwaarden. De gemeente heeft een onderzoek uitgevoerd naar de condities waaronder de bouw van compensatiewoningen in de beschermingszone mogelijk is.

Hoofdwatervgangen

Door het plangebied lopen meerdere hoofdwatervgangen. De Ring Vaart ligt parallel aan de Oude Leedeweg en heeft een variabele breedte. Verder is op de plankaart ten zuiden van de Oude Leedeweg de bestaande hoofdwatervgang (een aftakking van de binnenboezem van Berkel) op de plankaart aangeduid. Verder ligt er een hoofdwatervgang ten zuiden van de Oude Leedeweg (nabij het perceel Oude Leedeweg 193).

Ook deze is op de plankaart aangegeven. Dat geldt ook voor de watergang langs de Molendijk en de watergangen langs de insteekweg tussen de percelen Wilgenweg 54 en 58. Deze watergangen zijn de machinesloten die leiden naar het gemaal van de Droogmaking van de Zuidpolder van Delfgauw.

Toekomstig watersysteem

Het watersysteem binnen het plangebied kan niet los worden gezien van het watersysteem in de aangrenzende gebieden. Hoewel het voorliggende bestemmingsplan niet leidt tot een wijziging van het watersysteem, is dat in de aangrenzende bestemmingsplannen wel degelijk het geval. Dit heeft ook consequenties voor het plangebied. Aan de Oude Leedeweg ligt het gemaal van de Droogmaking van de Zuidpolder van Delfgauw. De Ruimte-voor-Ruimte-regeling maakt de sloop van glasopstanden of agrarische gebouwen mogelijk met de mogelijkheid om hier woonbestemmingen voor terug te krijgen. Een woonfunctie vraagt een hoger beschermingsniveau tegen wateroverlast dan de agrarische of glasfunctie. Dit hogere beschermingsniveau kan worden bereikt door met voldoende drooglegging te bouwen. Het is de verantwoordelijkheid van de perceel-eigenaar om hier maatregelen voor te treffen.

De capaciteit van dit gemaal is momenteel onvoldoende. Dit zal worden uitgebreid naar 26 m³/min. Verder voorziet het plan door de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte in een toenemende afname van het verhard oppervlak.

In de Zuidpolder van Delfgauw treedt (te) vaak wateroverlast op door de geringe drooglegging en een bergingstekort. Daarom zijn in deze polder diverse maatregelen gepland. Deze zullen hieronder kort worden beschreven.

Bergboezem Zuidpolder van Delfgauw

De Bergboezem levert een belangrijke bijdrage aan het verminderen van de wateroverlast tijdens hevige neerslag. Het gebied van circa 32 hectare wordt ingericht als waterbergings-, recreatie- en natuurgebied en biedt de mogelijkheid voor een reguliere berging van 65.000 m³ en een piekberging van 150.000 m³. De totale bergingscapaciteit is daarmee 215.000 m³.

Natuurgebied Zuidpolder van Delfgauw

In de Droogmaking van de Zuidpolder van Delfgauw wordt een natuurgebied van 102 hectare gerealiseerd. Dit gebied valt in twee delen uiteen, te weten het noordelijke Bovenland en de zuidelijke Droogmakerij. In dit zuidelijk deel moet het Hoogheemraadschap nog een wateropgave van 25.000 m³ realiseren. Door middel van een drietal maatregelen kan deze wateropgave worden gerealiseerd.

1 het gemaal in de Bergboezem Zuidpolder van Delfgauw krijgt een dubbelfunctie. In combinatie met een verbeterde verbinding van de Bergboezem met de Droogmaking maakt deze dubbelfunctie het mogelijk om overtollig water af te kunnen voeren naar de Bergboezem. Hiermee wordt 15.000 m³ van de wateropgave ingevuld.

2 een aantal van de bestaande hoofdwatgangen in het gebied worden verbreed en voorzien van natuurvriendelijke oevers. Dit leidt tot een waterberging van 5.000 m³.

3 het zuidelijk deel van het natuurgebied krijgt zijn eigen watersysteem. Door middel van een stuw wordt het mogelijk om water dat bij een regenbui valt tijdelijk in het gebied vast te houden. Dit levert een waterbergend vermogen op van 5.000 m³.

De Polder Berkel valt slechts voor een klein deel binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor de volledigheid wordt hier kort aandacht besteed aan de belangrijkste ontwikkelingen in het watersysteem van deze polder.

Groenzone Berkel-Pijnacker

De Groenzone is een onderdeel van de Groenblauwe Slinger en grenst in het oosten aan het plangebieden van het bestemmingsplan Lint Oude Leede. Belangrijk onderdeel van het watersysteem in de Groenzone is de nieuw te graven watergang Berkelse Vaart. Deze watergang van ca 30 m breed komt te liggen tegen de buitengrenzen van de Groenzone aan de zuid, oost en noordkant van het plangebied.

Deze vaart is de zogenaamde ruggengraat van het watersysteem in de Groenzone en zorgt voor de af- en aanvoer van water in dit deel van het plangebied. De Groenzone voldoet aan de waterbergingsnorm.

Bergboezem Berkel

Het Hoogheemraadschap gebruikt de Bergboezem momenteel voor de berging van water uit de binnenboezem van de polder Berkel. Tijdens calamiteiten kan een maalstop worden afgekondigd. In dat geval kan de Bergboezem 600.000 m³ polderwater bergen. In extreme neerslagsituaties kan het boezemsysteem alsnog overbelast raken. Daarom wordt de Bergboezem ook geschikt gemaakt worden voor het bergen van 600.000 m³ boezemwater.

Bijdrorp De Hoek, Ackerdijkse Polder

Het gebied Bijdrorp De Hoek ligt ingeklemd tussen de Oude Leedeweg, Molendijk en Ackerdijkse weg. Het gebied maakt deel uit van de Ackerdijkse Polder. In het raamplan water buitengebied (2009) is opgenomen dat in dit peilgebied sprake is van veel kassen, een kleine drooglegging en daardoor slechts een beperkte peilstijging. Hierdoor is er een waterbergingsopgave van ca 3200m³. Omgerekend betekent dat een ruimtebeslag van 2,1 ha open water. Deze opgave is op dit moment echter niet urgent. Daarnaast zal dit bestemmingsplan een bijdrage leveren aan een belangrijke afname van het verhard oppervlak in dit gebied. Voor de sloop van verschillende kassen komen enkele woningen terug.

Het bestemmingsplan maakt een oplossing voor deze waterbergingsopgave niet direct mogelijk. Door de afname van de verhard oppervlak levert het echter wel een bijdrage.

Samengevat wordt geconstateerd dat door diverse grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen het watersysteem in de polder Berkel verandert. Naast veranderingen in afvoereenheden en aanleg van bergingen voldoen de nieuwe ontwikkelingen aan de bergingsnorm, wordt de capaciteit van gemalen aangepast, worden nieuwe gemalen gerealiseerd en oude gemalen verwijderd.

Waterkwaliteit en ecologie

Het Waterplan Pijnacker-Nootdorp 2010-2013 is op 17 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit plan zijn ook uitgangspunten opgenomen over de waterkwaliteit in relatie met de ecologische en recreatieve functies. Voor de Ring Vaart zijn geen specifieke doelen benoemd. Dit heeft mede betrekking op het feit dat de Ring Vaart van belang is voor het hydraulisch functioneren van het watersysteem. Dit beperkt de mogelijkheden voor een ecologische functie.

Afvalwater en riolering

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft alle bestaande panden (woningen en (glas)tuinbouwbedrijven) in het buitengebied op de riolering aangesloten. Daarbij is de verbrede zorgplicht ingevoerd en vinden vanaf 1 januari 2009 geen ongezuiverde lozingen, van zowel huishoudelijk afvalwater als bedrijfsafvalwater, op het oppervlaktewater meer plaats. Dit heeft een positieve uitwerking op de waterkwaliteit.

Nieuwe woningen in het buitengebied kunnen aansluiten op de gemeentelijke voorziening voor de inzameling en transport van afvalwater (riolering). Hiervoor moet vrijwel altijd op eigen terrein een voorziening (een nieuwe pompput en besturingskast) worden getroffen. Naast deze vuilwaterlozingen moet bij de nieuwe woningen ook de afvoer van het hemelwater worden verzekerd. Dit mag niet worden aangesloten op de vuilwatervoorziening, maar moet op het perceel zelf worden opgelost. Hiervoor dient op het woonperceel een voorziening te worden getroffen om te kunnen lozen op het oppervlaktewater. De meest voor de hand liggende vorm is een slootje dat in directe verbinding staat met bestaande watergangen.

5.10 Flora en fauna

5.10.1 Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Hiermee is de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (leefgebieden en soorten) in Natura 2000-gebieden. Zij bepaalt verder dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden moeten worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze natuurwaarden.

Binnen het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. Op ruime afstand (13 km of meer) van het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Meijndel & Berkheide, De Wilck en Westduinpark & Wapendal.

De Natuurbeschermingswet kent een vergunningstelsel, waarbij Gedeputeerde Staten rekening moeten houden met ammoniakdepositie op Natura 2000-gebieden en de daar heersende kritische depositiewaarde. Gezien het feit dat in voorliggend bestemmingsplan geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, die een significante toename van de ammoniakdepositie op de betreffende gevoelige habitattypen en soorten in de verschillende gebieden zouden kunnen hebben, en de grote tussenliggende afstand, heeft voornoemd vergunningstelsel geen invloed op het bestemmingsplan.

Ecologische hoofdstructuur

De zuidpolder van Delfgauw, de Bergboezem Oude Leede en polder Schieveen met de Akerdijkse plassen zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur.

5.10.2 Flora- en faunawet

Naast de gebiedsgerichte natuurwetgeving, is ook soortgerichte natuurwetgeving van belang. Sinds 1 april 2002 is in dit kader de Flora- en faunawet van kracht. Deze wet regelt de bescherming van inheemse wilde planten en dieren binnen en buiten natuurgebieden. Zij vervangt daarin een aantal eerdere wetten en regelt ook in de soortbescherming die voortkomt uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

5.10.3 Plangebied

Binnen het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Het plangebied biedt in de huidige situatie een habitat met beperkte (natuur)waarden voor planten en diersoorten.

Een deel van het plangebied is bebouwd met woningen, bedrijfsgebouwen en kassen. Daarnaast zijn in het plangebied weilanden aanwezig. De inrichting en het beheer hiervan zijn hier gericht op productiegrasland. Dit heeft tot gevolg dat de weidegronden zeer monotoon en soortenarm zijn en dat vanwege het peilbeheer de oevervegetatie niet of nauwelijks ontwikkeld is. De vegetatie bestaat vooral uit Engels raaigras met weinige kruiden. Kenmerkende vegetaties zoals Dotterbloemgraslanden ontbreken. Hoge natuurwaarden in het plangebied zijn niet of nauwelijks aanwezig.

De belangrijkste natuurwaarden zijn te vinden buiten het plangebied (In en rond de Akerdijkse plassen en de Zuidpolder van Delfgauw). Vanwege de matige waterkwaliteit is ook de watervegetatie niet of nauwelijks ontwikkeld.

Binnen het plangebied komt een aantal beschermde zoogdiersoorten voor. De meeste soorten zijn algemeen in Nederland. In het plangebied zijn onder andere aanwezig Huismus, Waterspitsmuis, Gewone en Ruige dwergvleermuis en Steenuil. Deze soorten en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd. Sloop van gebouwen en verwijderen van beplanting kan van invloed zijn op het functioneren van het gebied als leefgebied voor Huismus, Steenuil, Ruige en Gewone dwergvleermuis.

In het plangebied zijn sporadisch laan- en erfbeplantingen aanwezig die voornamelijk betekenis hebben als broed- en schuilplaats voor algemene vogels.

5.11 Cultuurhistorie en archeologie

5.11.1 Nota Belvedere

De Nota Belvedere bevat het rijksbeleid voor de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota omvat ook een kansenkaart (zonder wettelijke status) en een subsidieregeling. Het doel van de nota is ervoor te zorgen dat aanwezige cultuurhistorische waarden actief worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming. Verder streeft de nota naar behoud door ontwikkeling. In het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied liggen geen Belvederegebieden.

5.11.2 Monumentenwet 1988

De invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving heeft plaats gevonden door de bestaande Monumentenwet 1988 en andere wetten gedeeltelijk te wijzigen en aan te vullen door middel van de raamwet Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Door de Wamz is tevens een aantal wijzigingen doorgevoerd in de Ontgrondingenwet, de Woningwet, de Wet Milieubeheer en het Besluit Ruimtelijke Ordening. Er is voor gekozen om zoveel als mogelijk aan te sluiten bij bestaande regelgeving, om extra wet- en regelgeving te vermijden en om de integratie te bevorderen. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente daarom rekening houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

5.11.3 Cultuurhistorische hoofdstructuur

De Provincie Zuid-Holland heeft in 2007 haar Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) geactualiseerd. De CHS biedt een integraal overzicht in de vorm van een kaartbeeld op provinciaal niveau van de relevante cultuurhistorische kenmerken en waarden (archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap).

Op de CHS zijn de linten in het plangebied aangeduid als landschappelijke lijnen met een hoge of redelijk hoge waarde. Voor de Oude Leedeweg is daarbij aangegeven dat de structuur nog intact is. De Zuidpolder van Delfgauw, die aan de noordzijde van het lint Oude Leede ligt, is aangeduid als landschappelijk vlak met een redelijk hoge waarde. De gronden ten zuiden van het plangebied maken deel uit van het Topgebied Midden-Delfland, dat wordt gekenmerkt door het scherpe contrast tussen het landelijk karakter van het gebied zelf en het hoogstedelijke karakter van de omgeving. Stedelijke elementen vormen oriëntatiepunten aan de horizon. Het gebied bestaat uit een veenontginningslandschap met diverse verkavelingspatronen, kreekruigten en kreekrestanten.

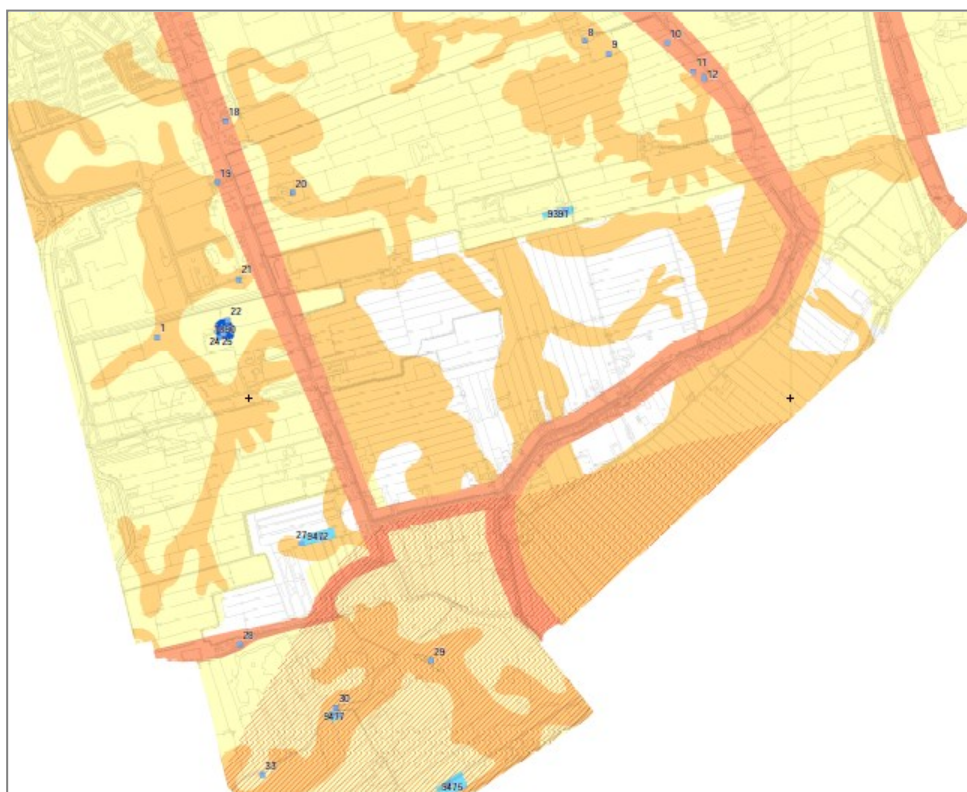
5.11.4 Archeologie

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft op 27 mei 2010 eigen archeologiebeleid vastgesteld. Als onderdeel daarvan is een gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (september) is langs de linten Zuideindseweg, Oude Leedweg en Bovenmolenweg een zone opgenomen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor verstoringen groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld is in dit gebied archeologisch onderzoek nodig. In de poldergebieden zijn gebieden aangemerkt met een middelhoge verwachtingswaarde. In het plangebied komen geen bekende archeologische vindplaatsen (beschermde monumenten of ander AMK-terreinen) voor.

Ten behoeve van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen conform de standaard regeling van de gemeente.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.



- | | |
|--|---|
| Verwachting & Vrijstelling | Ⓜ Bekende archeologische vindplaats |
| ■ Hoog, maximale verstoring: 50 m ² & 0,30 m -MV | ■ AMK-terrein: beschermd |
| ■ Hoog, maximale verstoring: 100 m ² & 0,30 m -MV | ■ AMK-terrein: middelhoge archeologische waarde |
| ■ Middelhoog, maximale verstoring: 200 m ² & 0,30 m -MV | |
| ■ Middelhoog, maximale verstoring: 200 m ² & 1,00 m -MV | |
| Aandachtszone voorkomen Formatie van Kreftenheye | |
| //// voor graafwerkzaamheden vanaf 3 m -MV | |

Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Pijnacker-Nootdorp

6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgezet conform artikel 3.1 Wro (Wet ruimtelijke ordening). Dit betekent dat het een bestemmingsplan is met directe bouw- en gebruikstitels. Verlening van een omgevingsvergunning (vóór 1 oktober 2010: bouwvergunning) is direct mogelijk zonder dat daarvoor eerst een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6, lid 1.b. van de Wro nodig is. Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), met in dat kader wijzigingen in diverse andere wetten en besluiten, in werking getreden. Een en andere heeft geleid tot diverse wijzigingen in de terminologie. Zo is 'bouwvergunning' geworden: omgevingsvergunning voor het bouwen; 'onthefing' is geworden: omgevingsvergunning ... in afwijking van ...; 'aanlegvergunning' is geworden: omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

De inwerkingtreding van de Wabo en de daarmee samenhangende wijzigingen in diverse andere wetten en besluiten hebben ook geleid tot enkele inhoudelijke wijzigingen in de regels. Daarop wordt hierna nader ingegaan.

Het plan is deels conserverend en deels op (duurzame) ontwikkeling gericht. De precieze invulling van de bestemmingen vindt plaats overeenkomstig de visie op het plangebied, zoals verwoord in hoofdstuk 4.

Het is wenselijk dat het bestemmingsplan tijdens de looptijd, ook in de beheerfase die volgt op de ontwikkelingsfase, flexibel blijft en de mogelijkheid biedt om in te spelen op redelijke en acceptabele veranderingswensen. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wro biedt, in de vorm van de daarin opgenomen flexibiliteitspalingen, namelijk de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om een 'omgevingsvergunning om af te wijken' te verlenen (ex artikel 3.6. lid 1c Wro) en het plan te wijzigen (ex artikel 3.6 lid 1a Wro). De bedoelde afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden dienen voldoende objectief begrensd te zijn. De kwantitatieve omvang/reikwijdte ervan is vaak al in de betreffende regels bepaald. Daarnaast blijkt er een zekere beslissingsmarge voor burgemeester en wethouders bij de toepassing van die bevoegdheden.

6.2 Doel van het plan

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een adequate planologische regeling. Enerzijds maakt het plan de transformatie van 11 (glastuinbouw)bedrijfslocaties mogelijk met gebruikmaking van de Regeling ruimte voor ruimte te saneren. Daarnaast zitten er drie wijzigingsbevoegdheden voor een nieuwe locaties in, die zijn opgenomen omdat er pas op een later moment transformatie van de bedrijven plaatsvindt. Anderzijds wordt voor het hele plangebied voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader waarmee wordt aangesloten bij de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan levert voor alle direct betrokkenen een duidelijk toetsingskader.

6.3 Bestemmingen

Algemeen

Op basis van voorgaande hoofdstukken zijn bestemmingen aangegeven overeenkomstig de actuele waarde en het huidige en het gewenste duurzame gebruik van de gronden.

Dit betekent dat voor een deel een bestemming is gelegd conform de toekomstige situatie van delen van het plangebied. In de overige gevallen is de huidige situatie het uitgangspunt geweest voor de bestemming. Het bestemmingsplan dient dus flexibel te kunnen inspelen op de ontwikkelingen van de komende jaren. Er dient recht gedaan te worden aan enerzijds de behoefte aan duidelijkheid en rechtszekerheid en anderzijds de beoogde verandering in de bestemmingen van de onderhavige deelgebieden.

De in dit bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regels worden onderstaand nader toegelicht.

In Pijnacker-Nootdorp zijn woningen die behoren bij een agrarisch bedrijf, zoals een glastuinbouwbedrijf, in het verleden aangeduid als dienstwoning. Inmiddels is echter SVBP de landelijke norm geworden voor het benoemen van bestemmingen. Daaruit vloeit voort dat dienstwoningen als begrip niet meer bestaan. Woningen die verbonden zijn aan een agrarisch bedrijf, worden voortaan aangeduid als bedrijfswoning. Inhoudelijk en qua gebruiksmogelijkheden leidt dit echter niet tot verschillen.

Voor bestaande doorgaande wegen is een verkeersbestemming opgenomen. De verkeersbestemming volgt de kadastrale begrenzingen. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' zijn ontsluitingsweggetjes mee bestemd.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De voor Agrarisch – Agrarisch Bedrijf aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten en nevenactiviteiten (via een afwijking). Bij de agrarische bedrijven wordt één bedrijfswoning toegelaten. Agrarische bedrijvigheid is bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van paardenhouderijen. Intensieve veehouderijen in het plangebied zijn aangeduid en hebben een specifieke regeling in de regels gekregen. Deze bedrijven krijgen de mogelijkheid om hun bebouwing uit te breiden binnen het opgenomen bouwvlak. De inhoud van een bedrijfswoning inclusief de daarbij horende aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³.

Ten aanzien van paardenhouderijen wordt in het plangebied uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

paardenfokkerij = agrarisch bedrijf

Een paardenfokkerij of -stoeterij wordt beschouwd als agrarische bedrijfsactiviteit. Deze bedrijven zijn productiegericht met het fokken van paarden als hoofdactiviteit. Als zodanig horen deze dus zonder meer thuis in het buitengebied en vallen ze dus onder een agrarische bestemming. Paardenfokkerijen of -stoeterijen krijgen een agrarische bestemming met een agrarisch bouwperceel. Een specifieke aanduiding is niet noodzakelijk.

paardenhouderij = niet-agrarisch bedrijf, maar wel met binding landelijk gebied

Paardenhouderijen of paardenpensions zijn gericht op het stallen, houden, voeren, laten grazen of huisvesten, en eventueel ook opleiden of africhten van paarden. De activiteiten zijn niet gericht op productie en er vinden geen specifieke fokactiviteiten plaats. Het (door)trainen van paarden ouder dan 3 jaar betreft geen agrarische activiteit, maar valt ook onder paardenhouderij.

In hun aard zijn paardenhouderijen geen agrarische bedrijven, maar heeft door het beelden van de paarden een binding met het landelijk gebied. Paardenhouderijen krijgen een agrarisch bouwperceel, voorzien van de aanduiding 'paardenhouderij'. Nieuwe paardenhouderijen zijn in het plangebied niet toegestaan.

manege = recreatief bedrijf

Maneges hebben recreatieve doeleinden als hoofdactiviteit met (beperkte) horeca-activiteiten (kantine) als nevenactiviteit en zijn te beschouwen als een recreatief bedrijf. In het plangebied komen geen maneges voor. Nieuwe maneges zijn in het plangebied niet toegestaan.

Agrarisch – Glastuinbouw

De voor Agrarisch – Glastuinbouw aangewezen gronden zijn bestemd voor glastuinbouwbedrijven. In het plangebied komen verscheidene glastuinbouwbedrijven voor. De glastuinbouwbedrijven die niet mee doen aan het transformatieproces zijn specifiek bestemd tot 'Agrarisch – Glastuinbouw'. De bestemming is daarbij beperkt tot de op dit moment aanwezige kassen en andere voorzieningen met in enkele gevallen een beperkte uitbreiding. Overeenkomstig het provinciale beleid wordt een (forse) vergroting van de glastuinbouwbedrijven niet voorgestaan. Het gebied ligt niet in een aangewezen glastuinbouwconcentratiegebied. Er is hier in dit plangebied geen sprake van duurzame glastuinbouw en of herstructurering. Het is verspreid liggend glas met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid. Het bestemmingsplan biedt, conform het provinciaal beleid, de mogelijkheid om het bestaande glastuinbouwbedrijf uit te breiden tot 2 ha.

De meeste bedrijven beschikken reeds over een bedrijfswoning. De bedrijfswoningen zijn specifiek op de verbeelding aangeduid. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' zijn eveneens nieuwe ontsluitingswegen en nieuwe waterwegen toegestaan. Deze kunnen worden aangelegd in het kader van herstructurering van duurzame glastuinbouw.

Aangaande de bouwregels voor bedrijfsbebouwing is een aantal maten vastgelegd. Daarbij is aansluiting gezocht bij omliggende bestemmingsplannen waarvoor de zelfde (beleids)uitgangspunten gelden.

Agrarisch – Weide

Deze bestemming is gelegd op gronden die voorheen voor glastuinbouw werden gebruikt. Deze gronden, die in principe behoren bij de aangrenzende (nieuwe) woningen, zijn nu bestemd voor weide, hobbymatig grondgebonden agrarisch gebruik, fiets- en voetpaden en sloten en andere watergangen.

Op en in de gronden mogen uitsluitend erf- of perceelafscheidings gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen. Tevens is een regeling opgenomen voor de glastuinbouwbedrijven om uit te breiden tot maximaal 2 ha, conform provinciaal beleid en het huidige bestemmingsplan Lint oude Leede.

In de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden' en 'Agrarisch – Weide' komen nog enkele schuren voor. Deze aanwezige schuren zijn door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bestemmingsgebonden activiteiten toegestaan' bestemd. Hiermee wordt de huidige situatie qua bestaande bebouwing vastgelegd. Qua gebruik is in de regels opgenomen dat in de schuren bedrijfsmatige activiteiten die gebonden of verwant zijn aan grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan zijn.

Daarnaast is voor een aantal schuren een regeling opgenomen waarbij het specifieke hobbymatige, niet-bedrijfsmatige gebruik, zijnde niet bedrijfsmatig in de zin van de juridisch-planologische relevante onderdelen – milieuaspecten en verkeersaantrekkende werking, wordt bestemd binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatige activiteiten toegestaan'. Hiermee is het huidige gebruik vastgelegd.

Als stimulans om bovengenoemde schuren te saneren is in de regels van de voorgevoemde bestemmingen een afwijkingsregeling opgenomen, waarmee schuren kunnen worden toegestaan tot maximaal 50% van de bestaande gebouwen. Hierbij mogen de bestaande kassen uitsluitend als kassen worden herbouwd.

Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden

De voor Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en tevens wordt de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische karakteristiek bewaakt. Daarnaast worden de aanwezige natuurwaarden beschermd.

In deze bestemmingen gelden verregaande beperkingen wat betreft bebouwingsmogelijkheden en is er een aanlegvergunningstelsel, met betrekking tot eventuele werkzaamheden die de landschappelijke en natuurwaarden kunnen verstoren, van toepassing. Tevens is een regeling opgenomen voor de glastuinbouwbedrijven om uit te breiden tot maximaal 2 ha, conform provinciaal beleid en het huidige bestemmingsplan Lint Oude Leede. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- recreatieve route' is de aanleg van een fiets/voet/ruiterpad toegestaan.

Bedrijf en Maatschappelijk

Zoals gebruikelijk in een bestemmingsplan voor het buitengebied zijn alle niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke functies specifiek bestemd volgens het huidige gebruik. In de regels is een tabel opgenomen met alle niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke functies. In de bestemmingsregeling is gewerkt met specifieke codes per bestemmingsvlak (sb-1, sb-2 etc. respectievelijk sm-1, sm-2 etc.).

Die specifieke code verwijst naar de regels. In de regels is per situatie/geval in een tabel vermeld wat de nadere bestemmingsomschrijving is en wat de bebouwingsmogelijkheden voor dat bedrijf of maatschappelijke functie zijn (aantal bedrijfswoningen wat is toegestaan, toegestane oppervlakte gebouwen en de toegestane (goot-)hoogte van die gebouwen).

Voor zover de ruimte aanwezig is en de functie ter plekke niet storend is, zijn in de meeste gevallen in beperkte mate mogelijkheden gegeven voor enige uitbreiding van de bestaande bebouwing conform de vigerende rechten.

Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de ontwikkeling en bescherming van natuur- en landschapswaarden alsmede waterpartijen. Het bestaande bezoekerscentrum met bedrijfswoning vormen de enig toegelaten gebouwen.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Met ontheffing is het mogelijk schuilgelegenheden en bergingen te bouwen. Daarnaast is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat strekt tot bescherming van de aanwezige natuurwaarden. Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie- recreatieve route' is de aanleg van een fiets/voet/ruiterpad toegestaan.

Verkeer

De wegen in het plangebied met de bestemming 'Verkeer' zijn de erftoegangswegen, met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – overbrugging' zijn overbruggingen op de openbare wegen over de ringvaart toegestaan. Voor de uitritten zijn de overbruggingen binnen de bestemming Water toegestaan.

Verkeer - Fietspad

In het plangebied zijn een tweetal fietspaden specifiek bestemd door middel van de bestemming 'Verkeer – Fietspad'.

Water

In het onderhavige plan hebben alle hoofdwatergangen de bestemming 'Water' gekregen, waaronder de ringsloot. Ondergeschikte sloten maken deel uit van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden' of 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van recreatie- recreatieve route' is de aanleg van een fiets/voet/ruiterpad toegestaan.

Wonen

De functie wonen komt in het plangebied veelvuldig voor. Hier is sprake van een lint dat bij het vorige bestemmingsplan al grotendeels de bestemming Wonen heeft gekregen. De bestaande burgerwoningen in het plangebied zijn bestemd tot "Wonen". Binnen de bestemming "Wonen" zijn behalve de woning, ook bijgebouwen toegestaan, alsmede andere bouwwerken en tuinen.

Er mag per perceel 1 woning worden gebouwd tenzij op de verbeelding anders aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Per woning is een maximum van 750 m³ toegestaan inclusief bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen van 50 m². Uitzondering op de genoemde 50 m² vormt de locatie Oude Leedeweg 11. Daar mag de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan op de verbeelding is weergegeven. De inhoud van de bestaande woningen en uitbreidingen van woningen groter dan deze 750 m³ mogen worden gehandhaafd, indien deze legaal aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan.

Naast de bestaande woningen worden nieuwe woningen gerealiseerd in het kader van het transformatieproces. In haar visie heeft de gemeente kenbaar gemaakt dat deze nieuwe woningen gerealiseerd worden op de zogenaamde ruimte voor ruimte percelen. Net als bij bestaande woningen krijgen deze percelen de bestemming 'Wonen'. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de plaats van de woning nader bepaald. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing. In deze bestemming is per bestemmingsvlak één woning toegestaan. Tevens is een voorgevelrooilijn opgenomen. Het begrip 'bijbehorende bouwwerken' komt uit het Bor (Besluit omgevingsrecht) dat tegelijk met de Wabo op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De vroegere begrippen 'aan- of uitbouw', 'bijgebouw' en 'overkapping' zijn opgegaan in het begrip 'bijbehorend bouwwerk'. Ten behoeve van de ontsluiting van deze nieuwe woningen is de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen op de verbeelding.

Kelders en ophogingen

De maximale inhoud van woningen in het buitengebied is vastgelegd op 750 m³ inclusief bijbehorende bouwwerken. Een van de belangrijkste redenen om dit maximum te stellen is de structuur van de linten.

De gemeente kent een aantal karakteristieke linten, met afwisselende bebouwing. Deze linten zijn organisch tot stand gekomen. Steeds is er weer een woning bijgebouwd, veelal bedrijfswoningen bij kassen of agrarische bedrijven. De verschijningsvorm is dan ook divers, maar er zijn ook overeenkomsten. Zo hebben vrijwel alle woningen een kap en zijn er heel weinig woningen die uit twee verdiepingen en een kap bestaan. Meestal ligt de goothoogte lager.

Nieuwe woningen moeten uiteraard voldoen aan de eisen van de moderne tijd, maar moeten zich ook voegen in een bestaande structuur. Dat wil zeggen dat er gestreefd wordt naar een meerwaarde, maar dat de nieuwe woningen daar in ieder geval geen afbreuk aan mogen doen. De doelstelling van de ruimte voor ruimte projecten is immers dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat houdt in dat regels worden gesteld aan bijvoorbeeld breedte, goothoogte en kaphelling. De inhoudsmaat is daarnaast een belangrijk instrument om mee te sturen. Wanneer de maat en schaal van woningen te veel afwijkt van de bestaande structuur, dan wordt deze geweld aan gedaan en is geen sprake van een verbetering van de kwaliteit. De ruimte voor ruimte regeling betekent bovendien dat er in een keer veel woningen bijgebouwd worden.

Dat wil zeggen, in vergelijking met de geleidelijke groei van de linten door de eeuwen heen. Er is nu geen sprake van een of twee woningen, maar van tientallen woningen. Een maat van 750 m³ is ruim voldoende voor een royale eengezinswoning. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een kelder te realiseren, zonder dat deze meetelt met de inhoud van de woning. Dit is het geval wanneer de kelder geheel onder het peil wordt gerealiseerd en niet van buiten zichtbaar en/of toegankelijk is. Doelstelling van deze regeling was het bieden van ruimte en flexibiliteit daar waar mogelijk.

In de praktijk blijkt echter dat deze regeling voor andere doeleinden wordt ingezet. Het bestaande, oorspronkelijke peil wordt verhoogd door het opbrengen van grond en in enkele gevallen het slaan van damwanden. Hiermee ontstaan terpen of bulten in het landschap en gaat de structuur van het dijklint verloren. Het opgehoogde deel wordt in sommige gevallen gebruikt om grote kelders aan te leggen. De ruimte die de regeling biedt, wordt dusdanig gebruikt dat er sprake is van een omgekeerd effect. Het doet afbreuk aan de doelstelling van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leidt tot landschappelijk vreemde elementen. Daar waar het opgehoogde deel wordt gebruikt voor een kelder, zijn er ook initiatiefnemers die voornemens zijn om deze grond weer weg te halen, waardoor de woning qua maat en schaal sterk af gaat wijken van de overige bebouwing.

Om deze ontwikkeling te kunnen sturen, is in de woonbestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit verbiedt het opbrengen van grond zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Zo kan vooraf getoetst worden of het opbrengen van de gronden noodzakelijk is vanuit bijvoorbeeld het oogpunt van dijkversterking of dat deze bedoeld is om het peil kunstmatig te veranderen en daarmee afbreuk te doen aan het landschap en de bebouwing. Uitgangspunt blijft dat kelders geheel onder maaiveld toegestaan zijn, maar dat de inhoud van een woning wordt gemeten vanuit het oorspronkelijke peil.

Overige (dubbel)bestemmingen

Naast voornoemde bestemmingen, die betrekking hebben op de grootste delen van de gronden en de belangrijkste bouw- en gebruiksmogelijkheden, geldt binnen het plangebied een aantal andere (dubbel)bestemmingen. Dit betreft navolgende bestemmingen:

- Leiding – Brandstof: ten behoeve van de binnen het plangebied aanwezige ondergrondse brandstofleidingen met bijbehorende beschermingszone.
- Leiding – CO₂: ten behoeve van de binnen het plangebied aanwezige ondergrondse CO₂-leidingen met bijbehorende beschermingszone.
- Leiding – Hoogspanning: ten behoeve van de binnen het plangebied aanwezige ondergrondse 380 kV hoogspanningsleiding met bijbehorende beschermingszone.
- Waarde – Archeologie 2: ten behoeve van de gronden binnen het plangebied met respectievelijk een archeologische waarde of een archeologische verwachtingswaarde.
- Waterstaat – Waterkering: ten behoeve van de binnen het plangebied aanwezige waterkeringen, met bijbehorende beschermingszone(s).

Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Binnen het plangebied zijn 3 locaties met 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied' aanwezig.

Burgemeester en wethouders zijn onder voorwaarden bevoegd ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 1' (Oude Leedeweg 21 en Oude Leedeweg 39/39a), indien is komen vast te staan dat op deze gronden geen glastuinbouwbedrijf meer is gevestigd, de bestemming 'Agrarisch –Glastuinbouw' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', de bestemming 'Agrarisch-Weide' en de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschaps-en Natuurwaarden'. Op de twee percelen mogen per perceel maximaal 2 woningen worden toegevoegd.

Blijkens de ingediende zienswijzen wordt voor zowel het perceel Wilgenweg 76 als 78 een nieuwe toekomst voorzien. Hierover heeft echter nog geen overleg plaatsgevonden en overeenstemming is nog niet bereikt. Beide percelen worden gezamenlijk bekeken, als één ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste reden daarvoor is dat een deel van een woonperceel is gekocht door het naastgelegen bedrijfsperceel. Aangezien beide eigenaren een nieuwe invulling willen voor gebruik en/of bebouwing, kunnen beiden niet los van elkaar worden gezien. Een invulling waarin op de percelen twee woningen staan is op zicht goed voorstelbaar.

Daarbij dient echter ook sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Deze kwaliteitsverbetering zit enerzijds in het niet verder toenemen van de bebouwing, bij voorkeur zelfs een afname van de bebouwing. De inzet van het gebiedsgerichte project Lint Oude Leede. De kapschuur die binnen de woonbestemming van nummer 76 staat en is gekocht door nummer 78 vormt daarin het scharnierpunt.

Anderzijds zit de kwaliteitsverbetering in de functie van de bebouwing. Nu is ter plaatse een autoschadeherstelbedrijf gevestigd, een wijziging naar het hobbymatig houden van dieren zou kunnen, maar is afhankelijk van diverse nog uit te voeren onderzoeken. Het houden van dieren past beter bij de agrarische omgeving dan een autoschadeherstelbedrijf, maar om te kunnen beoordelen of dit inpasbaar is, zijn verdere onderzoeken noodzakelijk. Het derde en laatste instrument voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering is inpassing in het landschap. Een inrichtingsplan van beide eigenaren (bij voorkeur gezamenlijk) is daarvoor essentieel.

7 Haalbaarheid

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

7.1 Financieel

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

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

Verder is het bestemmingsplan conserverend van aard. Er is zoveel mogelijk naar gestreefd om de mogelijkheden uit het in 2008 vastgestelde bestemmingsplan ongewijzigd over te nemen. Voor deze percelen worden dan ook geen nieuwe bouwplannen mogelijk gemaakt en is het dan ook niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

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

7.2 Maatschappelijk

Vorbereidingsfase

Het bestemmingsplan biedt ontwikkelingsmogelijkheden in de vorm van woningbouw in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Voor de percelen waar geen ontwikkeling is voorzien, zijn de vigerende rechten zoveel mogelijk gehandhaafd. Het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede', dat is vastgesteld in 2008, is hiervoor het belangrijkste kader. Belanghebbenden krijgen tijdens de inspraakprocedure de mogelijkheid om op het bestemmingsplan te reageren. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt op een inspraakavond toegelicht.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld digitaal danwel schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting worden gevoegd.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan diverse instanties.

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de bestemmingsplanprocedure voortgezet. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Vaststellingsfase

Met ingang van 9 oktober 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Telstar en Staatscourant van 8 oktober 2014. Gedurende een periode van zes weken kon een ieder een zienswijze worden ingediend.

Er zijn 23 zienswijzen ontvangen. De hoorcommissie Ruimtelijke plannen heeft de indieners van zienswijzen op 4 december 2014 de gelegenheid gegeven de zienswijze nader mondeling toe te lichten. Van deze mogelijkheid hebben 5 indieners gebruik gemaakt.

Met verwijzing naar de, bij dit bestemmingsplan als bijlage opgenomen, 'Nota van Beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van Wijzigingen) zijn dit geweest de indieners van zienswijzen zoals samengevat onder nrs 5/6, 7, 16, 19 en 21. Bij de beantwoording van de zienswijzen is rekening gehouden met de nadere toelichting.

Het college heeft de ingediende zienswijzen van een concept-beantwoording voorzien in de vorm van de 'Nota van Beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van Wijzigingen)'. Vervolgens heeft de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan op 19 februari 2015 gewijzigd vastgesteld.

Hernieuwde vaststelling naar aanleiding van bestuurlijke lus

Het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' is op 19 februari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Na de vaststelling van het bestemmingsplan is door een belanghebbende beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft op 23 december 2015 een tussenuitspraak gedaan. (zie bijlage 4 bij dit bestemmingsplan).

Naar aanleiding van het beroep dienen enkele onderdelen van het bestemmingsplan te worden gewijzigd. De Afdeling heeft de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp opgedragen om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak het vaststellingsbesluit van 19 februari 2015 te wijzigen. Daarvoor heeft de Afdeling 2 opties geboden:

1. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten- bedrijfsactiviteiten 2' nader definiëren.
2. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten- bedrijfsactiviteiten 2' op het perceel Wilgenweg 54 geheel te laten vervallen.

De gemeenteraad heeft gekozen voor de tweede optie, namelijk verwijderen van de genoemde aanduiding (ook wel bekend als milieucirkel). Het bestemmingsplan borgt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen het bedrijfsperceel van appellant en de nieuw te bouwen woningen, en beperkt tegelijkertijd de huidige en toekomstige bedrijfsvoering ter plaatse niet onevenredig. De beoogde bescherming is daarmee voldoende geregeld en de regelingen in het bestemmingsplan zijn helder en duidelijk voor alle betrokken partijen.

De gemeenteraad heeft op 17 maart 2016, met in achtneming van de Staat van wijzigingen, het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2', zoals vastgesteld op 19 februari 2015, gewijzigd vastgesteld (zie bijlage 5 bij dit bestemmingsplan).

De volgende wijzigingen zijn in het bestemmingsplan aangebracht:

1. Artikel 3.4 sub c in de regels, inzake de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – bedrijfsactiviteiten 2' is vervallen;
2. Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – bedrijfsactiviteiten 2' op de verbeelding is vervallen.

De Afdeling heeft bepaald dat de raad bij het wijzigen van het vaststellingsbesluit geen toepassing hoeft te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het aangepaste bestemmingsplan hoeft daarom niet opnieuw ter visie te worden gelegd. Hiermee is sprake van de zogenaamde 'bestuurlijke lus', waarbij de gemeenteraad door de Afdeling in staat wordt gesteld om de gebreken in het genomen vaststellingsbesluit op een snelle manier te herstellen. Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt en medegedeeld.