

Bestemmingsplan Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Bestemmingsplan Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

maart 2015

Vastgesteld:

26 maart 2015

Projectgegevens:

TOE03-0252730-01A

REG03-0252730-01A

TEK03-0252730-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1926.bp000120082-4001

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Beschrijving locaties	5
2.2	Beleidskader	16
3	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
3.1	Bodem	21
3.2	Geluid	24
3.3	Luchtkwaliteit	26
3.4	Externe veiligheid	27
3.5	Bedrijven en milieuzonering	28
3.6	Kabels en leidingen	31
3.7	Verkeer en parkeren	32
3.8	Water	32
3.9	Flora en fauna	36
3.10	Archeologie	37
4	Het bestemmingsplan	43
4.1	Plansystematiek	43
4.2	Bestemmingen	44
5	Haalbaarheid	51
5.1	Financieel	51
5.2	Maatschappelijk	51
5.3	Tervisielegging en vaststelling	52

Bijlagen:

- 1 Bodemonderzoeken-beschikking-goedkeuring Schimmelpenninck van de Oyeweg, VanderHelm Milieubeheer B.V. augustus 1997, juli 2008 en maart 2009
- 2a Actualisatie Akoestisch onderzoek woningbouw Schimmelpenninck van de Oyeweg, Ardea, 12 augustus 2014
- 2b Akoestisch onderzoek Oudeweg 43, Ardea, 28 augustus 2014
- 3 Notitie Externe Veiligheid Verzamelplan 2014, gemeente Pijnacker-Nootdorp, maart 2015
- 4 Memo geurberekening, Royal HaskoningDHV, 15 oktober 2013
- 5 Quicksan naar de effecten van een koeientuin en bosaanleg op de weidevogels in de Bieslandse polder, Alterra, 7 augustus 2014

- 6 Notitie van Beantwoording inspraak- en overleg reacties voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014', september 2014
- 7 Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014', januari 2015



Locaties Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een aantal locaties in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het bestemmingsplan dient zowel een aantal ontwikkelingen mogelijk te maken, als ook ter reparatie van vigerende ruimtelijke plannen binnen de gemeente.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is de bestemmingsregelingen voor de hieronder te noemen locaties aan te passen aan de gewenste situatie:

1. Schimmelpenninck v.d. Oyeweg 55-57 te Delfgauw: verplaatsing van twee (bedrijfs)woningen en één van de twee woningen omzetten naar burgerwoning alsmede de verplaatsing van silo's;
2. Oudeweg 43 te Nootdorp: het bouwen van drie woningen;
3. Kerkweg 64 te Pijnacker: bedrijfsbestemming naast de woning wijzigen naar een woonbestemming;
4. Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker: herbouw van een woning;
5. Geerweg 36 te Nootdorp: bouwvlak woonbestemming aanpassen;
6. Bieslandseweg 1 te Delfgauw: uitbreiding bouwvlak;
7. Hankweg op bedrijventerrein Boezem-Oost: vestiging dierenarts;
8. Zusterhof 10 te Nootdorp: uitbreiding bouwvlak;
9. Nederrijn/Grevelingen/Oosterdiep te Pijnacker: mogelijk maken opbouw op garage;
10. Verkoop van snippergroen: er is door de gemeente een drietal stroken snippergroen verkocht aan particulieren, maar niet meegenomen in het bestemmingsplan. Het betreft de verkoop van snippergroen bij de volgende percelen: Meidoornlaan 4 en Popelenburg 11 te Pijnacker en Kortelandseweg 28 te Nootdorp;
11. Realisatie nutsvoorzieningen: er is door de gemeente een drietal percelen verkocht aan NEM Pijnacker BV ter realisatie van nutsvoorzieningen: De Poort, Fellowshiplaan en Koningin Julianastraat te Nootdorp.

Met het nieuwe bestemmingsplan ontstaat de situatie, dat het bestemmingsplan een actueel en correct beeld geeft van de functies en een kader waaraan (toekomstige) aanvragen omgevingsvergunning kunnen worden getoetst.

Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit 15 op zichzelf staande gebiedjes. In de afbeelding 'Locaties Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014' is een overzicht van de locaties weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de locaties vigeren diverse bestemmingsplannen. In onderstaande tabel is voor elke locatie zichtbaar welk bestemmingsplan geldt.

	Locatie	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
1	Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57	Duurzame Glastuinbouwgebieden	24-02-2011	n.v.t.
2	Oudeweg 43	Rondom Nootdorp Centrum	29-09-2005	23-12-2005
		1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum	27-11-2008	30-06-2009
3	Kerkweg 64	Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost	19-07-2012	n.v.t.
4	Nieuwkoopseweg 9	Duurzame Glastuinbouwgebieden	24-02-2011	n.v.t.
5	Geerweg 36	's-Gravenhout & Kalisbuurt	27-11-2008	n.v.t.
6	Bieslandseweg 1	Balij-Bieslandse Bos	28-06-2007	04-03-2008
7	Hankweg, Boezem-Oost	Bedrijventerrein Boezem II	27-11-2008	03-03-2009
8	Zusterhof 10, Nootdorp	Nootdorp-Noord	23-09-2010	n.v.t.
9	Nederrijn/Grevelingen/Oosterdiep Pijnacker	Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost	19-07-2012	n.v.t.
10	Kortelandseweg 28	Nootdorp-Noord	23-09-2010	n.v.t.
	Meidoornlaan 4	Pijnacker Noord	30-05-2013	
	Popelenburg 11	Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost	19-07-2012	n.v.t.
11	De Poort	's-Gravenhout & Kalisbuurt	27-11-2008	n.v.t.
	Fellowshiplaan	Nootdorp-Noord	23-09-2010	n.v.t.
	Koningin Julianastraat	Centrum Nootdorp	13-06-2013	n.v.t.

Onderhavig bestemmingsplan vervangt deze plannen voor de in het plangebied gelegen locaties.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerend beleid en diverse milieuaspecten en planologische aspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de ontwikkelingen per locatie beschreven en wordt kort ingegaan op het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Hoofdstuk 4 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

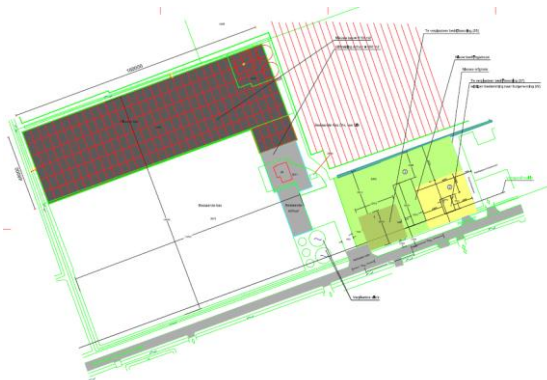
In dit hoofdstuk wordt per locatie de gewenste situatie beschreven. Vervolgens is beschreven hoe de vertaling in het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Beschrijving locaties

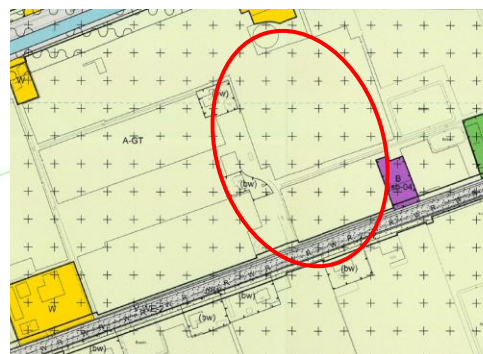
2.1.1 Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57, Delfgauw

Op 11 augustus 2011 is er een principeverzoek ingediend voor de verplaatsing van twee agrarische (bedrijfs)woningen en silo's aan de Schimmelpenninck v.d. Oyeweg 55-57 te Delfgauw waarbij één bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' is van toepassing op deze locatie. De betreffende percelen hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - glastuinbouw'. In artikel 4.4 van de regels, behorende bij dit bestemmingsplan, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de verplaatsing van een bedrijfswoning en een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Het initiatief past echter niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid aangezien de woningen dicht bij de bestemming 'Verkeer' worden geplaatst. Aan alle andere voorwaarden wordt voldaan. Doordat het initiatief bijdraagt aan een duurzame inrichting van het glastuinbouwperceel heeft het college op 20 maart 2012 besloten om het initiatief op te nemen in een 'Verzamelplan'. Om te kunnen voldoen aan alle milieuhygiënische voorwaarden dient een aantal bouwtechnische maatregelen aan de woningen en het ketelhuis te worden verricht en dient een geluidscherm te worden opgericht ten oosten van de nieuwe burgerwoning. Ook mogen in de schuur ten westen van de burgerwoning geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden alleen opslag. Er wordt voor de nieuwe burgerwoning een nieuwe inrit aangelegd.



Tekening ontwerp



Uitsnede bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden'

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is op het perceel Schimmelpenninck v.d. Oyeweg 55-57 te Delfgauw voor de westelijke woning de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met de aanduiding bedrijfswoning opgenomen. Voor de oostelijke woning is de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak opgenomen. De bestemming 'Wonen' sluit direct aan aan de bestemming 'Verkeer' in het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden'. De nieuwe inrit voor de burgerwoning kan gemaakt worden binnen deze bestemming.

De aanduiding bedrijfswoning en het bouwvlak zijn zodanig gesitueerd, dat de initiatieven hierbinnen passen.

Om de milieuhygiënische maatregelen te borgen in het bestemmingsplan is op de schuur een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afwijkend gebruik' en is er een aanduiding 'geluidscherm' opgenomen. Daarnaast is op de burgerwoning de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening 1' en op de bedrijfswoning de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening 2' opgenomen.

Middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening 1' is geregeld dat de burgerwoning dient te worden gebouwd met aan oostzijde een dove gevel en dat aan de zuidzijde (voorgevel) extra gevelisolatie wordt aangebracht om het piekgeluid te beperken tot maximaal 45 dB(A). Daarnaast dient er vóór de bouw een geluidscherm te zijn gerealiseerd (en in stand worden gehouden) en dient het dak van het ketelhuis van kwekerij Ammerlaan te worden verzwaard.

Middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening 2' is geregeld dat aan de zuidzijde van de bedrijfswoning (voorgevel) extra gevelisolatie wordt aangebracht om het piekgeluid te beperken tot maximaal 45 dB(A) en dat het dak van het ketelhuis van kwekerij Ammerlaan dient te worden verzwaard.

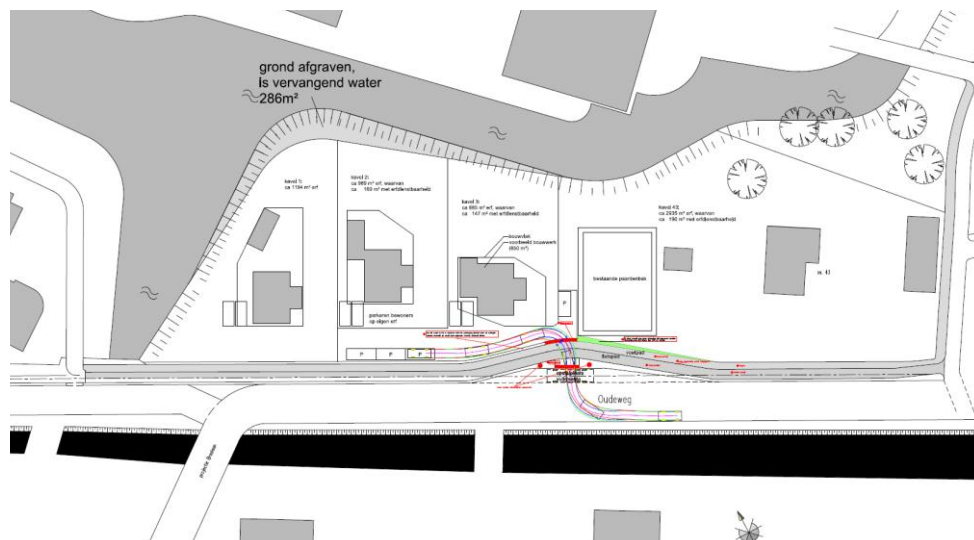
Op geen van de gevels van een woning mag bij voltooiing de geluidbelasting vanwege het wegverkeer de ter plaatse ten hoogste toegelaten grenswaarden krachtens het besluit hogere waarde overschrijden (opnemen als voorwaardelijke verplichting)

2.1.2 Oudeweg 43, Nootdorp

In 1993 is door de gemeente Nootdorp aan de eigenaar van het perceel een toezegging gedaan voor de realisatie van 1 woning op het nog onbebouwde terrein achter hun woning. Deze toezegging is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Rondom Nootdorp Centrum in 2005 nog niet geëffectueerd.

De eigenaar heeft de gemeente verzocht om meer dan 1 woning op het perceel te mogen bouwen.

Het betreffende verzoek valt in de bestemmingsplannen 'Rondom Nootdorp Centrum' en '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum'. In het noordelijk deel binnen het bestemmingsplan '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum' hebben de gronden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' is er een bouwvlak opgenomen voor één woning met een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 7 meter. Buiten het bouwvlak en binnen de bestemming 'Tuin' zijn geen woningen toegestaan.



Tekening ontwerp



Uitsneden bestemmingsplan 'Rondom Nootdorp Centrum' en '1e partiële herziening Rondom Nootdorp Centrum'

In het zuidelijk deel binnen het bestemmingsplan 'Rondom Nootdorp Centrum' hebben de gronden ook de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' is er een bouwvlak opgenomen voor één woning met een goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 7 meter. Buiten het bouwvlak en binnen de bestemming 'Tuin' zijn geen woningen toegestaan.

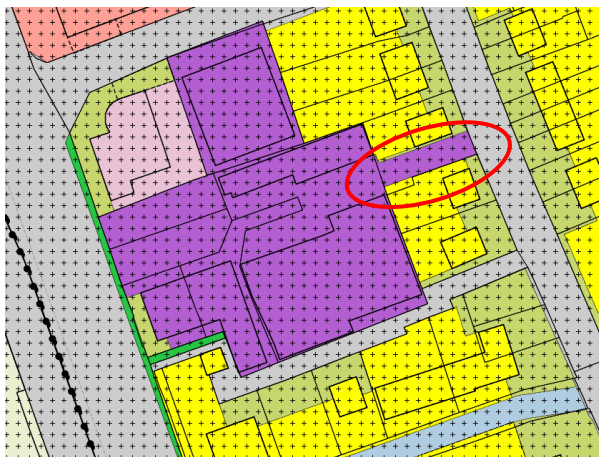
Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan zijn op het perceel Oudeweg 43 de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'Verkeer-Wegverkeer' en 'Water' opgenomen. Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen is het bestaande bouwvlak aangepast en zijn 2 extra bouwvlakken opgenomen. Ook het extra water, de weg met parkeerplaatsen voor de woningen en het verlegde fiets/voetpad is in dit bestemmingsplan opgenomen.

Voor de goot- en bouwhoogte is aangesloten op de bestaande woning, goothoogte 4 meter en bouwhoogte 7 meter. Op het perceel is ook de dubbelbestemmingen 'Waterstaat en Waterstaat - Waterkering' van toepassing.

2.1.3 Kerkweg 64, Pijnacker

Het perceel Kerkweg 64 is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost'. De woning heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. De voormalige in- en uitrit van en naar het bedrijventerrein heeft de bestemming 'Bedrijf'. Aanvrager verzoekt om de bestemming 'Bedrijf' voor dat gedeelte als de woonbestemming toe te voegen aan het naastgelegen woonperceel Kerkweg 64. Hij wil hier graag een garage bouwen. Ruimtelijk gezien bestaat er geen bezwaar tegen het omzetten van de bestemming. Wat betreft het bebouwingsperceel is hij beperkt tot 50 m² en mag hij daarnaast 30 m² vergunningsvrij realiseren. Van de toegestane 50 m² heeft hij reeds 32 m² vergunningsplichtig gerealiseerd. Omdat er nu geen mogelijkheid meer is om op het terrein te laden en lossen zal aan de Europalaan door de initiatiefnemer een laad- en losplaats worden gerealiseerd. De laad- en losplaats past binnen de vigerende bestemming 'Verkeer'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost'

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

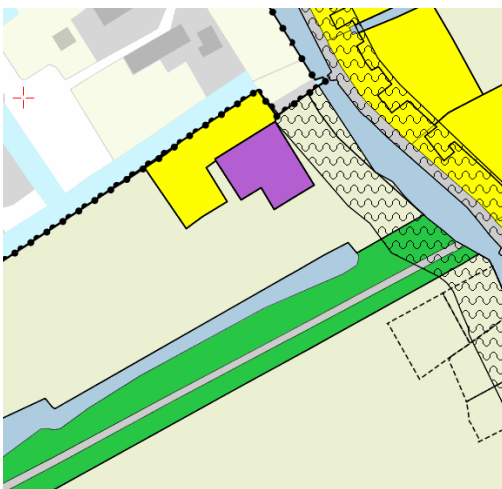
In voorliggend bestemmingsplan zijn op het perceel Kerkweg 64 de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Er is geen bouwvlak opgenomen.

2.1.4 Nieuwkoopseweg 9, Pijnacker

De aanvraag bevat een verzoek voor het herbouwen van de woning en schuren op het perceel Nieuwkoopseweg 9 te Pijnacker. Op dit perceel staat momenteel een woning en 520 m² aan bijgebouwen die in slechte staat zijn. Het voornemen bestaat om in twee fasen de bebouwing op het perceel te vernieuwen.

Daarbij wordt gestart met de woning die wordt gesloopt en op een andere locatie wordt herbouwd en daarna, in 2015, de schuren. Het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' is van toepassing op deze locatie.

In de regels is aangegeven dat de bebouwing in de voorste grens van het bouwvlak gebouwd dient te worden. Het bouwplan voldoet hier niet aan. Omdat toch gewenst is de bebouwing te vernieuwen wordt het bouwvlak aangepast.



Uitsnede BP Duurzame Glastuinbouwgebieden

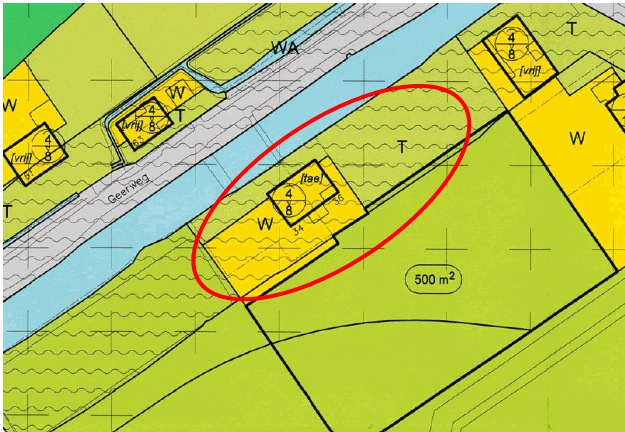
Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is op het perceel Nieuwkoopseweg 9 de bestemming 'Wonen-2' met een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is zodanig gesitueerd, dat de initiatieven hierbinnen passen. Daarnaast is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Het realiseren van maximaal 270 m² bijgebouwen is uitsluitend binnen deze aanduiding toegestaan. Voor de bestemming is verder aangesloten bij het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden'. Op het perceel is ook de dubbelbestemmingen Waterstaat - Waterkering van toepassing.

2.1.5 Geerweg 36, Nootdorp

In het vigerende bestemmingsplan 's-Gravenhout & Kalisbuurt' is de woning met ondergrond gelegen aan de Geerweg 36 zodanig bestemd dat uitsluitend het kadastrale perceel 2062 een woonbestemming heeft gekregen. Het aansluitende perceel 5572 heeft een bestemming 'Tuin'.

Hierdoor is het vrijwel onmogelijk bijbehorende bouwwerken te realiseren. Deze beperkte bestemming 'Wonen' staat in geen verhouding tot de ruime bestemmingsvlakken voor de naast gelegen Geerweg 34.



Uitsnede bestemmingsplan 's-Gravenhout & Kalisbuurt'

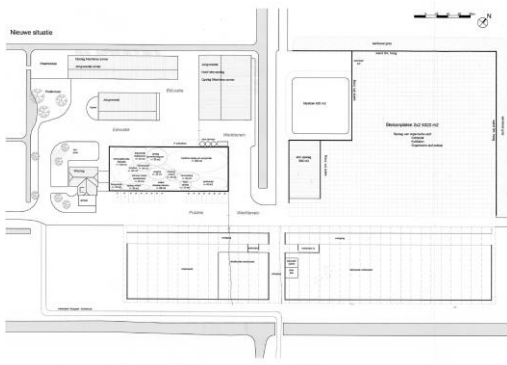
Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is op de gronden naast het woonhuis op het perceel Geerweg 36 de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen.

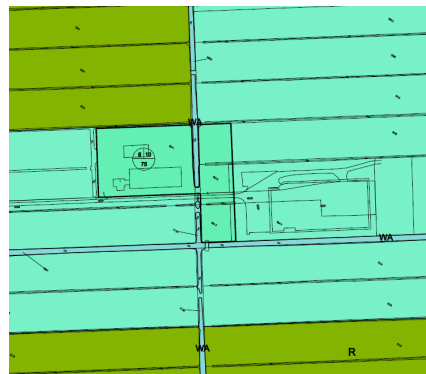
2.1.6 Bieslandseweg 1, Nootdorp

In het vigerende bestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos' is op het voorliggende perceel de bestemming 'Agrarisch – landschappelijke en natuurwaarden' opgenomen. Voor de bestaande activiteiten is een passend bouwvlak aanwezig. De initiatiefnemer wil zijn activiteiten uitbreiden aan de zuid- en westzijde. De ontwikkeling betreft de uitbreiding van de bestaande bebouwing met een schuur aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de indeling van het terrein aangepast. De activiteiten worden wel uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie, maar waren volgens het vigerende bestemmingsplan wel reeds toegestaan.

Er wordt op het erf een 17 tal parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd en één parkeerplaats voor een schoolbus. Deze zijn bedoeld voor de bezoekers van de boerderij/boerderijwinkel.



Tekening ontwerp



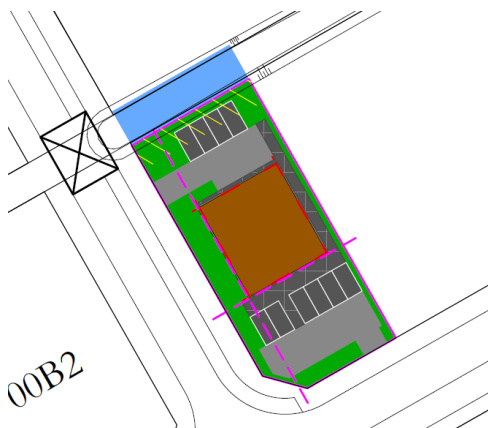
Uitsnede bestemmingsplan 'Balij-Bieslandse Bos'

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

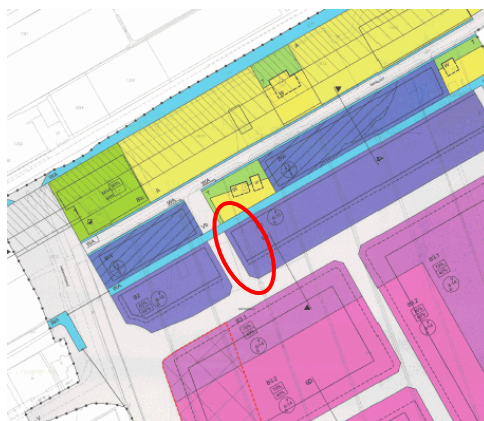
In voorliggend bestemmingsplan is op het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch – Landschaps- en natuurwaarden' en 'Water' opgenomen. Het bouwvlak is aangepast zodat het initiatief past binnen het bouwvlak.

2.1.7 Hankweg, Boezem-Oost

Het perceel Hankweg is gelegen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Boezem II'. Het perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijven 2'. De gewenste functie dierenarts is niet toegestaan binnen deze bestemming. Omdat deze dienstverlenende functie wel passend is op de locatie, wordt in voorliggend bestemmingsplan deze extra functie mogelijk gemaakt.



Tekening ontwerp



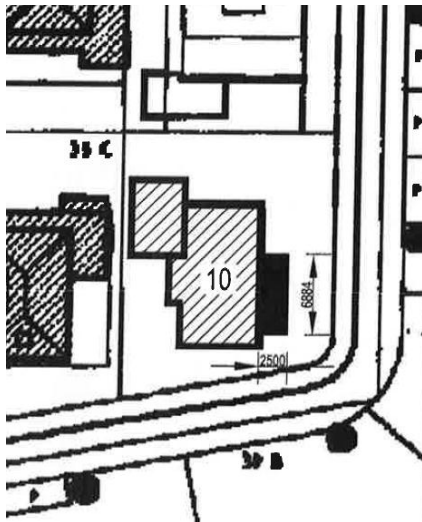
Uitsnede bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Boezem II'

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

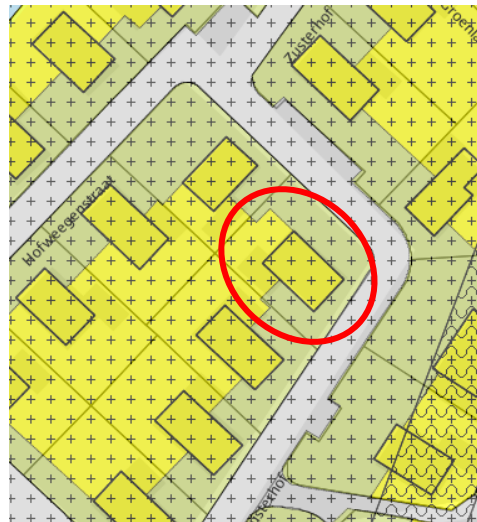
In voorliggend bestemmingsplan is op de gronden de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Naast de bedrijfsfuncties is middels de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – dierenarts' ook een dierenartspraktijk mogelijk gemaakt.

2.1.8 Zusterhof 10, Nootdorp

Het perceel Zusterhof 10 is gelegen in het bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord'. Het perceel heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Het initiatief betreft het vergroten van de woning door middel van een aanbouw. Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord' alwaar het betreffende gedeelte van het perceel de bestemming "Tuin" heeft. In het voorgaande bestemmingsplan 'Ypenburg-Nootdorp, uitwerkingsplan 1b' had het gehele perceel de bestemming 'Wonen' met een groter bouwvlak waarbij een aanbouw aan de zijkant wel tot de mogelijkheden behoorde.



Tekening ontwerp



Uitsnede bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord'

Op grond van deze bijzondere omstandigheid van dit geval wordt medewerking verleend aan het initiatief.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

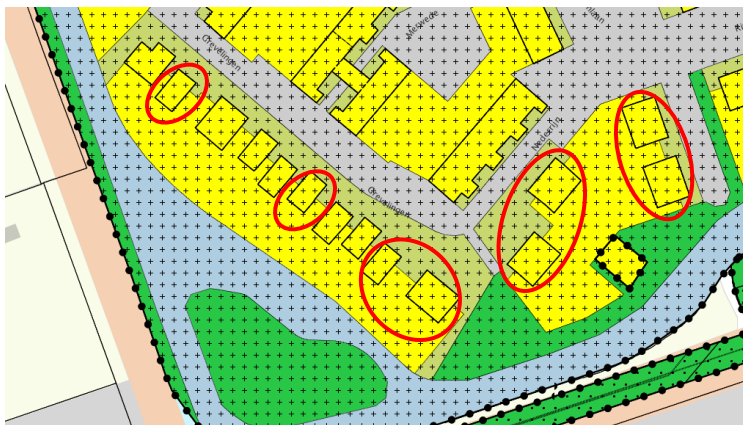
In voorliggend bestemmingsplan is op de gronden de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. De bestemming 'Wonen' en het bouwvlak zijn vergroot zodat de gewenste aanbouw wel past binnen het bestemmingsplan.

2.1.9 Nederrijn/Grevelingen/Oosterdiep, Pijnacker

De percelen Oosterdiep 2-8 even, Nederrijn 1-11 oneven en Grevelingen 32, 40 en 46 zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid / Zuid-Oost'. De percelen hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

De bewoners van Nederrijn 7 wensen een opbouw op de garage te realiseren. Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid / Zuid-Oost'.

Op de genoemde percelen zijn vergelijkbare situaties te vinden en op Grevelingen 30 en 46 en Nederrijn 9 is al een dergelijke opbouw gerealiseerd. Het is ruimtelijk niet ongewenst dat er bij al deze woningen een dergelijke opbouw wordt gerealiseerd.



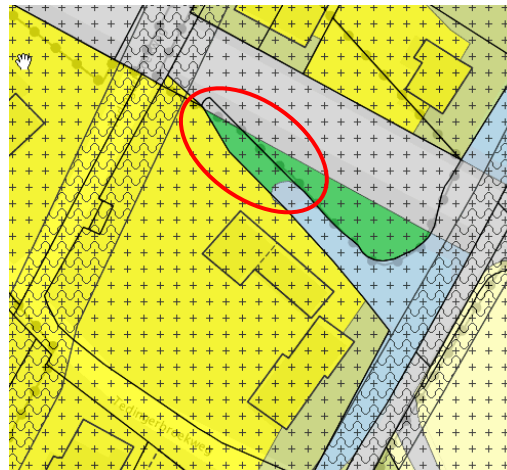
Uitsnede bestemmingsplan Kern Pijnacker Zuid / Zuid-Oost

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

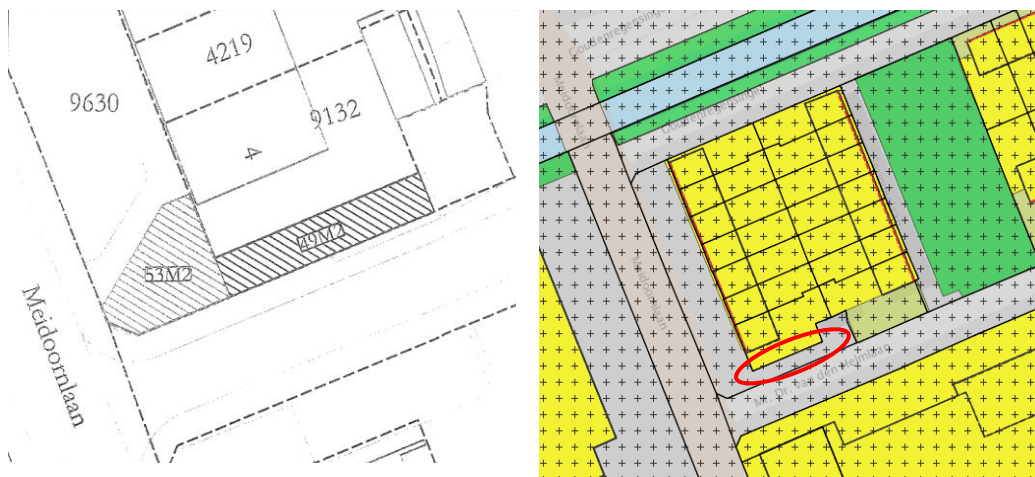
In voorliggend bestemmingsplan is op de gronden de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de bestaande garage een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opbouw' opgenomen waarbinnen een opbouw in de vorm van een kap gerealiseerd mag worden. De goothoogte en dakhelling van de kap dienen respectievelijk dezelfde hoogte en helling te hebben als het hoofdgebouw. De breedte mag maximaal 3 meter uit de zijgevel bedragen en het dakvlak dient naar de weg gekeerd te zijn.

2.1.10 Verkoop van snippergroen

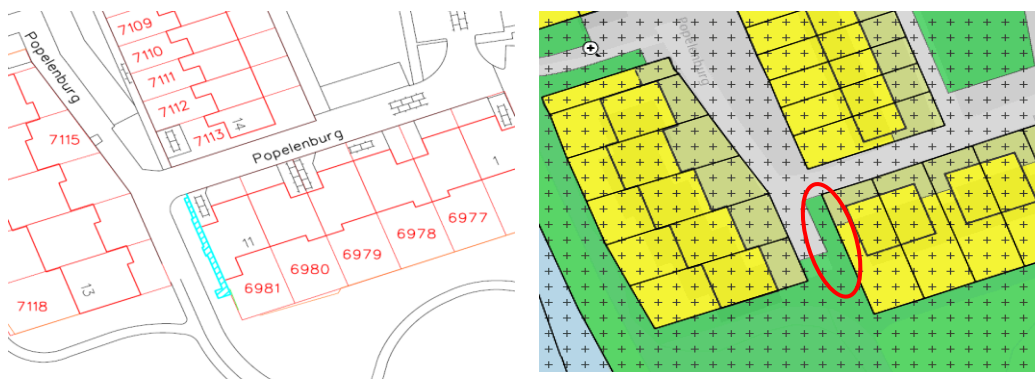
Er is door de gemeente een drietal stroken snippergroen verkocht aan particulieren, maar niet meegenomen in het bestemmingsplan. Het betreft de verkoop van snippergroen bij de volgende percelen: Meidoornlaan 4 en Popelenburg 11 te Pijnacker en Kortelandseweg 28 te Nootdorp.



Snippergroen Kortelandseweg 28 te Nootdorp en uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord', waarin het stukje snippergroen de bestemming 'Groen' heeft.



Snippergroen Meidoornlaan 4 te Pijnacker en uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Pijnacker Noord', waarin het stukje snippergroen de bestemming 'Verkeer' heeft.



Snippergroen Popelenburg 11 te Pijnacker en uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost', waarin het stukje snippergroen de bestemming 'Verkeer' heeft.

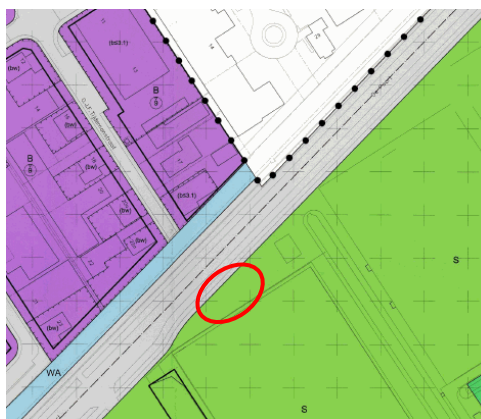
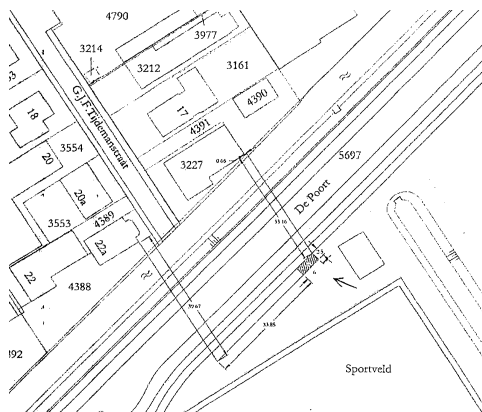
Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is de bestemming van het verkochte snippergroen in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie:

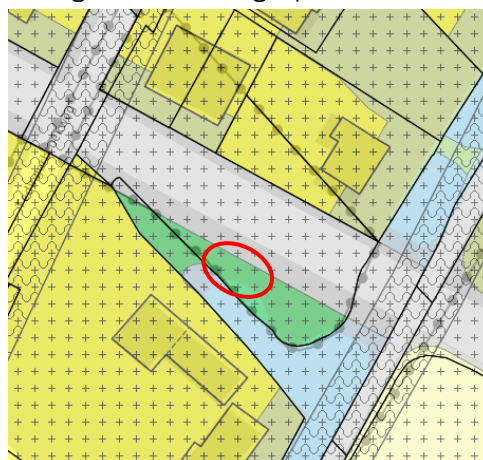
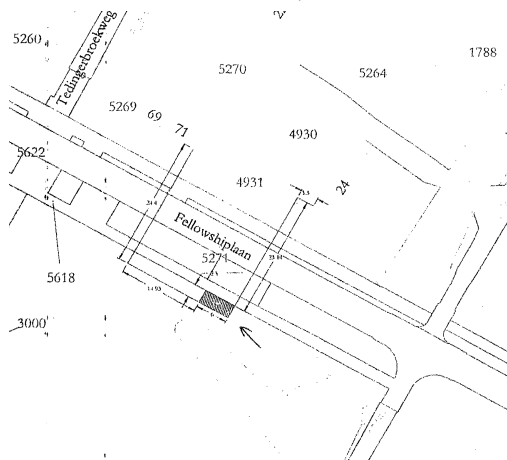
- Kortelandseweg 28: bestemming 'Wonen';
- Meidoornlaan 4: bestemming 'Tuin';
- Popelenburg 11: bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

2.1.11 Verkoop gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen

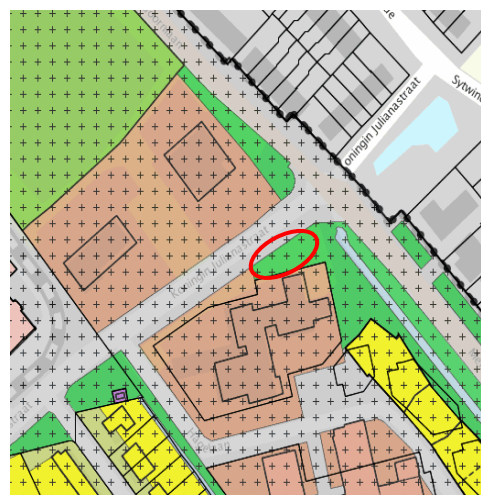
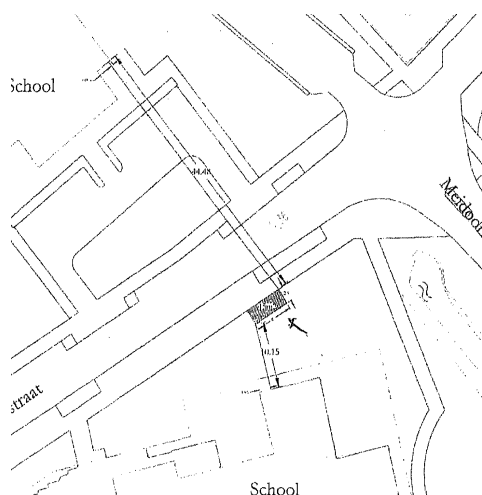
Er is door de gemeente een drietal percelen verkocht aan NEM Pijnacker BV ter realisatie van nutsvoorzieningen aan De Poort, Fellowshipplan en Koningin Julianastraat te Nootdorp



Nutsvoorziening De Poort te Nootdorp en uitsnede vigerend bestemmingsplan "s-Gravenhout & Kalisbuurt", waarin de nutsvoorziening de bestemming 'Sport' heeft.



Nutsvoorziening Fellowshipplan te Nootdorp en uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Nootdorp Noord', waarin de nutsvoorziening de bestemming 'Groen' heeft.



Nutsvoorziening Koningin Julianastraat te Nootdorp en uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Nootdorp', waarin de nutsvoorziening de bestemming 'Groen' heeft.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is de bestemming van de verkochte gronden ten behoeve van nutsvoorzieningen in overeenstemming gebracht met de gewenste situatie:

- De Poort: bestemming 'Verkeer-Wegverkeer';
- Fellowshipplan: bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied';
- Koningin Julianastraat: bestemming 'Verkeer-Wegverkeer'.

2.2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn kort de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's worden vervangen door de SVIR.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los.

Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

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

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

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

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), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

2.2.2 Provinciaal beleid

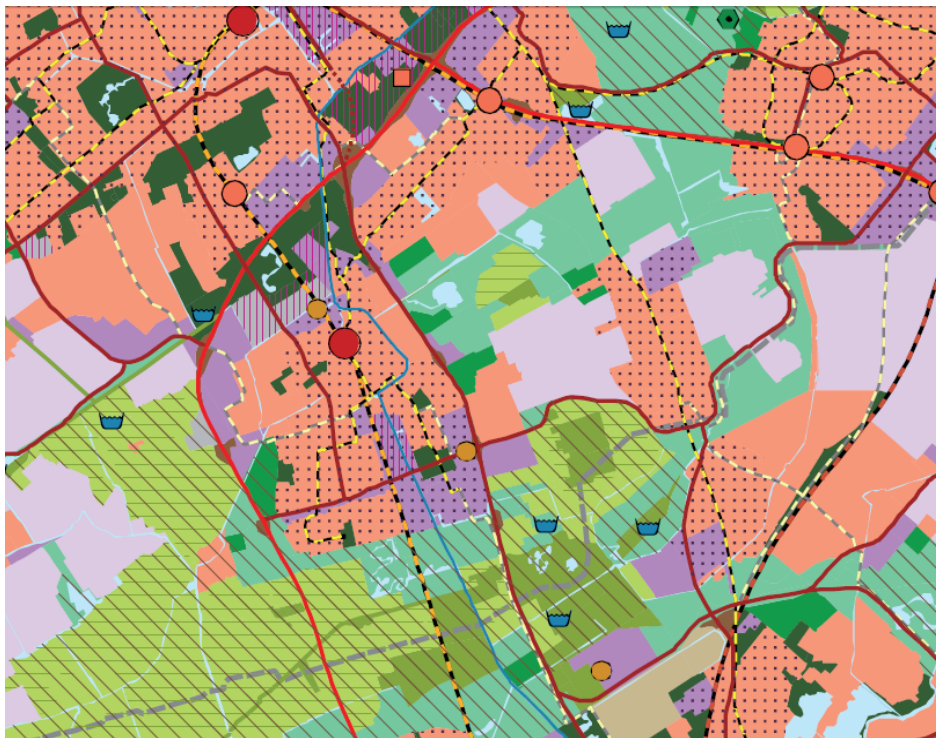
Visie op Zuid-Holland

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

Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en een samenhangende groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

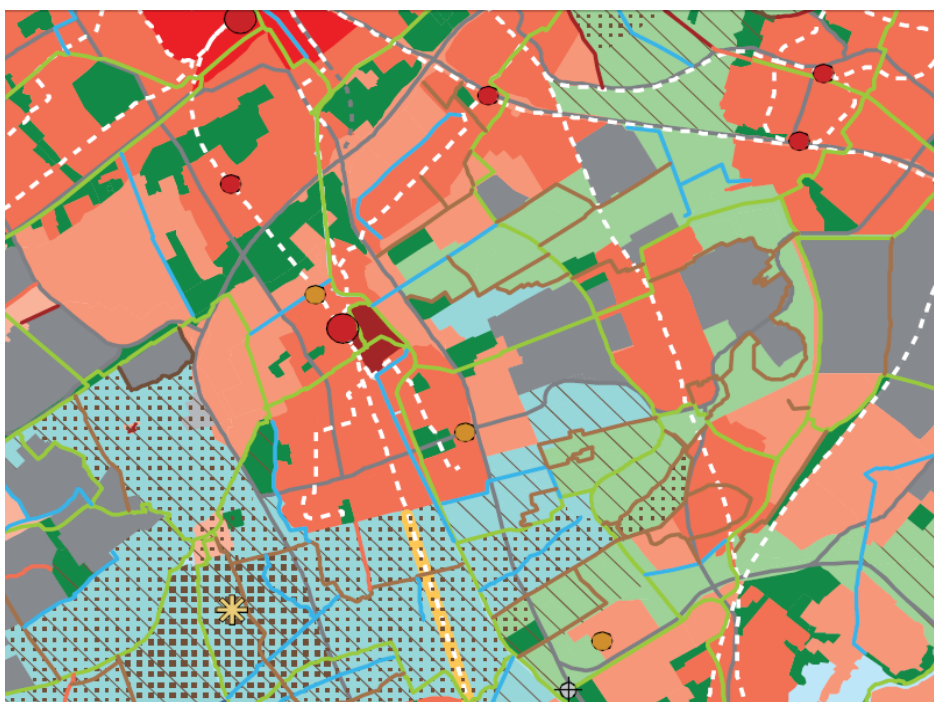
Structuurvisie

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



Uitsnede functiekaart provinciale structuurvisie

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.



Uitsnede kwaliteitskaart provinciale structuurvisie

Verordening ruimte

Behalve de structuurvisie maakt de verordening ruimte een belangrijk onderdeel uit van de 'Visie op Zuid-Holland'. De verordening bevat regels voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied van de provincie, waar gemeenten zich aan moeten houden. Belangrijk in het provinciaal ruimtelijk beleid is het tegengaan van verstedelijking in het landelijk gebied. Daartoe is op de kaart van de verordening ruimte om elke bebouwingsconcentratie een bebouwingscontour getrokken. Buiten de bebouwingscontour is nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies of bebouwing voor extensieve recreatieve functies uitgesloten. Enkele uitzonderingen zijn mogelijk, zoals de realisatie van 'ruimte voor ruimte'-woningen en de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een windmolen. Op Kaart 9 Cultureel erfgoed van de verordening is een molenbiotoop voor de molen opgenomen die deels over het plangebied loopt. In de verordening is vastgelegd dat een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen moet garanderen.

De molenbiotoop is opgenomen op de verbeelding door middel van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. In de regels is een beschermende regeling opgenomen. Hier wordt in paragraaf 3.10.2 verder op ingegaan.

2.2.3 Regionaal beleid

In april 2008 is het Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden vastgesteld door het bestuur van Stadsgewest Haaglanden. Het RSP bouwt voort op de sterke punten van de regio: de economische specialisaties, de mooie landschappen en de kwaliteit van leven.

Eén van de uitgangspunten in het RSP is dat er geen grote woonwijken meer worden gebouwd in de groengebieden. Toch moet er ruimte worden gezocht om de woningbouwopgave voor de komende jaren te kunnen realiseren. Binnen de regio Haaglanden is de inzet dan ook dat nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijke gebied worden gebouwd.

2.2.4 Gemeentelijk beleid

Visie op de toekomst van Pijnacker-Nootdorp 2040

Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Visie op de toekomst van Pijnacker-Nootdorp vastgesteld. In deze visie wordt een eenduidige en consistente koers voor Pijnacker-Nootdorp uitgezet met oog voor de omgeving en de rol van de gemeente.

De nieuwe toekomstvisie laat zien wat voor gemeente Pijnacker-Nootdorp wil zijn, waar zij met haar ontwikkeling heen wil en welke rol zij daarbij pakt. Pijnacker-Nootdorp: Een herkenbare gemeente in een landelijke omgeving waar de stad nooit ver weg is. Een gemeente die in de regio een uniek woonmilieu wil bieden, met het groen buitengebied meerwaarde geeft en met de glastuinbouw de economie versterkt.

Een gemeente die in drie woonkernen de basisvoorzieningen voor leefbare kernen garandeert, bewoners en ondernemers uitnodigt en faciliteert om maatschappelijk initiatief te ontplooiën en waar nodig de regie oppakt om een vangnet te bieden en/of noodzakelijke ontwikkelingen in gang te zetten.

Ruimtelijke structuurvisie 2040: Ruimte maken, Ruimte laten....

In juni 2012 is de Toekomstvisie 2040 vastgesteld. Deze visie is wat betreft economie vertaald in de Economische visie en op sociaal/maatschappelijk vlak vertaald in de Visie op het sociaal domein. De Ruimtelijk Structuurvisie vormt het sluitstuk en geeft de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2040 de Economische visie en de Visie op het Sociaal domein.

De Ruimtelijke structuurvisie gaat over het hele grondgebied van de gemeente en laat zien welke geplande ontwikkelingen worden afgerond, wat voorgenomen (nieuwe) ontwikkelingen zijn en wat de hoofdzaken zijn van het ruimtelijk beleid. Deze integrale ruimtelijke visie schetst de contouren van de gemeente in 2040 en geeft antwoord op de ruimtelijke vraagstukken. Het zijn de contouren en de kaders van een streefbeeld, waarbij de gemeente de belangrijkste basisvoorzieningen garandeert en de regie neemt over projecten die niet door particulier initiatief tot stand komen. De ruimte die vervolgens ontstaat is vooral voor de eigenaren, beheerders en gebruikers om in te vullen en vorm te geven.

2.2.5 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan dient zowel een aantal ontwikkelingen mogelijk te maken, als ook ter reparatie van vigerende ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Voor de locaties waarbij sprake is van 'reparatie' is geen relevant beleid van toepassing.

De volgende locaties betreffen ontwikkelingen in het kader van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening:

1. Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57, Delfgauw: het verplaatsen van 2 bedrijfswoningen en omzetten van 1 bedrijfswoning naar burgerwoning.
2. Oudeweg 43, Nootdorp: het mogelijk maken van het bouwen van maximaal 3 extra woningen.

In het ruimtelijke beleid van de verschillende overheidslagen komt naar voren dat moet worden gestreefd naar het beperken van het ruimtebeslag voor wonen en werken om daarmee de kwaliteit van de steden en van het landelijk gebied te versterken. Verstedelijking moet voornamelijk plaatsvinden door middel van verdichting en herstructurering. Daarnaast dient de groenblauwe slinger en het groene raamwerk in de regio Haaglanden behouden en versterkt te worden. Tevens geeft de Structuurvisie aan dat initiatieven ook van particulieren moeten komen en dat de gemeente Pijnacker deze ontwikkelingen wil steunen.

De ontwikkelingen die onderhavig plan mogelijk maakt, betreffen kleinschalige ontwikkelingen die passen binnen het ruimtelijke beleid van de verschillende overheidslagen.

3 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

Voorliggend bestemmingsplan dient zowel een aantal ontwikkelingen mogelijk te maken, als ook ter reparatie van vigerende ruimtelijke plannen binnen de gemeente.

De volgende locaties betreffen ontwikkelingen:

1. Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57, Delfgauw: het verplaatsen van 2 bedrijfswoningen en omzetten van 1 bedrijfswoning naar burgerwoning.
2. Oudeweg 43, Nootdorp: het mogelijk maken van het bouwen van maximaal 3 extra woningen.

Voor deze ontwikkelingslocaties is in dit hoofdstuk een verantwoording voor de milieuhygiënische en planologische aspecten opgenomen.

Daar waar sprake is van het bestemmen van de huidige situatie is deze verantwoording niet noodzakelijk.

3.1 Bodem

Algemeen

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet milieuhygiënisch geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Bij de (her)inrichting of bestemmingwijziging van een locatie en/of bij grondverzet inclusief het verwijderen van grondgebonden objecten, dient een historisch (bodem)onderzoek conform de vastgestelde norm te worden uitgevoerd om mogelijk bodembedreigende activiteiten te achterhalen (huidige norm: NEN-5725). In het kader van het historisch onderzoek zal minimaal een terreininspectie moeten worden uitgevoerd, een gesprek met de (voormalige) eigenaar/beheerder van de locatie moet plaatsvinden, het raadplegen van historische kaarten en luchtfoto's, en een bezoek aan het gemeentearchief moet worden gebracht (tenzij geen relevante informatie van de onderzoekslocatie bij de gemeente aanwezig is).

Op basis van de beschikbare historische en/of milieuhygiënische (bodemkwaliteits)gegevens wordt bepaald of aanvullend asbest-, water- en/of bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm (huidige norm: verkennend milieukundig bodemonderzoek: NEN-5740).

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

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

Binnen het gebied dat valt onder het (bestemmings)plan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014' zijn (mogelijk) locaties aanwezig, waarvoor in het kader van het Wet bodembescherming op dit moment bekend is en/of in de toekomst wordt vastgesteld, dat het een (mogelijk) 'ernstig geval van bodemverontreiniging' betreft en/of in het verleden is gesaneerd middels een isolatievariant of waar een restverontreiniging is achtergebleven. Voor de aanpak bij (her)inrichting of wijziging in het gebruik van deze locaties dient in het kader van de Wet bodembescherming goedkeuring te zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. De gemeente toetst de saneringsvariant van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging' in het kader van de Woningwet en de saneringsvariant van een 'niet-ernstige geval van bodemverontreiniging'. Voor de aanpak van gevallen van asbestverontreiniging die vallen onder het Besluit asbestwegen Wms dient goedkeuring te zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten Inspectie Leefomgeving en Transport.

Voorafgaand aan het vrijkomen van baggerspecie en/of het dempen van een watergang dient voor het bepalen van de (milieuhygiënische) kwaliteit van baggerspecie een waterbodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm (huidige norm: NEN-5720), voor zover het Besluit bodemkwaliteit geen vrijstelling kent. Tevens wordt geadviseerd om gelijktijdig monsters te nemen van de ondergrond onder de (aanwezige) baggerspecie, het volume van de aanwezige baggerspecie vast te (laten) stellen en een verwerkingsadvies voor de baggerspecie op te (laten) stellen.

Actualiteit milieuhygiënische (bodem)kwaliteitsgegevens:

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geïntroduceerd, waaraan alle bij de overheid ter toetsing aangeleverde bodemkwaliteitsgegevens dienen te voldoen. Met de introductie van het Bbk is een nieuw standaard stoffenpakket geïntroduceerd en dienen onderzoek en waar nodig bodemsanerende maatregelen te worden uitgevoerd door erkende bodemintermediairs (Kwalibo: Kwaliteitsborging in het bodembeheer).

Bodemkwaliteitsgegevens die niet voldoen aan het Bbk kunnen niet als actueel worden beschouwd. Ook locatie specifieke aspecten kunnen van invloed zijn op de bodemkwaliteit. Een (bodem)onderzoek betreft een momentopname. De resultaten van het onderzoek kunnen minder representatief worden naarmate de tijd verstrijkt. Indien na het onderzoek op of nabij de locatie (bodembedreigende) activiteiten of calamiteiten plaatsvinden en/of in de omgeving (mobiele) verontreinigingen aanwezig zijn, kan de bodemkwaliteit hierdoor zijn of worden beïnvloed.

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit bij de (her)inrichting of bestemmingwijziging van een locatie en/of bij grondverzet inclusief het verwijderen van grondgebonden objecten dient een actueel bodemonderzoek te worden aangeleverd, dat dient te voldoen aan de huidige wet- en regelgeving en normen.

Een Historisch bodemOnderzoek (HO) (NEN5725) zal hiervan onderdeel uitmaken, waarbij onder andere het gemeentelijk bodemarchief zal moeten worden geraadpleegd en een terreininspectie onderdeel wordt uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het HO wordt bepaald conform welke onderzoeksstrategie het Verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 dient te worden uitgevoerd.

3.1.1 Verkennend bodemonderzoek Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57, Delfgauw

De locatie is onder te verdelen in 3 deellocaties. Er is bodemonderzoek uitgevoerd om vast te kunnen stellen dat er daadwerkelijk geen belemmeringen aanwezig zijn.

Voor deze locatie zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Milieukundig bodemonderzoek aan de Schimmelpenninck v.d. Oyeweg 61 te Delfgauw, opgesteld door Van Der Helm, projectcode KOUP6435, de dato 21 augustus 1996
- Verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek nabij de Schimmelpenninck van de Oyeweg 59A te Delfgauw, opgesteld door VanderHelm, rapportnummer PYS71175-1 & 2 (concept), de dato 23 juli 2008;
- Rapportage aanvullend milieukundig bodemonderzoek, opgesteld door Van Der Helm, rapportnummer PYS90026, de dato 20 maart 2009;

Door de Provincie Zuid-Holland is op 21 juli 2010 een beschikking ernst en risico's afgegeven. Hierin besloten zij het volgende:

1. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging op genoemde locatie op het perceel, kadastraal bekend gemeente Pijnacker, sectie G, nummers 2344, (I-contour grond en grondwater), zoals weergegeven op de kadastrale kaart in bijlage A en B bij deze beschikking;

2. De geconstateerde verontreiniging leidt voor het huidige gebruik (bedrijven, kantoren) dan wel voorgenomen gebruik van de bodem (bedrijven, kantoren) of de mogelijke verspreiding van de verontreiniging niet tot zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is;

Omdat de situatie voor deze ontwikkeling gewijzigd is, is voor de nieuwe ontwikkeling door de Omgevingsdienst Haaglanden op 14 maart 2014 een nieuw advies uitgebracht op basis van de rapportages en de beschikking.

Zij concluderen het volgende:

De bij uw melding gevoegde beschikking betreft de sterke verontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie op de locatie Schimmelpenninck van der Oyeweg 59 te Delfgauw (onderzoekslocatie deellocatie 1). Ter plaatse van de beoogde bouwlocatie (onderzoekslocatie deellocatie 2) zijn de uitgevoerde bodemonderzoeken geen sterke verontreinigingen waargenomen.

Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Ten behoeve van het aanvragen van een Wabo-vergunning (activiteit bouwen) dienen de onderzoeksrapporten geactualiseerd te worden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat:

De milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de ligging van het (voormalig) betonpad aan de Schimmelpenninck van de Oyeweg 59 te Delfgauw, kadastraal bekend als Gemeente Pijnacker, sectie: G, nummer: 4975, in beeld dient te worden gebracht conform de huidige NEN5740. Bij matige of sterkere bijmengingen met bodemvreemd materiaal dient tevens onderzoek naar asbest te worden uitgevoerd conform de NEN5707 of NEN5897;

3.1.2 Bodemonderzoek Oudeweg 43, Nootdorp

De voor de locatie Oudeweg 43 aanwezige bodemonderzoeken voldoen niet meer aan de gestelde eisen. Hiervoor wordt verwezen naar de algemene paragraaf 'Actualiteit milieuhygiënische (bodem)kwaliteitsgegevens'.

Ten behoeve van het aanvragen van een Wabo-vergunning (activiteit bouwen) dienen de onderzoeksrapporten geactualiseerd te worden.

3.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. Op basis van jurisprudentie is het echter wel nodig om wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur nader te beschouwen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Op de ontwikkelingslocaties worden nieuwe woningen toegestaan. Er dient dan ook een akoestisch onderzoek te worden verricht.

3.2.1 Akoestisch onderzoek Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57, Delfgauw Wegverkeerslawaaï

Bij nieuwbouw van woningen stelt de Wet geluidhinder eisen voor het maximaal toelaatbare geluidsniveau vanwege verkeer op de openbare weg. Conform de Wet geluidhinder is de voorkeursgrenswaarde gelijk aan 48 dB (Lden). Indien de geluidsbelasting hoger is dan 48 dB staat de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde toe. Voor een nieuwe woning in het gebied buiten de bebouwde kom geldt een maximale onthefingswaarde van 53 dB. Voor agrarische bedrijfswoningen is een hogere grenswaarde tot 58 dB toelaatbaar.

Door Ardea acoustics & consult is een akoestisch onderzoek, dd 12 augustus 2014, naar wegverkeerslawaaï verricht. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierna zijn de resultaten met betrekking tot het wegverkeerslawaaï weergegeven.

Op basis van de uitgevoerde wegverkeerslawaaïberekeningen is de geluidsbelasting, bij realisatie van de van de woningen langs de standaard rooilijn gelijk aan 53 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder). Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en een hogere waarde procedure moet worden gevolgd. Om te kunnen voldaan aan het vereiste binnenniveau uit het Bouwbesluit (33 dB) moet rekening worden gehouden met enkele geluidsisolerende maatregelen aan de gevel. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet door middel van bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat aan het vereiste binnenniveau kan worden voldaan.

Bij het vaststellen van een hogere waarde wordt gemotiveerd onder welke voorwaarden een hogere grenswaarde is toegestaan. Hierbij wordt getoetst aan de Nota hogere grenswaarden gemeente Pijnacker-Nootdorp (2010).

In dit beleid staat dat bij het vaststellen van een hogere grenswaarde wordt beoordeeld of sprake is van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Voor beide woningen is aan de achterzijde het geluid vanwege het wegverkeer laag en komt uit op ca. 38 dB.

Geluid van bedrijven

De nieuwe woningen worden eveneens belast door bedrijven. Dit aspect wordt nader beschouwd in paragraaf 3.5 (Bedrijven en milieuzonering).

3.2.2 Akoestisch onderzoek Oudeweg 43, Nootdorp

Bij nieuwbouw van woningen stelt de Wet geluidhinder eisen voor het maximaal toelaatbare geluidsniveau van wegverkeer op de openbare weg. Conform de Wet geluidhinder is de voorkeursgrenswaarde gelijk aan 48 dB (Lden). Indien de geluidsbelasting hoger is dan 48 dB staat de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde toe. Voor een nieuwe woning in het gebied binnen de bebouwde kom geldt een maximale onthefingswaarde van 63 dB.

Door Ardea acoustics & consult is een akoestisch onderzoek, dd 26 augustus 2014, naar wegverkeerslawaai verricht. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In de volgende tabel is een overzicht gegeven van de berekende geluidsbelasting (inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder).

Woning	Berekende geluidsbelasting (Lden, incl. aftrek 110g)			Gecumuleerd (excl. aftrek 110g)
	Braslaan	Molenaar Blonkweg	Oudeweg	
Westzijde	50	35	60	65
Midden	47	39	59	64
Oostzijde	45	42	60	65

De berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Oudeweg is bij alle woningen hoger dan de voorkeursgrenswaarde (maximaal 60 dB). Bij de woning aan de westzijde wordt eveneens de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Braslaan overschreden (50 dB). Dit betekent dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd. Om te kunnen voldaan aan het vereiste binnenniveau uit het Bouwbesluit (33 dB) moet rekening worden gehouden met enkele geluidsisolerende maatregelen aan de gevel. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet door middel van bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat aan het vereiste binnenniveau kan worden voldaan.

Bij het vaststellen van een hogere waarde wordt gemotiveerd onder welke voorwaarden een hogere grenswaarde is toegestaan. Hierbij wordt getoetst aan de Nota hogere grenswaarden gemeente Pijnacker-Nootdorp (2010). In dit beleid staat dat bij het vaststellen van een hogere grenswaarde wordt beoordeeld of sprake is van een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Voor alle drie de woningen aan de achterzijde de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer laag.

De gecumuleerde geluidsbelasting aan de achterzijde van de woningen bedraagt maximaal 50 dB (excl. aftrek artikel 110 g Wet geluidhinder).

3.3 Luchtkwaliteit

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 bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

In de Regeling 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'.

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen kleinschalige ontwikkelingen, die betrekking hebben op de realisatie van een beperkt aantal woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

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

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

Als bijlage is het gehele onderzoek externe veiligheid opgenomen, opgesteld door de gemeente. Hierna zijn de conclusies opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen voor de locaties 1 (Schimmelpenninck van de Oye-weg 55/57, Delfgauw), 2 (Oudeweg 43), 3 (Kerkweg 64, Pijnacker), 4 (Nieuwkoopse-weg 9, Pijnacker), 5 (Geerweg 36, Nootdorp) en 6 (Bieslandseweg 1, Delfgauw) externe veiligheid relevant is in de zin dat er ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden binnen het invloedsgebied van een risicobron (Rijksweg A4 en/of A13).

Aangezien het plangebied meer dan 200 m van de rijkswegen A4 en/of A13 ligt is een berekening van het groepsrisico niet aan de orde. Er vindt over de A4 en A13 echter wel transport plaats van LT3 en GT4, beide een stofcategorie met een invloedsgebied van 4000 meter (HAndleiding Risicoanalyse Transport, 2011). Er is vanwege de ligging van de genoemde plangebieden binnen dit invloedsgebied wel aandacht besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in relatie tot de stoffen LT3 en GT4.

Binnen de locaties snippergroen, nutsvoorzieningen en 9 (Zusterhof 10) en 10 (Grevelingen/Nederrijn/Oosterdiep worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij de personendichtheid toeneemt. Deze ontwikkelingen leveren geen belemmering op in het kader van externe veiligheid.

Conclusies

Alle mogelijke risicobronnen zijn onderzocht op nabijheid en relevantie. In geen van de gevallen neemt het groepsrisico toe. De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) is geraadpleegd ten aanzien van de A4 en de A13 en het advies van de VRH is opgenomen in de bijlage. Met inachtneming van het advies van de VRH vormt externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leef-kwaliteit. De milieubelasting van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun in-vloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden ge-maakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In de-zie brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieuken-merken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rusti-ge woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functie-menging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57

In de directe omgeving van de locatie 'Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57' bevindt zich agrarische bedrijvigheid die hinder veroorzaakt alsmede een naastgelegen bedrijf.

Door Ardea acoustics & consult is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (dd 12 augustus 2014) naar de geluidsbelasting van deze bedrijven. De onderzochte bedrijven zijn: Kwekerij Ammerlaan, Installatiebedrijf Kouwenhoven en Plantenkwekerij S. v.d. Burg.

Voor het geluid afkomstig van Kwekerij Ammerlaan is getoetst wat de geluidsbelasting is op de nieuwe woning binnen de bestemming Wonen. De eigen bedrijfswoning van Kwekerij Ammerlaan is bij toetsing buiten beschouwing gelaten. De geluidsbelasting ten gevolge van Kwekerij Ammerlaan is bij de burgerwoning 42 dB(A) in de nachtperiode. Conform het Activiteitenbesluit is in de nachtperiode 40 dB(A) toegestaan. Om de geluidsbelasting van Kwekerij Ammerlaan te reduceren tot onder de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit moeten maatregelen aan het dak van het ketelhuis worden getroffen. Door vrachtwagenbewegingen in de nachtperiode zijn bij de burgerwoning piekniveaus te verwachten van 65 dB(A). Dit betekent dat moet worden bezien of de vrachtwagens op een andere manier kunnen keren.

Uit de berekeningen van de langtijdgemiddelde geluidsniveaus ten gevolge van Plantenkwekerij S. v.d. Burg blijkt dat de geluidsbelasting in de dag-, avond- en nachtperiode lager is dan de standaard grenswaarden van 50, 45 en 40 dB(A). Echter, bij transport kunnen piekniveaus ontstaan tot 72 dB(A), daar waar 65 dB(A) is toegestaan in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode.

Deze piekniveaus zijn toelaatbaar omdat transport gewoonlijk overdag plaatsvindt en zeer incidenteel (ca. 6x per jaar) in de avond/nachtperiode). Daarnaast worden extra geluidwerende voorzieningen aangebracht aan de woningen (voorzijde), zodat aan het vereiste binnenniveau voor piekniveaus in de nachtperiode (45 dB(A)) kan worden voldaan.

Door werkzaamheden in de werkplaats van Installatiebedrijf Kouwenhoven bedraagt de geluidsbelasting in de dagperiode van de nieuwe woning (oostgevel) met bestemming Wonen 54 dB(A). In de dagperiode is 50 dB(A) toegestaan. De geluidsbelasting ten gevolge van Installatiebedrijf Kouwenhoven wordt door middel van een geluidscherm gereduceerd. De afmetingen van het benodigde geluidscherm bedraagt 12 m lengte en een hoogte van ca. 1.9 m. De oostgevel van de woning wordt voorzien van een dove gevel. In de avondperiode kan op de voorgevel sprake zijn van een piekniveau van 69 dB(A), daar waar 65 dB(A) is toegestaan. Deze piekniveaus zijn toelaatbaar omdat transport gewoonlijk overdag plaatsvindt en zeer incidenteel in de avondperiode.

Daarnaast worden extra geluidwerende voorzieningen aangebracht aan de woningen (voorzijde), zodat aan het vereiste binnenniveau voor piekniveaus in de avondperiode (45 dB(A)) kan worden voldaan.

Conclusie

Met het toepassen van aangegeven maatregelen zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de 2 nieuwe woningen aan de Schimmelpenninck van de Oyeweg 55-57.

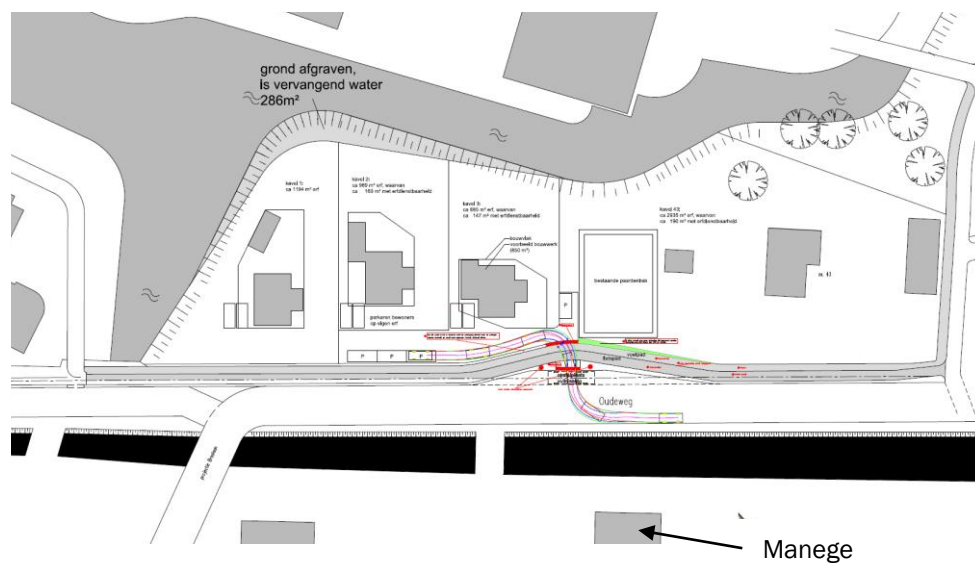
Oudeweg 43

In en in de directe omgeving van Oudeweg 43 is een manege aanwezig die hinder kan veroorzaken. Door Royal HaskoningDHV is in oktober 2013 geuronderzoek naar de manege aan de Oudeweg 46 te Nootdorp. De memo is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierna zijn de conclusies weergegeven.

Tegenover het plangebied ligt een manege waar 54 paarden en 45 pony's worden gehouden. Deze manege ligt op circa 50 m van het plangebied. Het plangebied ligt binnen de afstandseis voor paarden, pony's en de mestplaat uit het Activiteitenbesluit (100 m tussen dierverblijven en geurgevoelige objecten / opslag van mest).

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan is de vraag of ten aanzien van het aspect geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

Uit de berekening van de geuremissie met V-Stacks vergunning blijkt dat de geurbelasting op de geplande woningen in het plangebied maximaal 0,6 odour units per m³ lucht bedraagt, op woning nummer 3 (zie onderstaande figuur).



Ligging manege ten opzichte van woningen

De berekende geuremissie als gevolg van de manege, op de woningen in het plangebied, zit ruim onder de geurnorm van 2,0 oudour units per m³ lucht uit de Wet geurhinder en veehouderij. Dit is de geurnorm die van toepassing is op geurgevoelige objecten, zoals woningen, binnen de bebouwde kom.

De toevoeging van de woningen is andersom ook geen belemmering voor bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van de manege. Het voor de manege vigerende bestemmingsplan beperkt reeds de fysieke uitbreidingsmogelijkheden in de richting van de Oudeweg. Daarnaast worden uitbreidingsmogelijkheden door uitbreiding van het aantal dieren of verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten in de richting van de Oudeweg in overwegende mate beperkt door de aanwezigheid van reeds op kortere afstand tot de manege bestaande woningen. Bij eventuele uitbreidingswensen dient immers rekening te worden gehouden met de dichtstbijzijnde (bestaande) woningen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van de toekomstige woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en de manege geen belemmering oplevert voor de nieuwe ontwikkeling. Ook belemmeren de nieuwe woningen de manege niet in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

3.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van de ontwikkelingslocaties zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.7 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen kleinschalige ontwikkelingen, die betrekking hebben op de realisatie van een beperkt aantal woningen. Deze ontwikkelingen brengen geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Parkeren wordt mogelijk gemaakt en op eigen terrein opgevangen. Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

3.8 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en het Hoogheemraadschap van Delfland. Beide instanties hebben beleid opgesteld voor wateraspecten, dat is vastgelegd in beleidsplannen.

3.8.1 Waterbeleid

Het Hoogheemraadschap van Delfland

'Keuzes maken, kansen benutten'

In juli 2008 is door het Hoogheemraadschap van Delfland de strategienota 'Keuzes maken, kansen benutten' opgesteld. In deze nota formuleert het Hoogheemraadschap zijn visie en strategie om te komen tot een duurzaam waterbeheer in de periode 2010 - 2015, met een doorkijk naar 2025.

Delfland heeft de zorg voor veilige dijken, het vasthouden, bergen en afvoeren van oppervlaktewater, een goed beheer van het grondwater, een chemisch en ecologisch goede waterkwaliteit, en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij stedelijke vernieuwing wordt gestreefd naar duurzame bouwvormen. In het huidige plangebied worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wanneer deze zich voordoen dan dient het aspect water nader te worden onderzocht.

Gedacht moet worden aan dingen, zoals:

- kruipruimteloos bouwen;
- gescheiden systemen van riolering en oppervlaktewater, waarbij het schone regenwater zal worden geïnfiltreerd in de bodem, of rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

'Handreiking watertoets voor gemeenten'

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 20 maart 2012 de nieuwe 'Handreiking watertoets voor gemeenten' vastgesteld. Sinds het Waterbeheerplan 2010-2015 organiseert het Hoogheemraadschap van Delfland het werk vanuit vier inhoudelijke programma's: stevige dijken, voldoende water, schoon water en gezuiverd afvalwater. De programma's zijn onderverdeeld in thema's (zie de volgende tabel).

Bij het leveren van input voor en beoordelen van ruimtelijke plannen hanteert Delfland deze programma's en thema's als leidraad.

Programma	Thema's
Stevige dijken	veiligheid, waterkeringen
Voldoende water	voorkomen van wateroverlast, grondwater en voorkomen van (zoet)watertekort, onderhoud en bagger
Schoon water	watersysteemkwaliteit, ecologie
Gezuiverd afvalwater	afvalwaterketen

Het gaat er in de eerste plaats om dat de locatie waterhuishoudkundig geschikt is voor de beoogde functie, met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden die Delfland hieraan stelt. Daarbovenop kunnen zich in ruimtelijke ontwikkelingen kansen voordoen die helpen om de doelen te halen uit Delflands programma's. Dat kan bijvoorbeeld door wateroverlast op te lossen in een polder of door een natuurvriendelijke oever aan te leggen (Kaderrichtlijn Water).

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Waterhuishoudkundig raamplan kern Pijnacker

In 2006 is voor de kern Pijnacker een raamplan voor de waterhuishouding (Raamplan wateropgave Pijnacker 3 april 2006) opgesteld. In het raamplan wordt een voorstel voor de waterhuishoudkundige inrichting opgesteld voor een groot gebied, dat verscheidene ruimtelijke plannen omvat.

Het doel van het Waterhuishoudkundig raamplan is het ontwerpen van een goed functionerend, veilig en robuust watersysteem voor de kern Pijnacker dat voldoet aan de door Delfland opgelegde norm voor de waterberging. Tevens wordt in het raamplan de randvoorwaarden aangegeven voor verdere uitwerking van de waterhuishoudkundige inrichting van deelgebieden.

3.8.2 Watertoets

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. Bij elk ruimtelijk plan gaat Delfland na of bestaande waterknelpunten kunnen worden opgelost en of er kansen zijn voor het realiseren van een veerkrachtiger, robuuster en veiliger watersysteem.

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

Rol van water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet de rol van water mede bepalend zijn, zodat er bijvoorbeeld voldoende ruimte is voor waterberging. Daarnaast kunnen nieuwe ontwikkelingen mogelijkheden bieden om knelpunten op te lossen of specifieke wensen te realiseren.

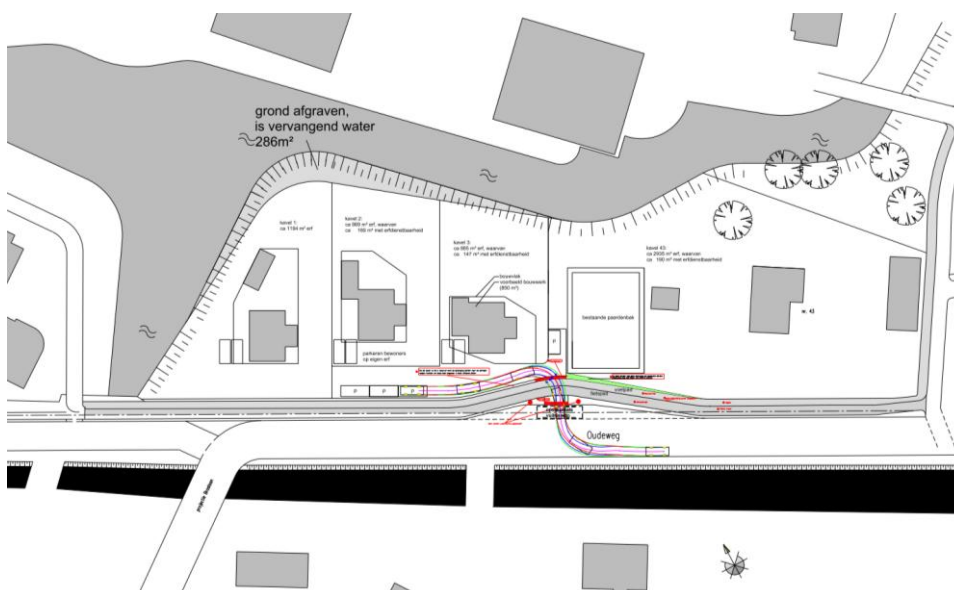
De huidige en toekomstige waterstaatkundige situatie

Aangezien in voorliggend plan voor het meeste van de locaties slechts sprake is van kleinschalige ontwikkelingen, is voor die locaties geen nader wateronderzoek noodzakelijk. Er moet voldaan worden aan het stand still principe. Dit betekent dat ontwikkelingen niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mogen leiden.

Alleen voor de locaties Oudeweg 43 Nootdorp en Bieslandseweg 1 Delfgauw is er wel sprake van wijziging van het verhard oppervlak. Hierna wordt per locatie kort aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met de waterhuishouding.

De bouw van drie woningen aan de Oudeweg 43 te Nootdorp

Voor de Polder van Nootdorp is in 2003 een ABC-polderstudie uitgevoerd. Gekeken is of de polder o.b.v. het huidige grondgebruik aan de waterbergingsnorm voldoet. De uitkomst van de studie is dat een extra waterberging van 16.000 m³ water moet worden gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de gestelde normen. Daarnaast zal met behulp van flexibel peilbeheer in de Dobbeplass, water worden vastgehouden. In het Raamplan Landelijk gebied Pijnacker is opgenomen dat deze waterberging wordt gerealiseerd in het Laakweggebied. De polder van Nootdorp voldoet hiermee aan de waterbergingsnorm van 325 m³/ha als 16.000 m³. In het Raamplan is rekening gehouden met de bouw van woningen op het perceel naast Oudeweg 43. Er hoeft voor de realisatie van de drie woningen aan de Oudeweg naast nummer 43 dan ook geen water te worden gecompenseerd.



Ter compensatie van de demping van de sloot aan de voorzijde van de woningen zal aan de noordoostzijde van het perceel 286 m² aansluitend aan de bestaande watergang grond worden afgegraven. Hiermee wordt de bestaande watergang vergroot.

Water Bieslandsebos

De bestemmingsregeling voor het recreatiegebied is dusdanig dat de aanleg van wervoorzieningen (sloten, plassen, wadi's, etc.) zijn toegestaan. Verder geldt dat het bestaande oppervlaktewater, in overeenstemming met het beleid van het Hoogheemraadschap, de bestemming 'Water' heeft gekregen.

Naar aanleiding van de wateroverlast in 1998 en 1999 heeft Delfland onderzoek gedaan naar het functioneren van watersystemen van polders en boezemland. Maatregelen zijn opgesteld om het watersysteem op orde te brengen en te houden, volgens de strategie en randvoorwaarden van het waterbeleid in de 21e eeuw. Het plangebied 'Balij- Bieslandse Bos' is een zoeklocatie voor waterberging.

In combinatie met een de ontwikkeling van het groengebied moet in de polder van Nootdorp 16.000 m³ waterberging worden gerealiseerd. Deze waterberging is opgenomen in het Raamplan Landelijk gebied Pijnacker en wordt gerealiseerd in het Laakweggebied. De gemeente en het Hoogheemraadschap Delfland zien toe op de uitvoering. Daarnaast zal met behulp van flexibel peilbeheer in de Dobbepas water worden vastgehouden. Tevens is de duiker tussen de Oudeweg en de Dobbepas vervangen om zodoende de afvoer te verbeteren. De nieuwe watergang vanuit de Dobbepas maakt met een duiker onder het wandelpad, een verbinding met de achterliggende watergang (deze maatregelen uit de ABC-studie polder van Nootdorp zijn inmiddels door Delfland uitgevoerd).

Bouwpeil in Polder van Biesland

Daarnaast speelt de aanleghoogte van gebouwen in de Bieslandse Polder, omdat in geval van extreme neerslag het waterpeil kan stijgen. Het is van belang dat nieuwe bebouwing voldoende hoog wordt aangelegd om ook bij calamiteiten droge voeten te kunnen houden. In dit kader is het noodzakelijk om bij nieuwe bebouwing in overleg met het Hoogheemraadschap te bepalen wat een veilige bouwhoogte is om wateroverlast te voorkomen.

Waterkwaliteit

Voor het bepalen van de waterkwaliteit maakt het Hoogheemraadschap van Delfland gebruik van een beperkt aantal meetpunten en ecologische beoordelingsresultaten. Deze geven een globaal beeld van de waterkwaliteit per polder. In de Noordpolder van Delfgauw en de Polder van Nootdorp is het oppervlaktewater voedselrijk. Dit kan te maken hebben met de inlaat van water vanuit de Pijnackerse Vaart en de in het gebied aanwezige glastuinbouw. Ook in de Nieuwe of Drooggemaakte Polder van Biesland is het water voedselrijk. Het bestemmingsplangebied zelf bevat slechts een klein aandeel glastuinbouw. Het overgrote deel van de glastuinbouw ligt in de overige delen van de polders.

Verwacht wordt dat bij het inrichten van het gebied als natuur- en recreatiegebied meer natuurvriendelijke oevers worden aangelegd. Dit komt de waterkwaliteit ten goede.

Locatie Bieslandseweg 1:

Deze locatie is in het streekplan aangewezen als 'agrarisch gebied plus'. De toegekende natuurwaarde is vooral gelegen in de aanwezigheid van weidevogels. Landschappelijke (randvoor)waarden zijn hiervoor openheid en een gunstige waterhuishouding. Op 10% van de oppervlakte van het bedrijf worden bestaande landschapselementen versterkt en nieuwe elementen ontwikkeld. Het gaat om de aanleg van een slikgebied, een poel en nieuwe bosranden. Verder worden watergangen verbreed en natuurvriendelijke oevers aangelegd.

Uitbreiding van de boerderij op het perceel Bieslandseweg 1 in Delfgauw

Bij de uitbreiding van de Bieslandhoeve wordt nieuwe verharding gerealiseerd. Ook hier is het noodzakelijk om deze verharding te compenseren.

Compenserende waterberging

Uit vergelijking van de huidige en toekomstige verharding binnen het plangebied blijkt dat er een toename van verharding is van $4.050 + 2.125 = 6.175 \text{ m}^2$. Uitgaande van 6.175 m^2 verharding is 1.178 m^2 compenserend oppervlaktewater nodig. Deze hoeveelheid water dient nieuw aan het gebied te worden toegevoegd. Het is van belang dat dit oppervlakte water in open verbinding met het aanwezige oppervlaktewater wordt aangelegd. Het bouwpeil dat door de initiatiefnemer is gekozen (NAP -4,15 m) ligt 0,95 m boven het streefpeil. Uit berekeningen van het Hoogheemraadschap is gebleken dat dit (ruim) voldoende is om ook bij extreme situaties geen wateroverlast te hebben.

3.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Aangezien in voorliggend plan voor vrijwel alle locaties slechts sprake is van kleinschalige ontwikkelingen waarbij geen aantasting van beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna plaatsvindt, is voor deze locaties geen nader onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd.

Op de locatie Bieslandseweg 1 in Pijnacker wordt wel een grotere ontwikkeling mogelijk gemaakt. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft Alterra verzocht om een quickscan te laten uitvoeren naar de mogelijke effecten van een aan te leggen koeientuin aan het adres Bieslandse polder 1.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft daarbij aangegeven dat de percelen direct ten noorden van het plangebied van Bieslandse weg 1 onlangs door onteigening in het bezit zijn gekomen van Dienst Landelijk Gebied (DLG) en dat hierop geen andere ontwikkelingen mogelijk zijn dan bosaanleg, waarvoor de gronden zijn onteigend.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft ook aangegeven dat het plangebied (Polder van Biesland en de Bieslandse Bovenpolder) door de provincie Zuid-Holland is aangewezen als belangrijk weidevogel gebied. De gemeente Pijnacker-Nootdorp wilde in de quickscan dan ook de volgende drie vragen beantwoord zien:

1. Wat zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de weidevogelstand in de Bieslandse polder?
2. Wat is de autonome ontwikkeling van de weidevogelstand in de Bieslandse polder?
3. Welke maatregelen kunnen worden genomen om te zorgen dat de voorgenomen ontwikkelingen zo min mogelijk effect hebben op de weidevogelstand in het gebied.

Hierna zijn de conclusies naar aanleiding van bovenstaande vragen opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage is opgenomen.

Van de voorgestelde koeientuin in beide scenario's wordt geen significant negatief effect verwacht, maar wel wordt geadviseerd om vooral bij scenario 1 de koeientuin open en laag te houden. De openstructuur moet vooral in het broedseizoen worden gehandhaafd. Ook wordt geadviseerd om de verlichting in het broedseizoen van de weidevogels te beperken tot alleen verlichting bij de melkstal. Verstrooiing van licht dient te worden gemitigeerd met zogeheten lichtkappen, zodat licht alleen naar de bodem toe schijnt.

Vanuit perspectiviteit van de weidevogel wordt aanbevolen om geen bos aan te leggen, maar de 12 ha optimaal in te richten en te beheren voor weidevogels. Bijvoorbeeld gevarieerde graslandpercelen met natuurvriendelijke oevers en wellicht een grotere plasdras zone zoals in de Bieslandse Bovenpolder. Deze kan dan voor de weidevogels fungeren als buffer tussen Delftse Hout/ Bieslandse Bos en de weilanden. Het wandelpad kan beter langs de randen van de polder worden aangelegd, op de mindere percelen voor de weidevogels. Daarnaast kan het verwijderen van de bomerij onderaan het Vriulypad de situatie voor de weidevogels in de polder van Biesland verbeteren.

Naar aanleiding van voorgaand onderzoek worden de gewenste ontwikkelingen nader bekeken.

3.10 Archeologie

Op rijksniveau is de wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed vastgelegd in de Monumentenwet 1988 en het Besluit ruimtelijke ordening. De Monumentenwet is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed.

In deze wet is geregeld hoe monumenten kunnen worden aangewezen als beschermd rijksmonument.

De Monumentenwet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

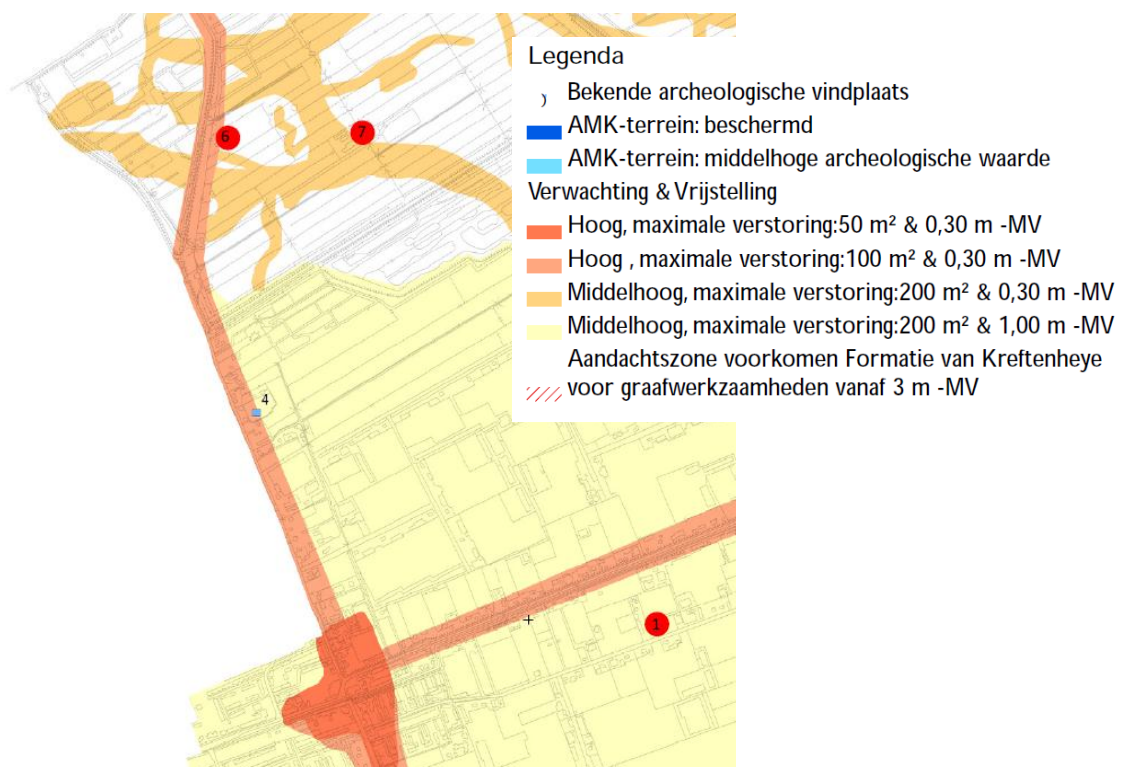
Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging van het Bro is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009.

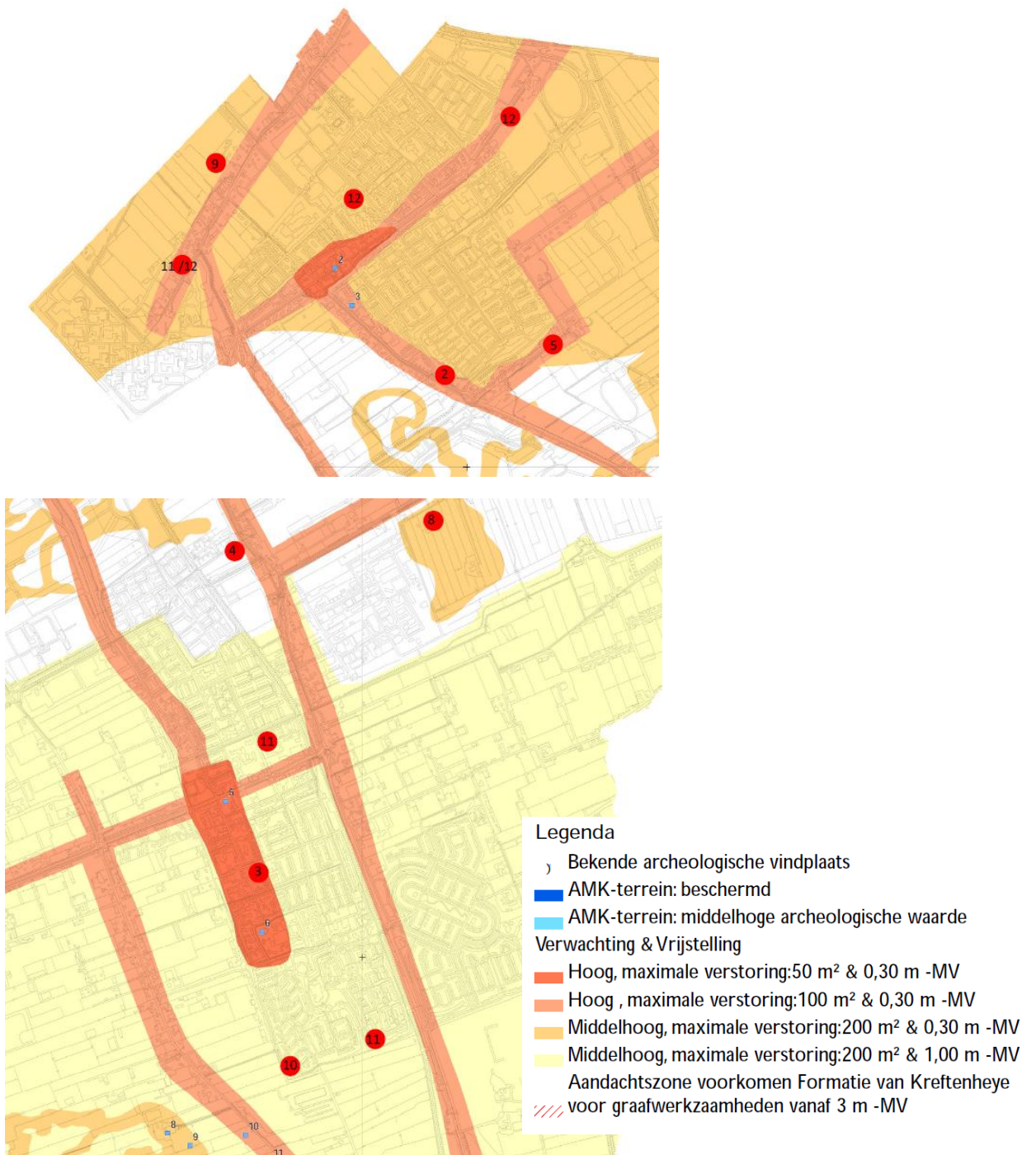
De wijziging houdt in dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen in de toelichting een beschrijving dienen te geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten (archeologische waarden) rekening is gehouden.

3.10.1 Archeologie

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren is het van belang om inzicht te hebben in het mogelijk aanwezige archeologisch erfgoed. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft in dit kader archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidsadvieskaart laten opstellen. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente.

Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden: middels aanpassing van het plan of het behoud van informatie door opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.





Uitsneden archeologische beleidsadvieskaart met aanduiding locaties

Binnen het grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp komen verschillende archeologische verwachtingszones voor. Er zijn zones met een hoge archeologische verwachting, zones met een middelhoge archeologische verwachting, zones met een middelhoge tot lage archeologische verwachting en AMK-terreinen en bekende archeologische vindplaatsen. De vindplaatsen hebben vaak een relatie met de AMK-terreinen. Bij vindplaatsen die zijn aangemerkt als nederzetting moet rekening worden gehouden met een omvang van minstens 200 meter rondom de vindplaats.

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 voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring.

In de volgende tabel is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn. Indien deze grenzen niet worden overschreden, dan is er geen onderzoek noodzakelijk.

Verwachting	Dubbelbestemming	Ondergrens oppervlakte	Ondergrens diepte	Locaties
Hoog	Waarde - Archeologie 1	50 m ²	0,30 meter	Kerkweg 64
Hoog	Waarde - Archeologie 2	100 m ²	0,30 meter	Oudeweg 43 Geerweg 36 Kortelandseweg 28 Fellowshiplaan De Poort
Middelhoog	Waarde - Archeologie 3	200 m ²	0,30 meter	Bieslandseweg 1 Hankweg Zusterhof 10 Koningin Julianastraat
Middelhoog	Waarde - Archeologie 4	200 m ²	1,00 meter	Schimmelpenninck v.d. Oyeweg 55-57 Nederrijn/ Grevelingen/ Oosterdiep Meidoornlaan 4 Popelenburg 11
geen	geen Waarde - Archeologie	nvt	nvt	Nieuwkoopseweg 9

De meeste ontwikkelingen betreffen ontwikkelingen kleiner dan de aangegeven ondergrens oppervlakte. Dit betekent dat er uiteindelijk toch geen archeologisch onderzoek verricht hoeft te worden.

3.10.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Alleen ten zuidwesten van het plangebied, aan de Oudeweg 70, bevindt zich een oude korenmolen. De molen 'Windlust' is aangewezen als rijksmonument. De molenbiotop loot deels over het plangebied.

In de 18^e en 19^e eeuw stonden er ruim 10.000 molens in ons land, die onder andere gebruikt werden voor het malen van graan, het zagen van hout en het maken van papier. De poldermolens zorgden ervoor dat de laaggelegen delen van Nederland droog bleven. Een groot deel van de molens vielen na het gebruik in verval. Omdat de molen een wezenlijk onderdeel is van de Nederlandse geschiedenis en vaak een cultuurhistorisch relict, zijn veel molens als monument aangemerkt.

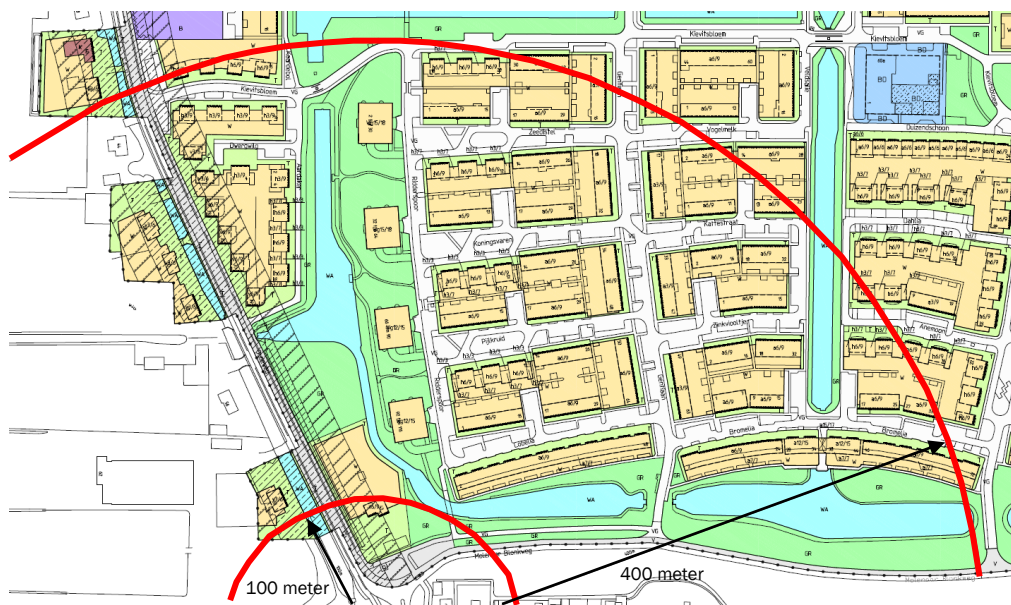
Om Nederland als molenland te behouden, worden de huidige molens beschermd in het bestemmingsplan. Door middel van het instellen van een zogenaamde 'molenbiotop' dient de vrije windvang van de molen te worden gegarandeerd. Ten zuidoosten van het plangebied van Oudeweg 43 staat de korenmolen Windlust, welke nog in werking is.

Om de molen wordt een molenbeschermingszone (molenbiotop) ingesteld, die voorkomt dat de windvang van de wieken wordt belemmerd. Binnen de molenbeschermingszone zijn hoge constructies niet toegestaan. Bij nieuwbouw moet daarom rekening worden gehouden met de bouwhoogte binnen de molenbeschermingszone.

De molenbeschermingszone wordt bepaald aan de hand van de 1:50-regel (gesloten gebied). Rondom de molen dient een gebied met een straal van 100 m vrij te zijn van beplanting of bebouwing. Deze ruimte is nodig om de turbulentie teniet te kunnen doen van de obstakels buiten de 100 m-lijn (200 m vrije ruimte verdient de voorkeur). Op 100 m afstand mag het obstakel een maximale hoogte hebben van 4,5 m.

Daarna mag het elke 100 m met 2 m worden verhoogd. Bij een stellingmolen mag de hoogte van de stelling worden opgeteld bij de maximale obstakelhoogte. Deze regeling geldt voor nieuw te realiseren bebouwing en aan te leggen opgaande beplanting. Voor bestaande bebouwing en beplanting heeft deze regeling geen gevolgen, tenzij de bebouwing en beplanting (voorzover dit is toegestaan in het bestemmingsplan) wordt uitgebreid.

De nieuwe woningen op het perceel Oudeweg 43 liggen wel binnen de molenbiotop (afstand) van de molen, maar ten noordwesten van de nieuwe woningen staat al veel bebouwing die hoger is dan de gewenste hoogte van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen zullen daarom geen extra hinder veroorzaken voor de molen.



Afstanden molenbiotoop

De molenbiotoop is op de verbeelding opgenomen door middel van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. In de regels is een beschermende regeling opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen de molenbiotoop.

In het plangebied zelf zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

4 Het bestemmingsplan

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

4.1 Plansystematiek

4.1.1 Toelichting op het juridische systeem

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

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

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De landelijke regelgeving is vertaald in de 'Standaardregels stedelijk gebied, gemeente Pijnacker-Nootdorp', vastgesteld op 27 september 2012. Deze standaardregels vormen de basis voor de onderhavige regels. Omdat het hier een verzamelplan betreft van losse percelen ten behoeve van een aantal ontwikkelingen, als ook ter reparatie van vigerende ruimtelijke plannen, vormen ook de vigerende regelingen een basis voor de inhoud van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 - Algemene regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

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

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

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsrechtelijke bepalingen en de slotbepaling.

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

4.2 Bestemmingen

Agrarisch – landschaps- en natuurwaarden (AW-LN)

Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappe-
lijke en natuurwaarden’ uit het bestemmingsplan ‘Balij-Bieslandse Bos’. Deze be-
stemming is toegekend aan die gronden die aanwijsbare landschappelijke en natuur-
waarden hebben. Binnen dit plangebied is een agrarisch bedrijf gesitueerd.

Voor dit agrarisch bedrijf is op de verbeelding een bouwvlak aangewezen, waarbinnen de agrarische gebouwen en bedrijfswoning zijn toegestaan. Per bedrijf is één bedrijfswoning met bijbehorende erfbebouwing toegestaan.

Agrarisch - Glastuinbouw (A-GT)

Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' uit het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd ten behoeve van glastuinbouw.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bedrijfsbebouwing, zoals bedrijfsgebouwen, kassen en andere bouwwerken te realiseren. Deze bebouwing dient te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding.

Wel bestaat de mogelijkheid bedrijfswoningen in het kader van herstructurering te verplaatsen. In het bestemmingsplan zijn, gezien de stedenbouwkundige kwaliteit, tevens regels opgenomen voor de zijdelingse afstand tussen verschillende functies en gebouwen:

- De afstand van waterbassins tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.
- De afstand van gebouwen en warmteopslagtanks tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen.
- In afwijking van het hiervoor genoemde, mag de afstand van kassen en andere bedrijfsgebouwen tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Wonen' niet minder dan 7 m bedragen.
- In afwijking van bovenstaande 2 punten mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- afwijkende afstand perceelsgrens' tot in de perceelsgrens worden gebouwd.
- Van de afstanden tot de perceel- en bestemmingsgrenzen kan worden afgeweken, conform de algemene bouwregels, wanneer deze in de bestaande situatie reeds kleiner zijn.

Aangaande de bouwregels voor bedrijfsbebouwing is een aantal maten vastgelegd.

De grootte van een bedrijfswoning is gemaximaliseerd op 750 m³ inclusief omgevingsvergunningplichtige aan- of uitbouwen en bijgebouwen, overeenkomstig de gemeentelijke Beleidsnota inhoud (burger)woningen in het buitengebied.

De omgevingsvergunningplichtige aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag een maximale oppervlakte van 50 m² hebben. De maximale goothoogte en bouwhoogte van zowel de bedrijfswoning als de erfbebouwing is vastgelegd in de regels.

In de praktijk blijkt dat bij herstructurering vaak sprake is van het samenvoegen van bedrijven. Indien beide bedrijven (nog) de beschikking hadden over een bedrijfswoning, kan het zo zijn dat de woning zijn functie verliest.

Om te voorkomen dat de woning wordt gebruikt als burgerwoning, maar bestemmingsplanmatig nog een bedrijfswoning is, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voormalige bedrijfswoning te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Het college is bevoegd om deze wijzigingsbevoegdheid toe te passen, maar zal dit alleen gebruiken indien objectief is vastgesteld dat de bestemmingswijziging geen belemmering is voor duurzame glastuinbouw.

Het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' biedt mogelijkheden voor duurzame en innovatieve ontwikkelingen. In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor intensieve vormen van teeltcombinaties. Een voorbeeld hiervan is een combinatie van teelt van gewassen met het kweken van kooikarpers.

Aan de afwijkingsmogelijkheid zijn voorwaarden verbonden, zoals de voorwaarde dat duidelijk moet zijn dat sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit bij een volwaardig glastuinbouwbedrijf door het opstellen van een bedrijfsplan dat wordt getoetst door een onafhankelijk agrarisch deskundige.

Over de gronden van deze bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van de gronden te kunnen wijzigen naar een woonbestemming met bijbehorende tuin en verkeersvoorzieningen.

Bedrijf (B)

Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'Bedrijven 2' uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Boezem II'.

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke (verzorgende) bedrijven/inrichtingen en groothandelsbedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in milieucategorieën 1 en/of 2, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten. Binnen 'Bedrijf' is er één horecabedrijf toegestaan. Daarnaast is middels de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – dierenarts' specifiek op de locatie van dit bestemmingsplan het vestigen van een dierenartsenpraktijk voor huisdieren mogelijk.

Op de verbeelding zijn binnen het bouwvlak een 'functionele' en 'representatieve' zone aangegeven. Aan deze zones zijn bouwregels gekoppeld met betrekking liggende gevels van de bedrijfsbebouwing en de liggende gevels van de representatieve gevels van het bedrijf.

Groen (G)

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

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

Tuin (T)

Deze bestemming is identiek aan de standaardregels. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

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

Verkeer - Verblijfsgebied (V-VB)

Deze bestemming is identiek aan de standaardregels. De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verhardingen voor woonstraten, pleinen, parkeerstroken en -voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, watergangen, duikers en bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

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

Verkeer - Wegverkeer (V-WV)

Deze bestemming is identiek aan de standaardregels. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met bijbehorende voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstroken, bushaltes en geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, parkeerstroken en -voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen en andere groenvoorzieningen, watergangen, bruggen, fietstunnels, duikers en bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

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

Water (WA)

Deze bestemming is identiek aan de standaardregels. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water met daarbij behorende taluds en oevers.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken bij de bestemming behorend of bij de aangrenzende wegen behorend, gebouwd worden. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Wonen (W)

Deze bestemming is identiek aan de standaardregels. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van een beroep aan huis.

De bebouwingsregels voor woningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen. Woningen mogen uitsluitend in de op de verbeelding aangegeven typologie (vrijstaand en aaneengebouwd) worden gebouwd. De woningen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De diepte van de bouwvlakken is met name afgestemd op de vigerende regelingen.

Ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Aan de achterzijde hebben de woningen veelal nog wel wat uitbreidingsruimte. Voor deze gronden zijn regels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Ook voor het bouwen van andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen.

De uitoefening van een beroep aan huis is toegestaan tot een beperkte brutovloeroppervlakte.

Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegde gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels ten behoeve van een bedrijf aan huis.

Wonen-1 (W-1)

Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden'. De functie wonen komt in de verschillende glastuinbouwgebieden veelvuldig voor. Naast bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven en andere (agrarische) bedrijven is er in het gebied een groot aantal burgerwoningen aanwezig.

Deze hebben een eigen bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor woningen, met inbegrip van een beroep aan huis, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals bruggen, duikers, erf of perceelafscheidings en tuinmeubilair.

De bebouwingsregels voor woningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen. De woningen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. Aan de achterzijde hebben de woningen veelal nog wel wat uitbreidingsruimte. Voor deze gronden zijn regels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Ook voor het bouwen van andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen.

De uitoefening van een beroep aan huis is toegestaan tot een beperkte brutovloeroppervlakte.

Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegde gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels ten behoeve van een bedrijf aan huis.

Wonen-2

Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden'. De functie wonen komt in de verschillende glastuinbouwgebieden veelvuldig voor. Naast bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven en andere (agrarische) bedrijven is er in het gebied een groot aantal burgerwoningen aanwezig.

Deze hebben een eigen bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor woningen, met inbegrip van een beroep aan huis, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals bruggen, duikers, erf of perceelafscheidings en tuinmeubilair.

De bebouwingsregels voor woningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen. De woningen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De bijbehorende aan- uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn in de regels opgenomen. Aan de achterzijde hebben de woningen veelal nog wel wat uitbreidingsruimte. Voor deze gronden zijn regels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Voor de locatie in dit bestemmingsplan geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van omgevingsvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 270 m² mag bedragen. Ook voor het bouwen van andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen.

De uitoefening van een beroep aan huis is toegestaan tot een beperkte brutovloeroppervlakte.

Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegde gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels ten behoeve van een bedrijf aan huis.

Waarde - Archeologie 1 t/m 4 (WR-A1 t/m WR-A4)

De gronden binnen deze bestemmingen zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Op basis van het archeologisch beleid van de gemeente zijn aan het plangebied dubbelbestemmingen toegekend. Met deze dubbelbestemmingen wordt geregeld dat er uitsluitend werken en werkzaamheden uitgevoerd mogen worden, nadat is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast. Binnen het plangebied is er sprake van 4 verschillende archeologische verwachtingswaarden, waarbij per verwachtingswaarde andere verstoringsoppervlaktes en -dieptes gelden wanneer archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Waterstaat (WS)

Deze bestemming 'Waterstaat' is identiek aan de bestemming Waterstaatsdoeleinden uit het bestemmingsplan 'Rondom Nootdorp Centrum'.

De gronden binnen deze bestemming mogen alleen worden gebruikt en worden bebouwd met andere werken ten behoeve van de waterkering.

Bouwen en gebruiken ten behoeve van de andere daar geldende bestemmingen mag uitsluitend pas nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en de waterhuishouding. Verder dient voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een specifieke omgevingsvergunningen te worden aangevraagd, waarmee de waterkerende functie van de gronden ook wordt beschermd tegen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

Waterstaat – Waterkering (WS-WK)

Deze bestemming 'Waterstaat – Waterkering' is identiek aan de standaardregels. De gronden binnen deze bestemming mogen alleen worden gebruikt en worden bebouwd met andere werken ten behoeve van de waterkering.

Bouwen en gebruiken ten behoeve van de andere daar geldende bestemmingen mag uitsluitend pas nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en de waterhuishouding.

Verder dient voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een specifieke omgevingsvergunningen te worden aangevraagd, waarmee de waterkerende functie van de gronden ook wordt beschermd tegen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

5 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 te doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de verschillende ontwikkelingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkelingen hebben voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van anterieure overeenkomsten tussen gemeente en initiatiefnemers, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014' heeft met ingang van 8 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het plan via de gemeentelijke internetsite te raadplegen geweest. Binnen voornoemde termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Dat kon schriftelijk, mondeling en digitaal via de website van de gemeente.

Als onderdeel van de inspraakprocedure is op 19 mei 2014 een informatiebijeenkomst georganiseerd in het Bestuurscentrum aan de Emmastraat in Pijnacker. Deze inloopavond is aangekondigd in de Telstar en de gemeentelijke website. Tevens is een brief gestuurd aan de bewoners nabij de Oudeweg 43 om ze extra attenderen op de mogelijke bouw van drie woningen aan de Oudeweg.

Tijdens deze bijeenkomst hebben de bezoekers (circa 22 personen) kennis kunnen nemen van het plan en de procedure en is op individueel niveau een toelichting gegeven op diverse planonderdelen.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn er 27 inspraakreacties binnengekomen, alsmede 6 vooroverleg reacties van andere overheden/instanties. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraakreacties is verwoord in de bij dit bestemmingsplan opgenomen 'Notitie van Beantwoording inspraak-en overleg reacties voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp versie 2014'.

5.3 Tervisielegging en vaststelling

5.3.1 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ten behoeve van de zienswijzenprocedure vanaf 20 november 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter visie legging konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen binnengekomen. De personen, die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend, zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie van de raad op 8 januari 2015.

De zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp, versie 2014'. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

5.3.2 Vaststelling

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hier tegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

In de vergadering van de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp van 26 maart 2015 heeft een meerderheid van de gemeenteraad gestemd voor een amendement dat het bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerp, met inachtneming van de wijzigingen daarop, zoals verwoord in de Staat van wijzigingen, met uitzondering van het perceel Bieslandseweg 2 te Delfgauw (uitbreiding manege) gewijzigd vast te stellen.

De raad is van mening dat, om het unieke karakter van de Polder van Biesland te beschermen, alleen initiatieven toegestaan kunnen worden die een win-win-win situatie creëren voor natuur, recreatie en economie. Daarnaast wordt door de uitbreiding van het Hippisch Centrum de balans tussen natuur, recreatie en economie te zeer verstoord en daarmee het unieke karakter van de Polder van Biesland. En de raad vindt dat de wegen in het gebied niet geschikt zijn voor de voorziene extra verkeersbewegingen, ook niet na voorgestelde aanpassingen. Het amendement is bijgesloten als bijlage bij de Nota zienswijzen.