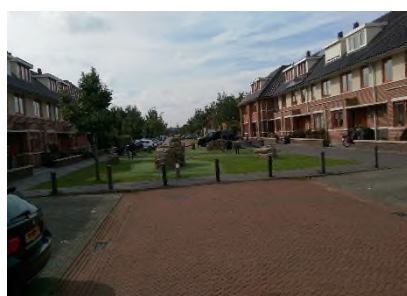


Bestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Bestemmingsplan

's-Gravenhout, Geerweg en omgeving

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting

Bijlage(n)

Regels

Bijlage(n)

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

april 2017

Projectgegevens:

TOE03-0253865-01C

REG03-0253865-01C

TEK03-0253865-01C

Identificatienummer:

NL.IMRO.1926.bp00150099-4001

Datum

10-04-2017

Opsteller(s)

RD

Projectleider

Carin Stolzenbach

Vrijgave

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Aanpak	1
1.4	Inventarisatie	2
1.5	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.6	De bij het plan behorende stukken	3
1.7	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Regionaal beleid	11
2.4	Gemeentelijk beleid	12
2.5	Conclusie	20
3	Planbeschrijving	21
3.1	Ruimtelijke structuur	21
3.2	Functionele structuur	27
4	Milieu- en omgevingsaspecten	33
4.1	Bodem	33
4.2	Geluid	36
4.3	Luchtkwaliteit	38
4.4	Externe veiligheid	38
4.5	Bedrijven en milieuzonering	39
4.6	Water	41
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	46
4.8	Natuur	50
5	Juridische aspecten	53
5.1	Algemene opzet	53
5.2	Toelichting op de regels	53
6	Haalbaarheid	58
6.1	Financieel	58
6.2	Maatschappelijk	58

Bijlagen:

1. Wijkwaarderingplan 's-Gravenhout, Geerweg e.o., februari 2016, Gemeente Pijnacker-Nootdorp;
2. Notitie Externe Veiligheid, februari 2016, Gemeente Pijnacker-Nootdorp;
3. Stedenbouwkundig advies Geerweg 36;
4. Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving;
5. Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving.



Globale ligging en plangrens plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving' maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 's-Gravenbuurt & Kalisbuurt'. Dit bestemmingsplan omvat de woonwijk 's-Gravenhout en een deel van het bedrijventerrein Oostambacht en de Geerweg, en is vastgesteld door de gemeenteraad in 2008. Om het bestemmingsplan actueel te houden (dat wil zeggen niet ouder dan tien jaar) moet het bestemmingsplan worden geactualiseerd. De doelstelling om grote bestemmingsplannen op te stellen is bij de Nota Ruimtelijk Orderingsbeleid uit 2009 al grotendeels verlaten. De digitalisering maakt het immers minder noodzakelijk om te streven naar zeer grote plannen. Door een plan per wijk te maken, kan beter recht worden gedaan en ingespeeld worden op deze verschillen en door kleinere gebieden te kiezen (bijvoorbeeld op het niveau van een wijk) kan de inwoner beter worden bereikt. De wijk is voor de inwoner herkenbaarder dan een groot gebied.

Tevens is de herziening noodzakelijk om gerealiseerde projecten te bestemmen en om kaders te bieden voor nieuwe ontwikkelingen met een praktisch gebruik van de regels.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de dorpskern van Nootdorp. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- het bedrijventerrein Oostambacht en de wijk Vrouwtjeslant in het noordwesten;
- de wijk Achter het Raadhuis in het zuidwesten;
- het Balijbos in het zuidoosten;
- de RandstadRail in het noordoosten.

De globale ligging van het plangebied is weergegeven op de afbeelding op voorgaande pagina. De exacte begrenzing van het gebied is op de kaart opgenomen.

De kern van het gebied wordt bepaald door de woonwijk 's-Gravenhout, inclusief het sportpark 's-Gravenhof, de Nootdorpse Tennisvereniging, Geerweg en de woningen aan de Burgemeester Winkellaan en de Kruisweg nabij het Awetaterrein. Het Bedrijventerrein Oostambacht vormt geen onderdeel van dit bestemmingsplan. De contouren van het grote plangebied lijken soms grillig en vertonen hier en daar wellicht vreemd voorkomende uitstulpingen. Dit is al het geval in het vigerende bestemmingsplan 's-Gravenbuurt & Kalisbuurt'.

1.3 Aanpak

Voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden, waarbij binnen de gemeente zoveel mogelijk bestaande functies en bebouwing in beeld zijn gebracht. Daarnaast zijn de (bouw)mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen geïnventariseerd. De standaardregels voor het stedelijk

gebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, vastgesteld door de raad op 27 september 2012, hebben gefungeerd als leidraad bij het opstellen van het bestemmingsplan. De standaardregels hebben tot doel de bestemmingsplannen voor de verschillende kernen binnen de gemeente zoveel mogelijk uniform te maken, zodat in vergelijkbare gevallen sprake is van gelijke (bouw)mogelijkheden.

Het bestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de 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 vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

In de fase van het voorontwerpbestemmingsplan worden de wensen van belanghebbenden geïnventariseerd waarna er juiste stedenbouwkundige overwegingen gemaakt kunnen worden en keuzes met betrekking tot het al dan niet doorvoeren van stedenbouwkundige (on)mogelijkheden.

1.4 Inventarisatie

In het kader van het in eigen beheer maken van bestemmingsplannen in de toekomst is gekozen om deze gebieden zelf te inventariseren, mede gelet op minder positieve ervaringen met inventarisaties door de ingehuurde stedenbouwkundige bureaus. De gebieden zijn door middel van dossieronderzoek in kaart gebracht. Vervolgens is dit in het veld gecontroleerd. Het dossieronderzoek en de veldinventarisatie zijn verwerkt in een inventarisatiekaart, die na een (eventuele) vertaalslag gebruik is voor het genereren van de verbeelding voor het bestemmingsplan. Daarbij zijn de goot- en bouwhoogtes afgerond naar boven op hele meters, tenzij dit zou leiden tot het kunnen realiseren van een extra bouwlaag.

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn in het verleden diverse bestemmingsplannen opgesteld. Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een bestemmingsplan binnen tien jaar geactualiseerd te worden.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 's-Gravenbuurt & Kalisbuurt', dat op 27 november 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Daarnaast geldt een deel van het 'Verzamelplan Nootdorp' en een deel van het 'Verzamelplan 2014'. Laatst genoemde plannen zijn respectievelijk vastgesteld in de raad van 24 november 2011 en 26 maart 2015.

1.6 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘s-Gravenhout, Geerweg en omgeving’, bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. no.NL.IMRO.1926.bp00150099-2001);
- toelichting;
- regels.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.7 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en wordt aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de SVIR nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die relevant zijn voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- **Efficiënt gebruik van de ondergrond**
In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit.
- **Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's**
Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen.

Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed, kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap laat het rijk over aan de provincies.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden.

Het voorliggende bestemmingsplan houdt rekening met vier nationale belangen. De aansluiting met de uitgangspunten uit de nationale structuurvisie wordt gecreëerd door het opnemen van (beschermende) dubbelbestemmingen voor archeologie en in het gebied voorkomende buisleidingen. Daarnaast wordt in paragraaf 4.7 bij de cultuurhistorische waarde van het plangebied. Er wordt echter niet alleen stilgestaan bij de cultuurhistorische waarde, maar met de visie wordt tevens ingespeeld op het behoud en herstel daarvan.

Het verbeteren van de milieukwaliteit wordt ook middels dit bestemmingsplan nagestreefd, doordat de verschillende milieueffecten worden afgewogen. Ondanks dat het bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard is wordt uitgebreid ingegaan op de aspecten water, bodem, natuur, lucht en externe veiligheid.

Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor het eerst geïntroduceerd. Het toepassen van de Ladder is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door de ruimte in stedelijke gebieden optimaal te benutten. Het leidt tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. De Ladder kent drie treden die achter elkaar moeten worden doorlopen. De eerste trede stelt de regionale behoefte centraal en bij de tweede trede wordt de vraag gesteld of (een deel van) de regionale behoefte op kan worden gevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Wanneer dat niet het geval is, wordt in trede drie gekeken naar de ontsluiting van de locatie.

Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van een bestaand bestemmingsplan en maakt middels een wijzigingsbevoegdheid de toevoeging van 4 extra woningen mogelijk. Omdat het slechts de toevoeging van 4 woningen betreft binnen het

stedelijk gebied wordt deze toevoeging niet als stedelijke ontwikkeling gezien en is onderbouwing volgens de ladder duurzame verstedelijking niet aan de orde.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen en vormt de normstelling vanuit het rijk. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In de loop van 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

In dit bestemmingsplan spelen geen nationale belangen een rol die zijn opgenomen in het Barro. De regels uit het Barro zijn dan ook niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

2.1.3 Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan is op 12 december 2009 vastgesteld en is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het huidige plan geldt voor de periode 2009-2015. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het plan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens aan te merken als structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem van Nederland, zowel oppervlaktewater, grondwater, als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het kabinet kiest voor een strategie die bestaat uit 'meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken', adaptieve aanpak en samenwerking binnen en buiten het waterbeheer.

- Meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken
Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Met een gebiedsgerichte aanpak is het vaak mogelijk om het waterbe-

heer te verbeteren en tegelijk te werken aan versterking van de economie en de leefomgeving, tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

- **Adaptieve aanpak**
Het kabinet anticipeert met een adaptieve aanpak op toekomstige ontwikkelingen (klimaatverandering, effectiviteit van maatregelen, etc.). Daarmee kunnen adequate maatregelen genomen worden, maar kunnen deze ook aangepast worden aan nieuwe inzichten of veranderende ontwikkelingen.
- **Samenwerking binnen en buiten het waterbeheer**
Waterbeheer is een gezamenlijk proces van rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Betrokkenheid van alle relevante partijen, zowel publiek als privaat, bij zowel het definiëren van de opgaven als het vinden van oplossingen vindt het kabinet van groot belang. De samenwerking binnen stroomgebieden staat centraal bij de werkwijze van de onderlinge overheden.

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.6. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 vastgesteld. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Daarom bevat het beleid geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze ambities zijn verwoord in vier rode draden die door het beleid voor ruimte en mobiliteit heenlopen. Bijzonder daarbij is de ambitie of rode draad "Verbeteren ruimtelijke kwaliteit". Deze ambitie staat voorop, omdat deze ambitie alle ruimtelijke ontwikkelingen en rode draden raakt.

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Daarbij geeft de provincie zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en biedt zij flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Beter benutten en opwaarderen van wat er is

Met het oog op de schaarse ruimte en financiële middelen, gecombineerd met de veranderende maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus ligt het niet meer voor de hand om over te gaan tot nieuwe stedelijke uitbreidingen of nieuwe

natuur- en recreatiegebieden. Eerst moet gekeken worden naar wat er al is en of dat beter benut of opgewaardeerd kan worden.

Dit geldt voor bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuur, maar ook voor het landelijk gebied. De toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van de groene ruimte kan worden verhoogd.

Vergroten van de agglomeratiekracht

Agglomeratiekracht en –voordelen ontstaan wanneer talent, bedrijven en banen dicht bij elkaar verkeren. Daardoor wordt het makkelijker om kennis uit te wisselen, op nieuwe ideeën te komen, van baan te wisselen en ontstaat draagvlak voor voorzieningen. Dit vraagt om fysieke verbindingen en ruimtelijke kwaliteiten, die het ontmoeten tussen mensen en de uitwisseling van goedereninformatie mogelijk maakt. Schaal- en clustervoordelen zijn niet het enige dat de aantrekkingskracht van de stedelijke agglomeratie bepaald. Een groene dooradering van de steden en een aantrekkelijke groene ruimte buiten de steden zijn voorwaarden voor een duurzaam woon- en leefklimaat en een wervend vestigingsklimaat binnen het stedelijk gebied.

Verbeteren van ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van een goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Initiatiefnemers spelen enerzijds in op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving en voegen er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toe die te maken hebben met de samenleving van vandaag. Aangezien de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. Daarom zal de provincie met een handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vaststellen die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft zij middels de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit een met de regio gedeeld kwaliteitsbeeld opgesteld.

Bevorderen van een transitie naar water- en energie-efficiënte samenleving

Hernieuwbare energie zal een steeds groter aandeel innemen in de energievoorziening en als gevolg van de klimaatverandering stelt de waterhuishouding nieuwe eisen. Deze rode draad omvat meer dan het gebruiken van duurzame energiebronnen, energiebesparing en watermanagement.

Ook een rechtstreekse vermindering van de uitstoot van kooldioxide is van belang. De provincie zal de samenwerking tussen inwoners, bedrijven en overheden opzoeken en mede organiseren.

Het aspect of de rode draad die gericht is op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat centraal in dit bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan worden de bestaande groen- en waterstructuren ook als zodanig bestemd. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt daarmee veilig gesteld en de mogelijkheid geboden dit uit te breiden. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan bij de provinciale visie.

2.2.2 Programma Ruimte

In het Programma Ruimte is het strategische beleid uit de visie doorvertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is om in te zetten en aan wil bieden om deze doelen te realiseren. Daarbij is de inzet om stapsgewijs een nieuwe balans tussen flexibiliteit voor maatschappelijke initiatieven en duidelijkheid over provinciale kaders en spelregels te bereiken.

In het verlengde van de nieuwe sturingsfilosofie wil de provincie meer ruimte geven aan initiatieven vanuit de markt en de samenleving. Naast de geboden ruimte, kan directe betrokkenheid van de provincie in concrete coalities wenselijk en noodzakelijk zijn om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken (zodat de provinciale doelen worden gerealiseerd). Het programma biedt daarom ook zoveel mogelijk de ruimte om kansen, vernieuwende ideeën en plannen uit de samenleving, gezamenlijk door te vertalen naar concrete handelingsperspectieven. Door bijvoorbeeld het proces van gebiedsgerichte verkenningen, kennisontwikkeling, strategisch onderzoek en beleidsinformatie op onderdelen meer in samenwerking met partners in de regio te organiseren, scheidt de provincie belangrijke voorwaarden voor het (laten) ontstaan van nieuwe vitale coalities van partijen en initiatieven uit de samenleving aan de voorkant van ontwikkelingen gefaciliteerd worden.

In het Programma Ruimte is geen specifiek beleid voor het plangebied opgenomen.

2.2.3 Verordening Ruimte Zuid-Holland (2014)

Samen met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Verordening ruimte op 9 juli 2014 vastgesteld. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. 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. In de verordening is aangegeven dat regionale afstemming met betrekking tot wonen bij voorkeur via regionale woonvisies plaatsvindt.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

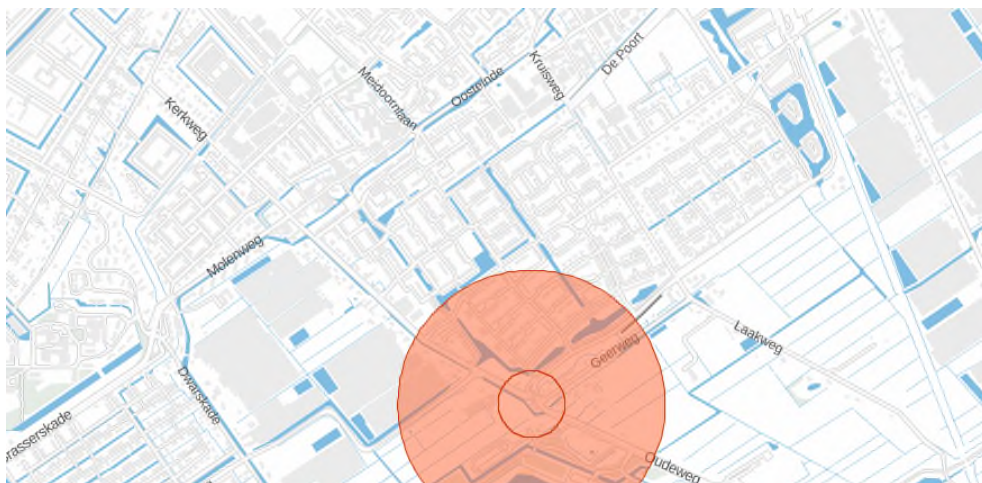
- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - I. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - II. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en

- III. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet voldoen aan de in de verordening opgenomen voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit. Zo moet de ruimtelijke ontwikkeling passen binnen de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

In het 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.

In het plangebied wordt aan de Geerweg tussen nr. 9 en 13 middels een wijzigingsbevoegdheid een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Deze woning zal een vergelijkbare hoogte krijgen als naastliggende bebouwing. De windvang van de molen zal door deze ontwikkeling niet worden verstoord. De molenbiotoop is opgenomen op de verbeelding door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Molenbiotoop'. In de regels is een beschermende regeling opgenomen. Hier wordt in paragraaf 4.7.2 verder op ingegaan.



Verordening ruimte 2014, kaartblad 9 'Cultureel erfgoed' met in het rood de molenbiotoop.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

In 2008 is het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) 2020 vastgesteld. Dit is een plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden (tegenwoordig Metropoolregio Rotterdam Den Haag) tot 2020 (soms met een doorkijk tot 2030). In het RSP staan de grote lijnen voor de ambities en de ontwikkelingen van verkeer, wonen, werken, water en groen. Op basis hiervan bepaalt het Stadsgebied het regionale beleid en toetst het lokale plannen zoals bestemmingsplannen.

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.

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de kaders van het Regionaal Structuurplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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 is 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.

Met deze visie op de toekomst verschuift de centrale ruimtelijke opgave van kwantiteit naar kwaliteit en van groei naar beheer, waarbij de rol van de gemeente in de ruimtelijke ontwikkeling verandert en nog meer varieert. Binnen de ruimtelijke kaders moeten de komende decennia ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen tot stand komen die passen bij de eigenheid van en visie op Pijnacker-Nootdorp.

De in de toekomstvisie geschetste ontwikkelingslijnen zijn inmiddels uitgewerkt in nieuw beleid op het gebied van economie, ruimte en maatschappelijke ontwikkelingen. Dit beleid wordt in onderstaande paragrafen beschreven.

2.4.2 Uitvoeringsstrategie Wonen 2016-2018 (voorbehoud uit te werken bestemming Kruisweg)

In de (ontwerp, vaststelling april 2016) Uitvoeringsstrategie Wonen 2016-2018 van gemeente Pijnacker-Nootdorp is de noodzaak aangegeven van meer woningbouw gericht op lokale onevenwichtigheden. De Uitvoeringsstrategie draagt op alle woningbouwinitiatieven voor zover mogelijk te richten op het verkleinen van deze onevenwichtigheden. Lokaal schaarse woningtypes in Nootdorp betreffen in de eerste plaats gelijkvloerse meergezinswoningen in zowel huur als koop van verschillende prijsklassen.

2.4.3 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 Vi-

sie 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.

Uitnodigingsplanologie

De Ruimtelijke structuurvisie 2040 'Ruimte maken..... ruimte laten', vormt het vertrekpunt voor de afweging van alle concrete ruimtelijke beslissingen en de inzet van de instrumenten die de gemeente daarvoor ter beschikking heeft. Heldere uitspraken in de Structuurvisie over de kwaliteiten van de verschillende gebieden, zijn een opmaat naar de uitnodiging aan inwoners, ondernemers en gebruikers om de contouren van het streefbeeld 2040 samen met de gemeente in te kleuren.

Er zijn verschillende manieren om de kwaliteiten van een gebied te verhogen en de gemeente is zeker niet de enige partij die daar een bijdrage aan kan leveren. Het zijn vaak juist de bewoners en ondernemers die met ideeën komen die de kwaliteiten terugbrengen of toevoegen. Met de inzet van uitnodigingsplanologie stuurt de gemeente vanaf nu op duurzame doelen en kwaliteiten.

Versterken kwaliteiten en balans tussen functie, gebruik en vorm

Het gaat dan echter niet om willekeurige initiatieven of activiteiten, maar om die plannen die passen binnen de randvoorwaarden, doelstellingen en hoofdlijnen van veranderingen die ruimtelijk wel of niet gewenst zijn met het oog op een lange termijn visie en te beschermen waarden. Met de visie geven we aan wat de kwaliteiten van de verschillende gebieden zijn en nodigen we de eigenaren, bewoners, ondernemers en gebruikers uit om samen met ons deze kwaliteiten te versterken en uit te bouwen. Het eindbeeld leggen we nog niet helemaal vast. Dat is de invulling van het begrip uitnodigingsplanologie. Binnen kaders en hoofdlijnen stelt de gemeente zich dus uitnodigend op tegenover initiatiefnemers. De kaders en hoofdlijnen moeten vooraf vastgesteld zijn, helder en duidelijk en daar moeten we ons dan ook aan houden. In deze Structuurvisie streven we daarbij naar een balans tussen functie, gebruik en vormgeving.

Drie herkenbare kernen met een hoge woonkwaliteit

Pijnacker-Nootdorp wil in de regio een uniek woonmilieu bieden en streeft daarbij naar drie herkenbare kernen met een hoge woonkwaliteit. In de structuurvisie zijn de volgende kwaliteiten van Nootdorp weergegeven die van belang zijn voor het plangebied:

- de vorming vanuit de ontginning is herkenbaar in de linten en de oudere delen van Nootdorp;
- het dorpse karakter wordt teruggevonden in de aanwezige linten;
- de cultuurhistorische karakteristieken zijn zichtbaar en voelbaar in de linten;
- het karakter van de buurten verschilt sterk, soms zijn het letterlijk eilanden. Hierdoor vindt een ieder in Nootdorp wat naar zijn wens;
- open ruimtes tussen de linten laten de geschiedenis zien;
- door de variatie aan buurtjes beschikt Nootdorp ook over een rijke variatie aan woonmilieus.

Ook zijn er aandachtspunten voor de verschillende kernen gegeven. In Nootdorp is de vraag naar woonmilieus verdeeld tussen enerzijds 'ruim en hoogwaardig' en anderzijds de op gemeenschappelijkheid gerichte woonmilieus 'samen en de buurt' en 'veilig en de wijk'. Door de variatie aan buurtjes beschikt Nootdorp ook over een ruime variatie aan woonmilieus.

Opgave structuurvisie

Om te komen tot drie herkenbare kernen met een hoge woonkwaliteit worden in de structuurvisie de onderstaande vijf ruimtelijke kaders onderscheiden. Binnen de kaders is aangegeven welke punten van belang zijn voor het plangebied.

1. Een basisniveau van voorzieningen en kwaliteit van de openbare ruimte:
 - de gebruikskwaliteit van de openbare ruimte aansluiten op de brede maatschappelijke agenda (ontmoeten en bewegen);
 - op buurtniveau meer mogelijkheden zijn voor kleinschalige initiatieven voor versterking van het sociaal en economisch netwerk zoals onder andere horeca;
2. Identiteit en ruimtelijke samenhang:
 - elementen die bijdragen aan de identiteit van de kern als geheel worden behouden, verbeterd en toegevoegd waar verbinding en oriëntatie ontbreekt;
 - gemengde structuren (langs linten en dorpscentra) worden behouden, uitgebreid en met elkaar verbonden;
3. Match vraag aanbod woonmilieus:
 - het aangeboden woonmilieu structureel aansluiten op de vraag en moeten ruimtelijk kwetsbare woonmilieus worden verbeterd;
 - leefstijl- en woonmilieubenadering worden toegepast in ruimtelijk beheer en vormgeving en bij keuzes voor menging/uitbreiding van gebruik en functie;
 - het woningaanbod voor senioren en jongeren worden uitgebreid;
4. Duidelijke begrenzing:
 - de beleving van herkenbare grenzen in een landelijke omgeving worden behouden waar deze duidelijk is en verbeterd waar de overgang en beleving onduidelijk is;
5. Afronden geplande uitbreiding:
 - dit is niet voor het plangebied van belang.

Uitnodiging

Met het oog op drie herkenbare kernen met een hoog woonkwaliteit nodigt de Structuurvisie en het hoofdlijnenakkoord uit om onder andere:

1. bestaande cultuurhistorische elementen zichtbaar en voelbaar te maken/houden;
2. bij (beperkte) inbreidingen afhankelijk van de plek nadrukkelijk te kiezen voor lokale doelgroepen en een dorps- of stadse invulling om een geforceerd verband te vermijden, eveneens geldt daarbij een optimale inpassing voor bij elkaar wonende generaties;
3. de open ruimtes in de linten te behouden om de herkenning ervan te borgen;
4. in Nootdorp de relatie tussen de buurtjes en de oude linten fysiek vorm te geven;
5. differentiatie toe te laten in de woonwijken die gebouwd zijn tussen 1960 en 2000;
6. ruimtelijke kwaliteit te verbeteren in de kwetsbare wijken in samenwerking met de belanghebbenden;
7. toe te groeien naar gebouwde voorzieningen (wijkshuren) en buitenplaatsen (brink) voor ontmoeten en maatschappelijke netwerken op buurtschaal (o.a. vanuit verwachte dynamiek in maatschappelijke onderwijsaccommodaties);
8. de relatie van de zuidelijke wijken en het oude Nootdorp met het groene hart van Pijnacker-Nootdorp versterken.

2.4.4 Economische visie 2025

De integrale Economische visie Ruimte om te ondernemen is gericht op een duurzaam en concurrerend vestigingsklimaat waarin de vele economische mogelijkheden optimaal worden benut. Het is een visie met realistische ambities die voor ondernemers de ruimte creëert om te ondernemen.

De economische strategie voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp bestaat uit de volgende onderdelen:

1. het samen met het bedrijfsleven verbeteren van het vestigingsklimaat;
2. modernisering & verduurzaming van de primaire glastuinbouw;
3. (her)ontwikkelen van bedrijventerreinen & kantorenlocaties;
4. handhaven van een evenwichtig en fijnmazig aanbod aan detailhandel- & horecavoorzieningen;
5. creëren van mogelijkheden voor het ontwikkelen van leisure in het groene buitengebied.

Binnen het plangebied zijn aan de zuidzijde 2 bedrijven aanwezig. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor een beroep en/of bedrijf aan huis. Hiermee wordt voldaan aan de economische visie.

2.4.5 Analyse rode bouwstenen

KAW Architecten heeft een onderzoek verricht naar de “rode bouwstenen” van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Deze analyse is gebruikt als bouwsteen voor de structuurvisie. Het document beschrijft door middel van een systematische aanpak de drie hoofdkernen van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Nu de “groei” van de kernen zo

langzamerhand wordt vervangen door “beheer” van de kernen ontstaan belangrijke nieuwe vragen voor de “rode bouwstenen” van de gemeente:

- Hoe kan de huidige situatie versterkt worden?
- Welke aanknopingspunten zijn er om de kernen te verbeteren in plaats van het faciliteren van groei?

De analyse rode bouwstenen is vertaald in de structuurvisie (zie paragraaf 2.4.3).

2.4.6 Thematische structuurvisie duurzame energie

De eindigheid van fossiele brandstofvoorraden en steeds verder oplopende energieprijzen zijn samen met de afhankelijkheid van instabiele landen en vervuilende broeikasgassen cruciale vraagstukken. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft daarop een visie opgesteld om in 2050 energieneutraal te zijn.

Pijnacker-Nootdorp is in 2050 een energieneutrale gemeente. Energieneutraal is de gemeente als de energie die nodig is voor wonen, werken, produceren en recreëren binnen de gemeente lokaal duurzaam wordt opgewekt. Met duurzame energie wordt bedoeld energie uit hernieuwbare energiebronnen (bodem, water en lucht, biomassa, wind en zon). De warmtevraag wordt duurzaam ingevuld of door het benutten van regionale restwarmte. De gemeente wil daarbij een positieve rol vervullen die niet direct investeringen van de gemeente vraagt, maar wel capaciteit en een werkbudget voor facilitering en ondersteuning. In Pijnacker-Nootdorp worden energieneutrale initiatieven én de eigen kracht van inwoners, ondernemers en organisaties maximaal benut. Met focus, creativiteit en samenwerking, vanuit ieders verantwoordelijkheid en mogelijkheden, komt het einddoel binnen bereik. Om er voor te zorgen dat voldoende initiatieven worden genomen, blijft de gemeente in contact met de inwoners en ondernemers.

De doelstelling is als volgt: het energiegebruik in Pijnacker-Nootdorp wordt in 2050 volledig lokaal duurzaam opgewekt. De warmtevraag wordt ingevuld met hernieuwbare energiebronnen en regionale restwarmte.

2.4.7 Leefbaarheidsmonitor

De gemeente heeft in 2015 een vervolgmeting laten uitvoeren van het leefbaarheidsonderzoek in de gemeente dat om de twee jaar plaatsvindt. De leefbaarheidsmonitor geeft de beleving van de leefbaarheid weer. Dat betekent dat de beleving en de feitelijke situatie van elkaar kunnen verschillen. De resultaten geven de gevoelens van de bewoners weer en niet in hoeverre deze gevoelens in overeenstemming zijn met de feitelijke cijfers. Het grootste deel van het plangebied behoort tot het onderzoeksgebied 's-Gravenhout. De Geerweg behoort in deze studie tot het gebied Achter het Raadhuis. Omdat De Geerweg maar een zeer klein deel is van het plangebied van het bestemmingsplan en de resultaten van het gebied Achter het Raadhuis niet veel afwijken van de resultaten van 's-Gravenhout zijn alleen de resultaten van gebied 's-Gravenhout hierna opgenomen.

De leefbaarheidsmonitor is verdeeld over de volgende aspecten:

Fysieke woonomgeving

De fysieke woonomgeving is globaal de inrichting en het onderhoud van de ruimte en de bebouwing in de omgeving. 's-Gravenhout scoort bovengemiddeld met een 8,6. Op vier van de vijf de aspecten krijgt de wijk van haar bewoners een cijfer dat hoger is dan het gemeentelijk gemiddelde. Het oordeel over de fysieke woonomgeving is opgebouwd uit de volgende resultaten:

Fysieke woonomgeving				
		landelijk	Pijnacker-Nootdorp	's-Gravenhout
Kwaliteit van de woningen	Aantrekkelijkheid en staat van onderhoud van de woningen	7,3	7,7	8,6
Kwaliteit van de woonomgeving	Inrichting van straten en pleintjes, verlichting etc.	6,9	7,0	7,8
Groenvoorzieningen	Aanbod en onderhoud van groenvoorzieningen	6,7	6,8	7,2
Speelvoorzieningen	Aanbod en onderhoud van speelvoorzieningen	6,5	6,6	7,5
Algemeen voorzieningenniveau	Kwaliteit van algemene voorzieningen als scholen, winkels en ov	7,2	7,3	7,1

Sociale woonomgeving

De sociale woonomgeving, dat wil zeggen de manier van samenleven van de bewoners en daarmee de sfeer in de wijk, wordt bepaald door veel verschillende factoren. In de leefbaarheidsmonitor is dit in kaart gebracht op basis van drie verschillende aspecten. Deze zijn hieronder in een tabel weergegeven. Alle aspecten worden als ruim voldoende beoordeeld en in 's-Gravenhout liggen de meningen op of boven het gemiddelde van de hele gemeente.

Sociale woonomgeving				
		landelijk	Pijnacker-Nootdorp	's-Gravenhout
Betrokkenheid bij de wijk	Onderling contact in de buurt	6,5	6,5	6,4
Omgang tussen bewoners uit verschillende inkomensgroepen	Mate waarin bewoners met verschillende inkomens prettig met elkaar omgaan	nvt	7,1	7,6
Omgang bewoners met verschillende etnische achtergronden		6,7	6,8	7,5

Veiligheidsgevoel

Veiligheid staat centraal als het gaat om de beleving van de leefbaarheid door bewoners. Op alle drie de veiligheidsaspecten wordt de gemeente Pijnacker-Nootdorp door haar bewoners positief beoordeeld. Het laagste cijfer is een 6,9 en is toebedeeld aan het aspect criminaliteit. Het hoogste cijfer is een 7,5 en wordt gemiddeld gegeven voor het veiligheidsgevoel. De gemeente scoort op twee van de drie aspecten, criminaliteit en veiligheidsgevoel hoger dan in 2013.

Veiligheidsgevoel				
		landelijk	Pijnacker-Nootdorp	's-Gravenhout
Overlast van (het gedrag van) anderen		6,9	7,2	7,5
Criminaliteit in de wijk	Overlast van vandalisme, inbraken, diefstal en geweld	7,1	6,9	6,4
Veiligheidsgevoel		7,5	7,5	7,8

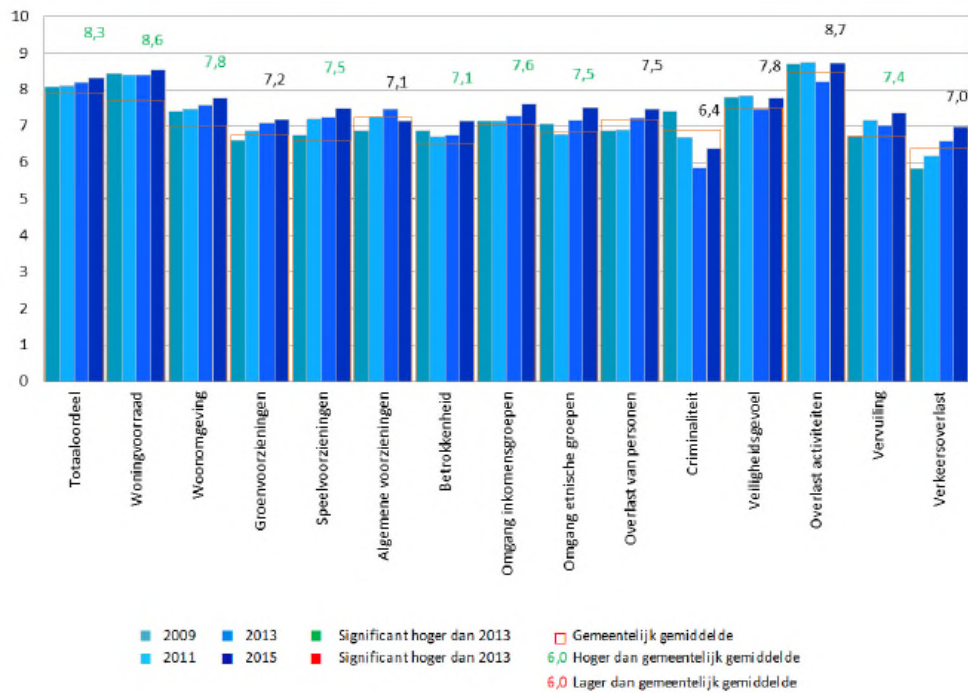
Ongenoegens

Ongenoegens zijn zaken die, als ze er zijn, storend werken en een negatieve invloed hebben op de beleving van leefbaarheid. In de leefbaarheidsmonitor zijn overlast van activiteiten, vervuiling en verkeersoverlast onderzocht. Hieruit komt naar voren dat 's-Gravenhout op alle aspecten gelijk dan wel beter scoort dan het gemiddelde van de gemeente.

Ongenoegens				
		landelijk	Pijnacker-Nootdorp	's-Gravenhout
Overlast van activiteiten	Overlast van bijvoorbeeld horeca, markten en evenementen	8,3	8,5	8,7
Overlast van vervuiling	Overlast van bijvoorbeeld zwerfvuil, stank, verkeerd geplaatst vuilnis, ongedierte en hondenpoep	6,5	6,7	7,4
Overlast van verkeer	Overlast van bijvoorbeeld drukte, geluid, rij en parkeergedrag	6,4	6,4	7

Totaaloordeel

De bewoners van 's-Gravenhout beoordelen hun wijk met een gemiddelde van 8,3 hoger dan het gemeentelijk gemiddelde. Dit is terug te zien in een groot aantal leefbaarheidsaspecten dat gemiddeld hoger scoort dan het gemeentelijk gemiddelde. Dit betreft de aspecten woningvoorraad, woonomgeving, speelvoorzieningen, betrokkenheid, omgang inkomensgroepen, omgang etnische groepen en vervuiling. Ten opzichte van 2013 zijn geen veranderingen zichtbaar.



Totaaloordeel leefbaarheid 's-Gravenhout

Conclusie leefbaarheidsmonitor

Het bestemmingsplan ziet vooral toe op de aspecten van de fysieke woonomgeving. Alle aspecten van de fysieke woonomgeving scoren bovengemiddeld. De combinatie tussen de algemene beoordeling van de wijk en de hoge scores op de fysieke woonomgeving leiden ertoe dat er vanuit de leefbaarheidsmonitor geen aanleiding is voor maatregelen of veranderingen in het bestemmingsplan.

2.4.8 Wijkwaarderingsplan

In navolging op de ingezette koers met Wijkwaarderingsplannen voor de wijken Nootdorp-Zuid, Nootdorp-West en Vrouwjeslant is er ook voor 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving voorafgaand aan het nieuwe bestemmingsplan zorgvuldig gekeken naar de gebiedseigen kwaliteiten. Deze aanpak draagt bij aan de ambitie van de gemeente om in de bestemmingsplanprocedures meer maatwerk te kunnen leveren en beter in te kunnen spelen op actuele kleinschalige ontwikkelingsvraagstukken.

Het belangrijkste doel van het bestemmingsplan blijft om bestaande situaties vast te leggen, bouwontwikkelingen te implementeren en gelijke rechtszekerheid te bieden. Het kwalitatieve kader van het Wijkwaarderingsplan maakt dat er binnen de planvorming ook ruimte is om gericht te sturen op wenselijk geachte veranderingen en/of verbeteringen. Met de benoemde kernkwaliteiten in het achterhoofd wordt het gemakkelijker om inbreidingslocaties te stimuleren die bijdragen aan kwaliteitsversterking.

Het Wijkwaarderingsplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De belangrijkste conclusies zijn overgenomen in de formele toelichting en/of vertaald naar specifieke bouwregels in het bestemmingsplan.

In het eerste deel van het Wijkwaarderingsplan zal uit een worden gezet wat de achterliggende gedachte van de wijk is. Specifiek wordt onderzocht op welke wijze de vooraf geplande structuur op dit moment nog herkenbaar is en er wordt onderzocht of er nieuwe structuren zijn ontstaan. Op basis van de aanwezige stedenbouwkundige structuur worden de kernkwaliteiten benoemd en vastgelegd in een kwalitatief kader.

In het tweede deel van het Wijkwaarderingsplan kan vervolgens met een compleet beeld worden bepaald waar kan worden afgeweken van de standaardregels. Hiertoe worden in een overzichtelijke studie de consequenties op de stedenbouwkundige opzet van specifieke onderdelen als goot- en bouwhoogtes, dakopbouwen, bijgebouwen, etc. onderzocht met als doel om per plangebied een (ver)nieuw(d)e set van wijkgerichte standaardregels op te kunnen stellen.

Als laatste deel van het Wijkwaarderingsplan wordt onderzoek gedaan naar eventuele inbreidingslocaties. Deze exercitie dient ervoor om wenselijk geachte veranderingen, verbeteringen en kwaliteitsbehoud of –versterking tot stand te brengen.

In paragraaf 3.1 wordt nader ingegaan op de kwaliteiten van het plangebied.

2.5 Conclusie

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. De ontwikkeling aan de Geerweg tussen nummer 9 en 13 is opgenomen binnen het Wijkwaarderingsplan en betekent een verdichting van het lint en past daarmee binnen het voorstaande beleid. De ontwikkeling tussen Geerweg 36 en Laakweg 2 vormt eveneens een verdichting van het lint. De ontwikkeling op het perceel Hogeveenseweg 47 betreft een herstructurering. Deze ontwikkelingen passen eveneens in het voorstaande beleid.

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Bij de functionele beschrijving is kort aangegeven waarop het gemeentelijk beleid is gericht en hoe de functie is vertaald in het bestemmingsplan. Vervolgens worden de ontwikkelingen binnen het plangebied beschreven.

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Algemeen

De kern Nootdorp is één van de drie kernen binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Nootdorp bestaat uit een historische kern, gevormd door lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Vanuit deze kern zijn vanuit de jaren 50 van de vorige eeuw diverse nieuwbouwwijken ontwikkeld welke aan de ruimtelijke opbouw, het gebruik en de architectuur goed te herkennen zijn.

Rode Bouwstenen Nootdorp

- De groei van Nootdorp heeft plaatsgevonden langs en tussen de oude linten. De groei is fragmentarisch verlopen aan alle zijden van het huidige centrum. Dit is duidelijk herkenbaar aan de concentrische opbouw.
- De ontginningsstructuur is in een klein deel van de kern nog zichtbaar, met name tussen het oude en nieuwe centrum.
- de historische structuur van een aantal oude linten is vaak nog herkenbaar, zeer beeldbepalend en alom aanwezig. Dit geldt ook voor de nieuwe delen van Nootdorp.
- De oude polderstructuren zijn herkenbaar in de bestaande waterstructuur, met name de waterlopen aan de linten zijn zeer kenmerkend. In een aantal wijken waaronder het plangebied 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving', wordt groen en blauw gecombineerd, water omsluit diverse woonwijken.
- Mede identiteitsbepalend zijn de schaal, de variatie aan woonmilieus met overwegend grondgebonden woningen, het centrumgebied, en enkele markante gebouwen.

Nootdorp, stedelijk mozaïek

De kern Nootdorp ligt tegen de stedelijke rand van Delft, Ypenburg en Leidschenveen. Nootdorp is met Ypenburg vooral op Den Haag gericht en ligt strategisch aan de A13-A4-A12. Deze stedelijke invloed is ook ruimtelijk zichtbaar in het dorp. De ontwikkeling van Nootdorp is rondom het centrum tot stand gekomen en is daardoor zeer gevarieerd. Het is een veld van relatief kleine en onafhankelijke buurtjes met een eigen karakter waar de linten niet ver weg zijn en nog steeds ervaarbaar zijn als cultuurhistorische elementen.

De groei van Nootdorp heeft plaatsgevonden langs en tussen de oude linten. De groei is fragmentarisch verlopen aan alle zijden van het huidige centrum. Dit is duidelijk her-

kenbaar aan de concentrische opbouw. De ontginningsstructuur is in een klein deel van de kern nog zichtbaar, met name tussen het oude en nieuwe centrum; de historische structuur van een aantal oude linten is vaak nog herkenbaar. Dit geldt ook voor de nieuwe delen van Nootdorp. De oude polderstructuren zijn herkenbaar in de bestaande waterstructuur, met name de waterlopen aan de linten zijn zeer kenmerkend.

Op deze variatie moet worden voortgebouwd. De voorzieningen zijn verspreid over het dorp en van een hoog niveau. Er lopen geen uitbreidingsprojecten buiten de contouren van Nootdorp, die daarmee een permanent karakter krijgen. De kern grenst in het noorden aan de A12 en het stedelijk gebied van Delft, Ypenburg en Leidschenveen, in het zuiden aan een groengebied maar gescheiden daarvan door de randweg, in oosten aan het groengebied en in het westen aan het glastuinbouwgebied.

Linten

Nootdorp wordt doorkruist door een heel aantal oude linten die vaak nog herkenbaar zijn. Meerdere oude “kernen” zijn te herkennen. Daarnaast is de “Landingslaan” in Ypenburg een duidelijk herkenbaar relict uit het verleden. Sommige linten zoals Kortelandseweg-Veenweg en Molenweg zijn heel duidelijk herkenbaar in het huidige weefsel, waarbij ook nog her en der oude bebouwing het beeld bepaalt. Hoogtepunt is daarin wellicht de kerk aan de Veenweg. Andere voorbeelden zijn de Dwarskade en het meest noordoostelijke stukje Brasserskade. Andere linten zijn nog wel herkenbaar maar niet aan de bebouwing. Voorbeeld hiervan is de Kruisweg in het oosten van Nootdorp. In Nootdorp is de historische structuur zeer beeldbepalend en alom aanwezig, zelfs in de nieuwere delen.

3.1.2 ‘s-Gravenhout, Geerweg en omgeving’

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de oude dorpskern van Nootdorp en wordt globaal begrensd door het bedrijventerrein Oostambacht en de wijk Vrouwtjeslant in het noordwesten, de wijk Achter het Raadhuis in het zuidwesten, het toekomstige Balijbos in het zuidoosten en de RandstadRail in het noordoosten. 's-Gravenhout is één van de grootschalige uitbreidingen van de laatste decennia van de vorige eeuw.

Aan de oostzijde van Nootdorp is de woonwijk 's-Gravenhout gerealiseerd. 's-Gravenhout is een van de nieuwe woonwijken in de kern Nootdorp. In 8 jaar tijd zijn er, verdeeld over vier deelplannen, circa 600 woningen gerealiseerd. De wijk 's-Gravenhout is ca. 41 ha groot (inclusief sportbalvelden). De wijk vormt de overgang tussen het dorp en het (gefaseerd aan te leggen) staatsbos 'Balijbos'. Tussen de wijk 's-Gravenhout en het Balijbos is een agrarisch perceel gelegen, dat er voor zorgt voor enige afstand. Door de afstand kan het bos beter ervaren worden, omdat men niet gelijk midden in het bos staat. Het agrarisch gebied is niet openbaar toegankelijk.

Middels een langzaamverkeersroute die gelegen is tussen de Hof van Teijlingen en de Laan van Floris de Vijfde wordt het bos straks toegankelijk voor fietsers en voetgangers.

Het plangebied bestaat uit diverse type gebieden. Elk gebied heeft zijn eigen ruimtelijke kenmerken. De wijk bestaat uit diverse woningtypes. De woonwijk is in te delen vier deelgebieden: Het Bos, Het Lint, Het Rietland en De Brink.

Het grootste deelplan Het Bos bestaat uit bomenlanen met diverse vrijstaande woningen en 2-onder-1-kap woningen. Haaks op de boslanen is een secundaire structuur geïntroduceerd waar rijwoningen afwisselend pleintjes en speelplekken omsluiten.

Het deelplan Het Lint langs de 's-Gravenweg bestaat uit zogenaamde groene kamers. In de groene kamers zijn vrijstaande en geschakelde woningen gerealiseerd. Het deelplan Het Rietland, aan de oostzijde van het plangebied, bestaat uit twee eilanden met appartementencomplexen en geschakelde woningen in het water. Door de omvang van de appartementengebouwen zijn zij prominent aanwezig in de wijk.

In het noordoosten van 's-Gravenhout ten noorden van het deelplan Het Rietland ligt De Brink, een groot schiereiland met vier huizenrijen met appartementen en sociale woningbouw. Het gebied wordt aan de oostkant begrensd door de RandstadRail.

In het gebied ten noorden van de nieuwbouwwijk 's-Gravenhout bevindt zich een scholencomplex en sportvelden. Op het eiland is een tenniscomplex gevestigd.

Ten slotte ligt in het noorden nog een bedrijventerrein tussen de Kruisweg en Hoornblad dat ook binnen het bestemmingsplan valt. Het bedrijventerrein heeft een wijzigingsbevoegdheid en uit te werken bestemming.

Aan de zuidzijde is het gebied Kalisbuurt te onderscheiden. Dit gebied wordt gevormd door de Geerweg en de (historische) lintbebouwing langs deze weg. De lintbebouwing is voornamelijk aan het westelijk deel van de Geerweg gelegen. Het oostelijk deel van de Geerweg bestaat uit open (agrarisch) gebied en diverse bebouwing.

3.1.3 Nieuwe ontwikkelingen

Binnen het vigerende bestemmingsplan 's-Gravenhout & Kalisbuurt' zijn enkele wijzigingsbevoegdheden en een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn deels overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De uitwerkingsbevoegdheid is niet overgenomen.

Naast deze vigerende ontwikkelingen waarvoor de procedure reeds is doorlopen zijn drie nieuwe wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Tussen Geerweg 9 en 13 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van 1 woning. Deze woning past binnen de structuur van het lint en is ook opgenomen in het Wijkwaarderingsplan (zie bijlage) als inbreidingslocatie.

Ook tussen Geerweg 36 en Laakweg 2 is een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van 1 woning opgenomen. Voor deze locatie is een stedenbouwkundig advies opgesteld om tot een optimale inpassing in het lint te komen. Het stedenbouwkundig advies is als bijlage opgenomen.

Op het perceel Hogeveenseweg 47 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van twee woningen. Deze woningen kunnen worden gerealiseerd bij de beëindiging of verplaatsing van het bestaande bedrijf.

3.1.4 Wonen

De wijk wordt gekenmerkt door een groepering in clusters en rijen, met een herhaling van het woningtype binnen de rij of het cluster. In een aantal gedeelten is de bebouwing in de vorm van een hof neergelegd. De rijen en clusters worden door middel van een stratenpatroon in een grid ontsloten.



Woningen Hof van Leiden en Laan van 's-Gravenhout

In de wijk 's-Gravenhout zijn verschillende woningtypologieën te onderscheiden. De bebouwing aan de boslanen bestaat uit 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen. Deze woningen hebben twee lagen met een schilddak. Verder zijn haaks op de boslanen rijwoningen. Deze rijwoningen hebben dezelfde bouwhoogte als de vrijstaande woningen en de 2-onder-1-kap woningen. In het zuiden staan levensloopbestendige woningen. De woningen in 's-Gravenhout behoren allen tot een architectonische familie. Er is eenheid in architectuur en toch verscheidenheid in de woningtypologieën.

De woningen op de oostelijke eilanden hebben ook hun eigen architectonische verschijningsvorm. Zij behoren tot hun eigen architectonische familie. De zuidelijke eilanden behoren tot een familie en de noordelijke eilanden vormen een architectonische eenheid. Ook in de noordelijke hoven is eenheid in architectuur aanwezig. De twee oostelijke hoven vormen, afgezien van de tweekapper in het midden die meedoet in de lintbebouwing, ook een architectonische familie.

De woningen die een andere hoogte hebben zijn een ander soort woningtype. De linten verschillen dan ook met hoogte, uitstraling en soort dak. Desondanks zijn er geen extreme verschillen in hoogtes.

Wel zijn er in het oosten van de wijk een aantal appartementen te vinden van 4 lagen hoog. De meeste woningen hebben een bijgebouw op eigen terrein.

Het gebied aan de Geerweg wordt gevormd door de (historische) lintbebouwing langs deze weg. De lintbebouwing is voornamelijk aan het westelijk deel van de Geerweg gelegen. Het oostelijk deel van de Geerweg bestaat uit open (agrarisch) gebied en diverse bebouwing. De gebouwen kennen een eenduidige hoogte van één bouwlaag met een kap en zijn allen op de Geerweg gericht. Door de ondiepe percelen zijn veel tuinen aan de zijkant van de woningen gelegen.



Woningen aan de Geerweg



3.1.5 Groen- en water

Wat direct opvalt aan het stedenbouwkundig plan is dat de groenstructuur ingezet wordt in de hoofdstructuur. Het is een zeer groene wijk met een duidelijke groen- en waterstructuur. Tussen de waterpartijen en het deelgebied 's-Gravenhout loopt een ecologische hoofdstructuur. Deze structuur wordt gekenmerkt door grote waterpartijen met riet. Deze zone verbindt het natuurgebied de Balij in het zuiden met het moerasgebied de Grote driehoek in het oosten.

De oost- en zuidzijde van de wijk 's-Gravenhout zijn groen ingericht met een duidelijke groen- en waterstructuur. Groen en water zijn met elkaar gecombineerd, waardoor de wijk een groen karakter heeft. Rondom de sportvelden in het plangebied liggen groenstroken. Ten noorden van de Geerweg aansluitend aan de Molenaar Blonkweg is een grote groenzone aanwezig.



Watergangen en groen aan Laan van Floris de Vijfde



Langs de Geerweg in en langs de oostelijke grens van het plangebied zijn verschillende watergangen/waterpartijen aanwezig. De waterpartijen maken onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en vormen een buffer tussen het spoor en de wijk. Het plangebied wordt over de hele lengte doorsneden door een smalle watergang van oost

naar west. De watergang verbindt de Hogeveenseweg met de waterpartijen in het oosten. Langs de linten 's-Gravenweg en de Hogeveenseweg zijn verschillende watergangen aanwezig. Goed verbonden en op een paar minuten fietsen van het plangebied, liggen ten zuiden van het plangebied eveneens de natuur- en recreatiegebieden De Balij en de Dobbepas.



Uitsnede kaart Ecologische structuur bebouwd gebied Nootdorp

3.1.6 Verkeer en parkeren

De kern Nootdorp heeft een directe snelwegaansluiting op de A12 en indirect aansluitingen op de A4 en de A13. De aansluitingen lopen over het grondgebied van de gemeente Den Haag. De kern wordt ontsloten vanaf Randweg Nootdorp. De Randweg Nootdorp loopt vanaf de Hofweg, bij de aansluiting op de Ypenburgse Boslaan (gemeente Den Haag) via de Molenaar Blonkweg naar de Oudeweg. De Oudeweg is de hoofdverbinding met Pijnacker.

Het deelgebied 's-Gravenhout kent een organische rasterstructuur. Deze is op slechts twee punten aangesloten op de Hofweg. Hierdoor is het een zeer rustige woonwijk. De spannende afbuigende lanen in de noord-zuid-richting staan in contrast met de rechte oost-west straten die een brede doorkijk bieden. De oude linten 's-Gravenweg en Hogeveenseweg en Geerweg hebben geen doorgaande verkeersfunctie waardoor het historische karakter bewaard blijft.

Het merendeel van de wegen in het plangebied is gecategoriseerd als 30 km/h-wegen met een verblijfsfunctie. De hoofdontsluitingsweg zijn 50 km/h-wegen. Parkeren vindt deels plaats op eigen erf en deels op openbare parkeerplaatsen. Fietsverkeer maakt over het algemeen gebruik van de rijbaan.

Het plangebied is tevens ontsloten door (regionale) busdiensten. Vanaf het centrum ten noorden van het plangebied is een directe tramverbinding met Den Haag aanwezig.

In het merendeel van de wijk is het parkeren op eigen terrein gesitueerd. Dit draagt bij aan het groene beeld van de wijk. Op de Geerweg wordt deels langs de weg geparkeerd. In de voortuinen van 's-Gravenhout ligt een groenbestemming die een cruciale rol speelt in het groene beeld van de wijk. In de straten die dwars liggen op de boslanen wordt haaks geparkeerd. Haaks parkeren wordt afgewisseld met pleintjes en speelplekken.

3.2 Functionele structuur

In het plangebied overheerst de woon- en sportfunctie. Hierna worden de verschillende voorkomende functies binnen het plangebied toegelicht.

Per functie is kort aangegeven waarop het gemeentelijk beleid is gericht en hoe dit is vertaald in het bestemmingsplan.

3.2.1 Wonen

De bebouwing binnen het bestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving' heeft overwegend een woonfunctie. In de wijk komen met name grondgebonden woningen voor. Ten zuidoosten van de Laan van 's-Gravenhout zijn voornamelijk twee-onder-een-kap en rijwoningen van 2 lagen met een kap gelegen. In het noordoosten zijn ook twee clusters van rijwoningen aanwezig. Ten noorden en zuiden van de 's-Gravenweg komen voornamelijk vrijstaande woningen voor. Aan de Hofweg bevinden zich levensloopbestendige woningen. Gestapelde woningen (appartementen) bevinden zich in het zuidoostelijke deel van de wijk, vaak met bouwhoogte van 3 tot 4 lagen, niet veel hoger dan de grondgebonden woningen.

In het plangebied is ook een lint (Geerweg) te vinden. Dit lint vormt de oude structuur van Nootdorp, maar is inmiddels opgenomen in het stedelijk gebied. Het betreft hier voornamelijk vrijstaande grondgebonden woningen in een opener structuur. Alle woningen hebben een bouwlaag met een kap.

Het gemeentelijk beleid is voornamelijk gericht op een verbetering van de kwaliteit. Ontwikkelingen moeten passen binnen de kwaliteit en het karakter van de wijk.

De woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. De hoofdgebouwen zijn opgenomen in een bouwvlak dat volledig bebouwd mag worden. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding opgenomen. Alle hoogtematen zijn naar boven afgerond op hele meters, tenzij dit een extra bouwlaag in hield. Ook het type woning, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd en gestapeld, is op de verbeelding weergegeven.

Tussen twee niet-aaneengebouwde woningen, binnen een bouwvlak, mag de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder bedragen dan 3 meter. Deze bepaling is bedoeld om te voorkomen dat woningen te dicht op elkaar worden gebouwd.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, op ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, exclusief vergunningvrije bouwwerken, buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende gronden en niet meer dan 50 m². De goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,7 meter en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter. Om te voorkomen dat de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht komt te vallen, is in artikel 29 een bepaling opgenomen voor bestaande afmetingen en afstanden.

In het plangebied is ook een lint te vinden. In het bestemmingsplan is daarvan de bestaande bebouwing opgenomen.

De grens tussen erf en tuin is standaard binnen onze gemeente bepaald op 1 meter achter de voorgevelrooilijn. Dit is ook verwerkt op de verbeelding.

De voor- en zijtuinen (in hoeksituaties) van woningen vallen binnen de bestemming 'Tuin'.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend aan een hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zoals erkers en ingangspartijen, en andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair, worden gebouwd. Ook zijn hier balkons en grotere aanbouwen toegestaan in verband met de reeds aanwezige legale bebouwing.



Woningen Laan van Floris de Vijfde en Hof van Teijlingen

3.2.2 Maatschappelijke voorzieningen

Wat betreft de maatschappelijke voorzieningen is op de hoek van de Kruisweg en De Poort een scholencluster gevestigd. Het scholencluster bestaat uit drie basisscholen. Aan de Oudeweg is daarnaast ook het rijksmonument Molen Windlust gelegen. Deze is ook binnen de bestemming maatschappelijk opgenomen.

Genoemde maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte dienstgebouwen. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen binnen het bouwvlak is op de verbeelding weergegeven. De oppervlakte van ondergeschikte dienstgebouwen buiten

het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 100 m². De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter.

3.2.3 Bedrijven

In het zuiden van het plangebied zijn ook twee bedrijven (grondverzet bedrijf Gebr. G. en P. Janssen Nootdorp BV en veehouderij Bogaards) aanwezig. Aan de westzijde van de Hogeveenseweg op nummer 24 is een bedrijf aan huis (Kleur en Smaak) aanwezig. Aan Laakweg 4 is eveneens een bedrijf aan huis gevestigd, namelijk (Westmaas make-laar), op het perceel 's-Gravenweg 3 is Kaasboerderij Van Leeuwen gevestigd die op de verbeelding is bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'detailhandel'.

Bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Middels dit bestemmingsplan worden alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 mogelijk gemaakt.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bergingen, fietsenstallingen en andere ondergeschikte dienstgebouwen. De maximale goot- en bouwhoogte voor gebouwen binnen het bouwvlak zijn op de verbeelding weergegeven. De oppervlakte van ondergeschikte dienstgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 100 m². De maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter. De inhoud van een bedrijfswoning inclusief de daarbij behorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 750 m³.

De gemeente streeft ernaar om ruimte te creëren voor ondernemers om te ondernemen. Bestaande bedrijven hebben in het plangebied de mogelijkheid om binnen het bouwvlak te bouwen tot het bebouwingspercentage zoals aangeven op de verbeelding. Activiteiten die aan te merken zijn als beroep aan huis, zijn rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming. Activiteiten die zijn aan te merken als bedrijf aan huis zijn door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken toegestaan. De brutovloeroppervlakte voor beroep of bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 75 m².

3.2.4 Sport

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een grote open zone bestaande uit de sportvelden ten oosten van de scholencluster en het tenniscomplex in het noordoosten van het plangebied. Dit tenniscomplex is op een eiland in het water gerealiseerd met een toegangsweg vanaf de Laan van Floris de Vijfde.

Alle sportvoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Sport'. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken.

3.2.5 Overig

In het plangebied is aan de Oudeweg het restaurant De Vang aanwezig die binnen het bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' heeft gekregen. Aan de zuidzijde van het plangebied, achter Laakweg 2a en 2b zijn de kindertuinen van Keizershof en een scou-

ting terrein met bebouwing gelegen. Deze zijn in de bestemming 'Recreatie' opgenomen.

3.2.6 Groen en water

In paragraaf 3.1.5 is aandacht besteed aan de groen- en waterstructuur van 's-Gravenhout. Binnen de groene gebieden komen op enkele locaties speelvoorzieningen voor. Daarnaast is op de Ecologische kaart van de gemeente aangegeven dat er verschillende groen- en watervoorzieningen in het plangebied aangewezen zijn als waardevolle zones en verbindingen (zie paragraaf 4.8.1).

De structuurbepalende openbare groengebieden zijn opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Groen dat onderdeel is van het wegprofiel en niet structuurbepalend is, is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Speelvoorzieningen zijn zowel binnen de bestemming 'Groen' als binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegestaan. De structuurbepalende watergangen zijn opgenomen in de bestemming 'Water'. Watergangen zijn ook toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Voor de waardevolle ecologische zones en verbindingen is de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen.

3.2.7 Verkeer en parkeren

In paragraaf 3.1.5 is aandacht besteed aan de verkeersstructuur in 's-Gravenhout en de Geerweg.

De typologie in 's-Gravenhout nodigt uit om te parkeren op eigen terrein. In het bestemmingsplan is nu opgenomen dat parkeren op eigen terrein alleen inpandig is toegestaan. Echter, de meeste auto's parkeren in de praktijk in de tuinbestemming én in de groenbestemming. De kavels langs de linten lenen zich bij uitstek om parkeren op eigen terrein te faciliteren. Vanwege de grote kavels is het parkeren grotendeels uit het zicht van de openbare weg.

In 2015 is een nieuwe Nota Parkeernormen vastgesteld welke is toegevoegd als bijlage. De Nota Parkeernormen is de leidraad voor de verkeerskundige toetsing van nieuwe bouwplannen en heeft als doel het totale gemeentelijke parkeerareaal in evenwicht te houden en de bereikbaarheid en leefbaarheid binnen de gemeente te waarborgen. In de Nota Parkeernormen is aangegeven welke parkeernormen gelden voor verschillende functies en op welke manier de parkeerbehoefte kan worden vastgesteld.

In alle bestemmingen is een regeling opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen slechts wordt verleend, indien aan de bij de functie behorende parkeernormen op eigen terrein wordt voldaan.

De spoorwegen van RandstadRail zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'.

Voor het verkeer zijn de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer-Wegverkeer' opgenomen. Herinrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen deze bestemmingen.

Om te kunnen voldoen aan het gewenste straatbeeld mag in de bestemming 'Tuin' niet geparkeerd worden en in de andere bestemmingen alleen onder de voorwaarde dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormen. De Nota Parkeernormen is opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.

Op één locatie (Hof van Koningsveld) is ook de bestemming 'Verkeer - garageboxen' opgenomen. Hierin mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van garageboxen worden gebouwd.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. Het bestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd, waarbij de vigerende rechten zijn gerespecteerd. Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten.

4.1 Bodem

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

Om het gebruik van de ruimte beneden maaiveld duurzaam en optimaal te benutten zal bij ontwikkelingen of activiteiten in de onder- en/of bovengrond rekening moeten worden gehouden met de ruimtelijk ordening van de ondergrond in relatie tot de bovengrond, en vice versa.

Het bestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving' valt binnen de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Op basis van beschikbare bodemkwaliteitsgegevens is per zone de diffuse milieuhygiënische bodemkwaliteit vastgesteld en in de bodemkwaliteitskaart opgenomen. Uit deze gegevens kunnen per zone de achtergrondwaarden van de opgenomen parameters worden bepaald. In beheernota bij de bodemkwaliteitskaart staat beschreven op welke wijze met grondverzet binnen en tussen zones moet worden omgegaan in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Periodiek zullen de bodemkwaliteitskaart en de beheernota worden geactualiseerd. Bij gebruik van niet-vormgegeven bouwstoffen wordt aangesloten bij het Besluit bodemkwaliteit.

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

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

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

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

Binnen het gebied dat valt onder het bestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving' 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.

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

Beleidsvisie Bodem en Ondergrond Zuid-Holland

Provinciale Staten hebben in haar vergadering van 27 maart 2013 de Beleidsvisie Bodem en Ondergrond vastgesteld. De provincie Zuid-Holland kiest voor de volgende beleidsprioriteiten waarvoor zij de strategische belangen van de bodem en ondergrond van de provincie Zuid-Holland wil behartigen:

- a. meer hernieuwbare energie uit de bodem;
- b. effectiever en efficiënter gebruik van de bodem voor ondergrondse infrastructuur;
- c. voldoende grondwater van goede kwaliteit;
- d. verbeteren van lokale en diffuse bodemkwaliteit;
- e. het verantwoord benutten en beschermen van de intrinsieke bodemwaarden;
- f. het evenwichtig verdelen van ondergrondse ruimte.

Werkprogramma bodem

Op 27 november 2008 heeft de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp de Bodemnota vastgesteld. De Bodemnota is de eerste stap naar een verdiepte ruimtelijke ordening, waarbij de gemeente de kansen van de ondergrond in beeld brengt. De ambities van Pijnacker-Nootdorp sluiten goed aan bij landelijke ontwikkelingen op het gebied van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (lagenbenadering) en het bodembeleid (Convenant bodemontwikkelingsbeleid). Een van de onderdelen van de Bodemnota is het werkprogramma bodem voor de periode tot eind 2012.

Doel van het werkprogramma is om de bijdrage van bodem aan de duurzame ontwikkeling van Pijnacker-Nootdorp te waarborgen. Dit wordt ook wel bewust bodemgebruik genoemd: er voor zorgen dat bodem en ondergrond optimaal bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Bodemkwaliteitskaart

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp blijkt dat de bodem in de gebieden die na 1845 ontwikkeld zijn, in het algemeen diffuus, licht verontreinigd zijn. De oude lintbebouwingen en de oude kernen zijn door jarenlange bewoning meer verontreinigd dan recente ontwikkelde gebieden. Op basis van het beleid van de regio Rijnmond, is het plangebied geclassificeerd als het minst verontreinigd vanwege de recente bebouwing.

Onderzoek

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

Indien tijdens graafwerkzaamheden grond vrijkomt die afgevoerd moet worden en/of buiten de gemeentegrens hergebruikt gaat worden, dient er nog rekening te worden gehouden met het laten uitvoeren van een partijkeuring (AP04).

Een verwerkingsbedrijf/acceptant en/of bevoegd gezag waar de grond verwerkt/hergebruikt gaat worden, eist voorafgaand aan de verwerking en/of toepassing van de grond als bodem, in de meeste gevallen een partijkeuring.

Indien bekend is dat er grond gaat vrijkomen die afgevoerd moet worden dient voorafgaand de hergebruiksmogelijkheden van de vrijkomende grond middels een AP04 vastgesteld te worden.

In dit bestemmingsplan is via een tweetal wijzigingsbevoegdheid de bouw van twee woningen tussen Geerweg nr. 9 en 13 en tussen Geerweg nr. 36 en Laakweg nr. 2 mogelijk gemaakt. Deze percelen hebben reeds de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' passend bij de gewenste wijziging. Er zijn geen belemmeringen in het kader van Bodem te verwachten. Op het perceel Hogeveenseweg 47 is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van twee woningen. Dit perceel heeft momenteel de bestemming 'Bedrijf'. Voordat deze locatie ontwikkeld kan worden, dient aangetoond te worden dat er geen belemmeringen in het kader van bodem zijn te verwachten.

Naast de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheden zijn er nog andere wijzigingsbevoegdheden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "'s-Gravenhout & Kalisbuurt'. Voordat een omgevingsvergunning voor deze locaties verleend wordt, dient aangetoond te worden dat er geen belemmeringen in het kader van bodem zijn te verwachten.

4.2 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen voor geluid afkomstig van onder andere wegverkeerslawaaï. Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidzone van een weg is gelegen, moet bij het opstellen van een bestemmingsplan getoetst worden of aan de normen uit de Wgh wordt voldaan.

Toetsing aan Gebiedsgericht geluidbeleid en Nota hogere grenswaarden (2010)

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft haar ambities aangaande geluid verwoord in het Gebiedsgericht Geluidbeleid (2010). In het geluidsbeleid worden onder andere geluidsambities voor verschillende gebieden vastgelegd, zo wordt bijvoorbeeld een lager geluidsniveau nagestreefd voor woonwijken dan voor het centrumgebied. De gewenste ambities zijn verder uitgewerkt tot concrete beleidsuitspraken en geven aan wat de randvoorwaarden zijn met betrekking tot geluid voor de thema's verkeer en bedrijven. In sommige gebieden van de gemeenten liggen de ambities ten aanzien van de te hanteren grenswaarden lager dan de maximale grenswaarde die de Wet geluidhinder han-

teert. Het gebiedsgericht geluidbeleid beoordeelt per gebied en de Wet geluidhinder geeft normen per situatie.

De functies in een gebied bepalen welke kwaliteiten gewenst, maar ook mogelijk zijn. Binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp bestaan verschillende gebiedstypen die rekening houden met de functie van een gebied. Het volstaat niet om alleen de ambitie van een gebied aan te geven. Dit heeft te maken met het feit dat langs en door iedere woonwijk, zeker in stedelijk gebied, wegen met veel verkeer lopen. De realiteit gebiedt te erkennen dat ook in een 'stille' woonwijk langs de rand hogere geluidsniveaus kunnen optreden. Hierdoor is het noodzakelijk de maximaal mogelijke afwijking van het ambitieniveau per gebiedstype aan te geven (bovengrens).

Nota hogere grenswaarde

De Nota hogere grenswaarden maakt onderdeel uit van de Nota gebiedsgericht geluidbeleid. Deze nota beschrijft onder welke voorwaarden het college wil afwijken van de gekozen ambitie en hoe de gemeente de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere grenswaarden wil invullen. Op deze wijze conformeert het college zich, bij de uitoefening van de bevoegdheden op grond van de Wet geluidhinder, aan de beleidsuitgangspunten zoals deze in Nota gebiedsgericht geluidbeleid, waarin de hoofdlijnen van het beleid uiteen worden gezet, zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bedraagt 48 dB. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten maatregelen worden beschouwd om de geluidsbelasting te reduceren en moet zo nodig een procedure hogere grenswaarde gevolgd worden. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur vallen buiten de onderzoeksplicht van de Wet geluidhinder. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook voor deze wegen onderzocht worden of sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting.

In dit bestemmingsplan is via een tweetal wijzigingsbevoegdheid de bouw van twee woningen tussen Geerweg nr. 9 en 13 en tussen Geerweg nr. 36 en Laakweg nr. 2 mogelijk gemaakt. In het kader van deze wijzigingsbevoegdheden dient een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Er zijn op dit moment geen belemmeringen in het kader van Geluid te verwachten. Voor de wijzigingsbevoegdheid op het perceel Hogeveenseweg 47 geldt dat, voordat deze locatie ontwikkeld wordt, aangetoond dient te worden dat er geen belemmeringen in het kader van geluid zijn te verwachten.

Naast de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheden zijn er nog andere wijzigingsbevoegdheden overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 's-Gravenhout & Kalisbuurt'. Voordat een omgevingsvergunning voor deze locaties verleend wordt, dient aangetoond te worden dat er geen belemmeringen in het kader van geluid zijn te verwachten.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is opgenomen dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het 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' (NIBM) 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).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de toevoeging van 3 extra wijzigingsbevoegdheden voor totaal 4 woningen en kan daarom worden aangemerkt als NIBM. De overige wijzigingsbevoegdheden, welke zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan voorzien eveneens in de toevoeging van enkele woningen. Ook deze wijzigingsbevoegdheden kunnen worden aangemerkt als NIBM. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4 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 risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs), die binnenkort wordt vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev worden afspraken vastgelegd over vervoersplafonds en toegestane ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden langs transportroutes. Voor weg en water is dit 'Basisnet' reeds opgenomen in de Circulaire Rnvgs, die daardoor voorsorteert op het Btev. In de circulaire zijn transportaantallen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over water opgenomen. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Als bijlage is een notitie externe veiligheid opgesteld. Hierna zijn de conclusies opgenomen.

Alle aspecten van externe veiligheid zijn beschreven en beoordeeld. Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) van de hogedruk aardgasleiding en een deel van het plangebied ligt binnen de 100% letaliteit hiervan. Binnen deze contouren worden, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, geen nieuwe (zeer) kwetsbare objecten toegevoegd. Er is dan ook geen berekening en/of verantwoording van het groepsrisico vereist.

Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van de rijkswegen. In alle gevallen buiten de 200 meter zone. Ook hier is geen berekening van het groepsrisico vereist. Wel moet, zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid transport, aandacht besteed worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en aan de zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.

De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) is in het kader van het vooroverleg geraadpleegd en het advies van de VRH is verwerkt in de notitie externe veiligheid welke als bijlage is opgenomen.

Met inachtneming van het advies van de VRH vormt externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering, van het ruimtelijke scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen, dient twee doelen:

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

De VNG doet in de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Deze VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af

te wegen en te verantwoorden. De publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen concreet voor een locatie in te vullen (maatwerk).

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

Bouwstenen van milieuzonering

De lijst van bedrijfsactiviteiten is een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De lijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

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

De VNG-publicatie kent twee omgevingstypen, 1) een rustige woonwijk/rustig buitengebied en 2) een gemengd gebied. Een rustige woonwijk is een woonwijk, ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied. Naast deze omgevingstypen kent de VNG-publicatie ook het omgevingstype gemengd gebied. Dit is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Hieronder vallen ook de lintbebouwing in het buitengebied (met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid) en gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

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

Milieucategorie	Richtafstand tot rustige woonwijk	Richtafstand tot gemengd gebied
1	10m	0m
2	30m	10m
3.1	50m	30m
3.2	100m	50m
4.1	200m	100m
4.2	300m	200m

Milieucategorieën en bijbehorende richtafstanden ten opzichte van de verschillende omgevingstypen

Milieuozonering in het plangebied

In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving. In de bijlage van de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen met bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

In dit bestemmingsplan zijn een viertal ontwikkelingen door middel van wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakt. Er zijn geen belemmeringen in het kader van Bedrijven en milieuozonering te verwachten.

4.6 Water

Ruimtelijke plannen worden in toenemende mate getoetst aan diverse waterstaatkundige aspecten, zoals waterafvoer en waterkwaliteit. In deze waterparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishouding in het gebied.

4.6.1 Regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Op 10 december 2015 is het nieuwe Nationaal Waterplan vastgesteld.

Het waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij streven we naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

In het Nationaal Waterplan staan vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 - 2015. Dit waterplan is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld.

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het nieuwe waterbeleid voor de jaren 2016-2021 heeft vanaf maandag 1 februari 2016 tot en met 14 maart 2016 terinzage gelegen.

Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- Waarborgen waterveiligheid.
- Zorgen voor mooi en schoon water.
- Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
- Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het Waterplan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

'Waterbeheerplan 2016-2021 'Strategie richting een toekomstbestendige en samenwerkingsgericht waterschap'

In het Waterbeheerplan 2016-2021, ligt het accent op het realiseren van de opgestelde plannen van het Hoogheemraadschap van Delfland en het intensiveren van de uitvoering ervan. Delfland wil een centrale, actieve rol blijven vervullen in het waterbeheer van de 21^e eeuw.

In het waterbeheersplan staan de kernwaarden met bijbehorende maatregelen van het Hoogheemraadschap van Delfland voor de periode 2016-2021:

- In stand houden
- Investeren
- Samenwerken
- Flexibel en duidelijk

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

Handreiking watertoets

Sinds het Waterbeheerplan 2010-2015 organiseert 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 onderstaande tabel). Bij het leveren van input voor en beoordelen van ruimtelijke plannen hanteert Delfland deze programma's en thema's als leidraad. In het Waterbeheerplan 2016-2021 is bovendien aangegeven, dat deze thema's niet op zichzelf staan, maar een integrale opgave voor een toekomstbestendig watersysteem omvatten.

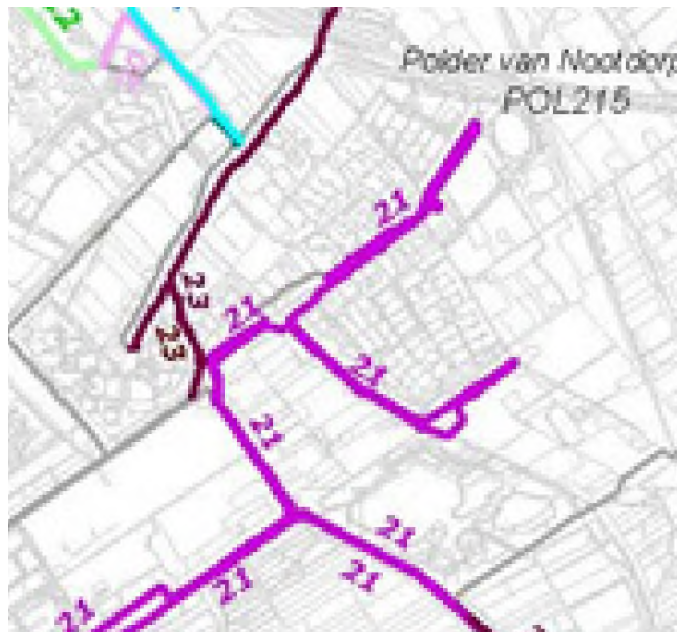
Programma	Thema's
Stevige dijken	Veiligheid, waterkeringen
Voldoende water	voorkomen van wateroverlast, grondwater en voorkomen van (zoet)watertekort, onderhoud en bagger
Schoon water	watersysteemkwaliteit, ecologie
Gezuiverd afvalwater	Afvalwaterketen

Beleidsregel veendijken

In 2007 is de Beleidsregel Veendijken door het Hoogheemraadschap van Delfland vastgesteld. De hoofdregel van de beleidsregel is dat het college geen vergunning verleent voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk. De beleidsregel heeft niet tot doel om het effectief en efficiënt verbeteren van het waterkerend vermogen van veendijken te belemmeren.

Daartoe introduceert de beleidsregel een aantal uitzonderingen op de hoofdregel. De doelstellingen bij verbeteringen van veendijken zijn:

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



Uitsnede kaart beleidsregel veendijken

Het Oosteinde en de Geerweg zijn aangewezen als veendijk. De veendijk is beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Watersysteemanalyse Polder van Nootdorp (concept)

Het watersysteem van de Polder van Nootdorp, waar het plangebied deel van uitmaakt, is niet op orde. Hiervoor dient nog een aantal maatregelen uitgevoerd te worden. De Polder van Nootdorp is in aan de normen voor wateroverlast uit de provinciale verordening getoetst. De (inundatie-)knelpunten zijn daarbij in beeld gebracht. Naast de toetsing aan inundatienormen is ook het hydraulisch functioneren onder niet-extreme omstandigheden onderzocht.

Het plangebied valt binnen het peilgebied PVN IV. De wateropgave in dit peilgebied bestaat uit een knelpunt in het huidige klimaat van 8 m² en in het toekomstige klimaat van 65 m².

4.6.2 Watertoets

Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient een watertoets plaats te vinden. 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.

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.

Afvalwater en riolering

Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is 'De Leidraad Riolering' en de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken'. Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijke stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan.

Veiligheid en waterkeringen

In het bestemmingsplan wordt het oppervlaktewater in het plangebied bestemd als 'Water'. Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' toebedeeld gekregen. Binnen het waterstaatwerk mag niet gebouwd worden, tenzij aangetoond kan worden dat de veiligheid niet wordt geschaad. Voor werken in het waterstaatwerk en de beschermingszone moet op voorhand een vergunning worden aangevraagd. Wanneer nu bebouwing binnen de keurzone (waterstaatswerk en beschermingszone) valt, dan is het verstandig in overleg met het Hoogheemraadschap te treden.

Waterkwantiteit

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Er worden geen groot-schalige functieveranderingen en/of herinrichtingen gepland. Binnen de vigerende bestemmingen bestaat wel de mogelijkheid tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van, enkele woningen, bijbehorende bouwwerken (al of niet bouwvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen.

Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent ook dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd.

Het bestemmingsplan maakt vier extra woningen mogelijk middels het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid, naast de reeds bestaande wijzigingsbevoegdheden. Aangezien er nog geen sprake is van een concreet initiatief, wordt later in het kader van de wijzigingsbevoegdheid een watertoets uitgevoerd.

Watersysteemkwaliteit

De waterkwaliteit mag niet verslechteren. Den Haag en Delfland hebben een bestuurlijke overeenkomst gesloten om de waterkwaliteit van deze wateren te verbeteren, bij-

voorbeeld door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers of vispaaiplaatsen. Dit kan tevens worden bewerkstelligd door geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper of andere uitlogende materialen.

Wijzigingsbevoegdheden

In dit bestemmingsplan zijn via drie extra wijzigingsbevoegdheid de bouw van vier woning tussen Geerweg nr. 9 en 13, tussen Geerweg 36 en Laakweg 2 en op het perceel Hogeveenseweg 47 mogelijk gemaakt. Omdat de omvang van de woningen nog niet bekend is, wordt later in het kader van de wijzigingsbevoegdheid een watertoets uitgevoerd. Er zijn voor de bestaande situatie geen belemmeringen in het kader van Water. Voor de wijzigingsbevoegdheden welke zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dient eveneens aangetoond te worden dat er geen bezwaren te verwachten zijn van uit het aspect water.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

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.

4.7.1 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.

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.



Afbeelding - Uitsnede Beleidsadvieskaart gemeente Pijnacker-Nootdorp

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
Hoog	Waarde - Archeologie 2	100 m ²	0,30 meter

Middelhoog	Waarde - Archeologie 3	200 m ²	0,30 meter
------------	------------------------	--------------------	------------

In dit bestemmingsplan worden naast de vigerende wijzigingsbevoegdheden, drie extra wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze ontwikkelingen zijn echter nog niet concreet genoeg om de precieze omvang te bepalen. Om te borgen dat bij uitwerking rekening wordt gehouden met de eventueel aanwezige archeologische waarden is een regeling ter bescherming van deze waarden opgenomen.

Indien er in de toekomst binnen het plangebied bouwplannen zijn, dient bij het opstellen van die plannen rekening te worden gehouden met de archeologische verwachtingswaarde van de beoogde locatie.

4.7.2 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.

Er bevinden zich 4 monumenten in het plangebied: Geerweg 34 gemeentelijk monument, Geerweg 36 (gemeentelijk monument), Laakweg 1 (gemeentelijk monument) en Oudeweg 70 (rijksmonument). Deze monumenten worden middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding monument' beschermd.

Geerweg 34 is de ene helft van een dubbele woning op rechthoekige plattegrond, in twee bouwlagen, waarvan één in het zadeldak. Geerweg 36 is de andere helft van deze dubbele woning.



Geerweg 34 en 36



Laakweg 1 betreft een boerderij met dwars geplaatst woonhuis in twee bouwlagen waarvan een in de kap, vermoedelijk gebouwd in het derde kwart van de negentiende eeuw.



Voorgaande objecten zijn om de volgende redenen van waarde voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp:

- van cultuurhistorische waarde als onderdeel van de oorspronkelijke bebouwing;
- situeringwaarde vanwege de beeldbepalende ligging;
- architectuurhistorische waarde vanwege het bouwtype, de gaafheid van de hoofdvorm en de detaillering.

Als laatste bevindt zich ten zuidwesten van het plangebied, aan de Oudeweg 70, een oude korenmolen. De molen 'Windlust' is aangewezen als rijksmonument. Stellingmolen, gebouwd in 1885 en bestaande uit een stenen onderbouw, waarop een houten, met riet gedekt achtkant. Deze bovenbouw behoorde tot de run- en snuifmolen 'Windlust' te Delft, werd aldaar gebouwd in 1781 en is in 1885 overgeplaatst naar Nootdorp.



De molenbiotop van de molen loopt deels over het plangebied.

De molenbiotop

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. Om de molen 'Windlust' 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). Binnen de contour van 100 meter is binnen het plangebied bebouwing behorende bij de molen en diverse bebouwing aan de Geerweg gelegen. 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 (voor zover dit is toegestaan in het bestemmingsplan) wordt uitgebreid.

De molenbiotoop is op de verbeelding opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Molenbiotoop'. In de regels is een beschermende regeling opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen de molenbiotoop. Geerweg 9 en 13 valt wel binnen de vrijwaringszone van de molen.

In het plangebied is alleen de Molen Windlust als rijksmonument aanwezig.

4.8 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijke verankering.

4.8.1 Ecologische kaart

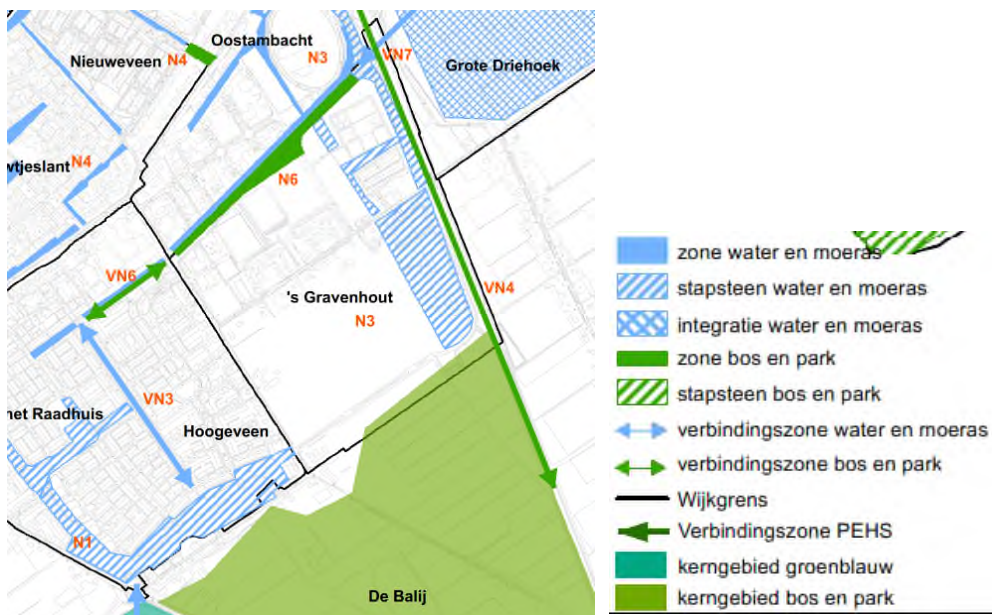
De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft een Ecologische kaart opgesteld (2009). De ecologische kaart is een toekomstvisie voor de realisatie van een samenhangend, ecologisch netwerk binnen de gemeente, met nauwe relaties met het omringende landschap. Het ontwikkelen van een dergelijke structuur is van belang om verdere versnippering te voorkomen en richting te geven aan het ecologische beleid in de gemeente. Met behulp van de Ecologische kaart heeft de gemeente bij projecten op het vlak van ruimtelijke ontwikkeling of aanpassing van het beheer en onderhoud een gebruiksklaar instrument in handen dat richting geeft aan de ecologische inpassing die past binnen een ruimer (ecologisch) kader.

In het plangebied bevindt zich een stapsteen water en moeras. Dit is een gebied met afwisseling tussen water en moeras, structuurrijke moeraszones met bomen, struiken, ruigte en kruidenrijke begroeiing en open water met natuurvriendelijke oevers.

De watergang aan De Poort vormt een zone water en moeras en vormt een doorgaande waterstructuur. Deze is echter niet op natuurvriendelijke wijze ingericht en beheerd (beschoeid, gazonbeheer).

Ten zuiden van De Poort ligt de zone bos en park die een overgang vormt naar de sportvelden. Ten noorden van De Poort ligt diepgelegen een brede sloot met aan noordzijde particuliere tuinen (intensief beheerd), de slootkanten zijn beschoeid en zeer steil. Aan weerszijde van de weg staat een enkele rij bomen zonder struiklaag.

Door de geringe afmetingen lijken de kansen hier vooralsnog zeer beperkt. Deze zone ligt net niet meer in het plangebied.



Uitsnede kaart Ecologische structuur bebouwd gebied 's-Gravenhout

Gebiedsbescherming

In of nabij het plangebied zijn geen Natura 2000- gebieden of ecologische hoofdstructuur aanwezig.

De Balij, ten zuiden van het plangebied, is aangewezen als 'kerngebied bos en park'.

Ook in het bebouwde gebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is een aantal gebieden aanwezig met bijzondere waarden of mogelijkheden voor natuur. De waterrijke structuur in het plangebied maakt hier deel van uit.

De groen- en watervoorzieningen die van belang zijn voor de ecologische structuur zijn bestemd als 'Waarde - Ecologie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden gericht op ontwikkeling en instandhouding van ecologische netwerken en beschermde groei- en verblijfplaatsen. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Voor werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

In dit bestemmingsplan is via een drietal wijzigingsbevoegdheden de bouw van vier woningen tussen Geerweg nr. 9 en 13, Geerweg 36 en Laakweg 2 en op het perceel Hogeveenseweg 47 mogelijk gemaakt. Omdat de omvang van de woningen nog niet bekend is, dient later in het kader van de wijzigingsbevoegdheid aangetoond te worden dat door de initiatieven geen negatieve effecten plaatsvinden voor het aspect flora en fauna. Er zijn voor de bestaande situatie geen belemmeringen in het kader van Flora en fauna.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemene opzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het bestemmingsplan is een beheerbestemmingsplan met een conserverend karakter, hierbij worden vigerende rechten gerespecteerd. 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 2012 (SVBP 2012).

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

Verbeelding geometrische plaatsbepaling

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen, kent een schaal van 1:1.000 en bestaat uit drie kaartbladen. Voor het tekenen van de verbeelding is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

5.2 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in een viertal hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 - Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 - Algemene regels
- Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 omvat de verklaring van de belangrijkste begrippen, welke in hoofdstuk 2 en 3 worden gebruikt. Daarnaast bevat dit hoofdstuk bepalingen op welke wijze de grondoppervlakte, hoogte en dergelijke van de bouwwerken moeten worden gemeten.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft de omschrijving van de diverse in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingen, met daarbij nadere bouwregels in de vorm van maximaal toelaatbare aantallen, situering, toegestane voorzieningen en dergelijke.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 die zijn genoemd in bijlage 1 van de regels (Standaard Staat van bedrijfsactiviteiten) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

Daarnaast zijn bij het bedrijf behorende wegen met bijbehorende paden en bermen toegestaan en groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen. Er is een kantoor, behorende bij het ter plaatse gevestigd bedrijf toegestaan. De bebouwingsregels voor bouwwerken zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, watergangen- en partijen, kunstobjecten, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, ondergeschikte verhardingen en geluidwerende voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, waaronder geluidwerende voorzieningen, bruggen, duikers, onder- en bovengrondse containers voor huishoudelijke afvalstoffen en fietsenstallingen en -rekken.

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Horecabedrijven zijn aangeduid als categorie 1 en daarmee vergelijkbare horeca en bijbehorende parkeervoorzieningen, groen en andere voorzieningen.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende parkeer-, groen- en andere voorzieningen zoals nutsvoorzieningen. De bebouwingsregels voor bouwwerken zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Recreatie

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve doeleinden, natuureducatie en school- /kindertuinen en bij een en ander behorende parkeer-, groen- en andere voorzieningen zoals nutsvoorzieningen. Daarnaast is uitsluitend ter

plaats van de aanduiding 'scouting' een scoutingvereniging met ondergeschikte horeca toegestaan.

Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van sportactiviteiten, medische voorzieningen en kinderopvang (niet zijnde een geluidgevoelige functie), bijbehorende voorzieningen zoals een kantine en kleedruimte, ondergeschikte kantoor- en horecafuncties en bij een en ander behorende parkeer-, groen- en andere voorzieningen zoals nutsvoorzieningen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend aan een hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zoals erkers en ingangspartijen worden gebouwd en andere bouwwerken zoals erf- of perceelafscheidingsmuren.

Verkeer - Garageboxen

De voor 'Verkeer - Garageboxen' aangewezen gronden zijn bestemd voor garageboxen, parkeer- en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend garageboxen en andere bouwwerken worden gebouwd.

Verkeer - Railverkeer

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegen en daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een station of halte en bermen, groen, watergangen, paden en stallings- en nutsvoorzieningen. De toegestane bebouwing is uitsluitend bebouwing ten dienste van de spoorwegen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verharding, woonstraten, pleinen, parkeerstroken en -voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, watergangen, duikers en bij deze voorzieningen behorende andere voorzieningen zoals nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen worden gebouwd en bij de bestemming behorende andere bouwwerken.

Verkeer - Wegverkeer

De voor 'Verkeer - Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstroken, bushaltes en geluidwerende voorzieningen, parkeerstroken en -voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, watergangen, duikers en bij deze voorzieningen behorende andere voorzieningen zoals nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen worden gebouwd en bij de bestemming behorende andere bouwwerken.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water met daarbij behorende taluds en oevers. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals duikers, bruggen, kademuren, beschoeiingen mogelijk. Een en ander uitgezonderd steigers en andere aanlegplaatsen en bij aangrenzende wegen behorende andere bouwwerken zoals overkluizingen ten behoeve van in- en uitritten en paden.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met inbegrip van beroep aan huis. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend woningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidingen en tuinmeubilair worden gebouwd. Voor de uitoefening van een bedrijf aan huis kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen.

Leiding – Gas

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor gastransportleidingen en daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'. Voor deze dubbelbestemming is deze bescherming geregeld door middel van een omgevingsvergunningplicht voor met name het aanleggen van werken en het verrichten van werkzaamheden, die de belangen van die dubbelbestemming zouden kunnen schaden.

Leiding - Water

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor watertransportleiding en daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – water'. Voor deze dubbelbestemming is deze bescherming geregeld door middel van een omgevingsvergunningplicht voor met name het aanleggen van werken en het verrichten van werkzaamheden, die de belangen van die dubbelbestemming zouden kunnen schaden.

Waarde - Archeologie 2 en 3

De voor 'Waarde - Archeologie 2 en 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In paragraaf 4.7.1 is een uitgebreide beschrijving gegeven van de wijze waarop archeologie in het bestemmingsplan is opgenomen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Waarde - Ecologie

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden, gericht op ontwikkeling en instandhouding

van ecologische netwerken en beschermde groei- en verblijfplaatsen. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd. Voor werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen. Voordat gebouwd mag worden, moet advies bij de waterbeheerder worden ingewonnen.

5.2.3 Algemene regels

Het derde hoofdstuk van de regels bevat een aantal bepalingen welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Dit zijn onder meer de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels, de algemene ontheffingsregels en de algemene wijzigingsregels.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn de Overgangs- en Slotregels opgenomen, zoals die door het Besluit ruimtelijke ordening en SVBP2012 zijn voorgeschreven.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

Het bestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving' is een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd en geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het plan betreft een herziening van een verouderd bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Gravenhout, Geerweg en omgeving' is in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is aan eenieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. De ingestuurde reacties zijn daarna verwerkt in onderhavig ontwerpbestemmingsplan. De beantwoording van de ingestuurde reacties zijn opgenomen in het document 'Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties', welke is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan verschillende vooroverleginstanties. De beantwoording van de vooroverleg reacties zijn opgenomen in het document 'Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties'.

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ten behoeve van de zienswijzenprocedure vanaf 8 december 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter visie legging konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen binnengekomen. Aan de indieners van de zienswijze is de mogelijkheid geboden om de zienswijze nader toe te lichten aan de gemeenteraad op 1 februari 2017. Drie reclamanten hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun zienswijze toe te lichten ten overstaan van de hoorcommissie.

De zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving'. Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.