

Bestemmingsplan Oostambacht 2017

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Bestemmingsplan

Oostambacht 2017

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting

Bijlage(n)

Regels

Bijlage(n)

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Vastgesteld:

28 september 2017

Projectgegevens:

TOE03-0253864-01B

REG03-0253864-01B

TEK03-0253864-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1926.bp000150100-4001

Datum

04-10-2017

Opsteller(s)

RD

Projectleider

C. 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	11
2.5	Conclusie	15
3	Planbeschrijving	17
3.1	Ruimtelijke structuur	17
3.2	Functionele structuur	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1	Bodem	27
4.2	Geluid	30
4.3	Luchtkwaliteit	31
4.4	Externe veiligheid	32
4.5	Bedrijven en milieuzonering	33
4.6	Water	35
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	39
4.8	Natuur	41
4.9	Kabels en Leidingen	43
5	Juridische aspecten	45
5.1	Algemene opzet	45
5.2	Toelichting op de regels	45
6	Haalbaarheid	51
6.1	Financieel	51
6.2	Maatschappelijk	51

Bijlagen:

1. Notitie Externe Veiligheid, Gemeente Pijnacker-Nootdorp.
2. Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties
3. Nota van beantwoording zienswijzen



Globale ligging en plangrens plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied 'Oostambacht 2017' maakt deel uit van de bestemmingsplannen 'Bedrijvenpark Oostambacht', 's-Gravenhout & Kalisbuurt' en 'Nootdorp-Noord'. Voorliggend bestemmingsplan omvat het bedrijventerrein uit genoemde bestemmingsplannen.

Om het bestemmingsplan actueel te houden (dat wil zeggen niet ouder dan tien jaar) moet het bestemmingsplan worden geactualiseerd. Dit betreft enkel het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Oostambacht', aangezien dit bestemmingsplan ouder dan 10 jaar is. 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. De reden om van 3 verschillende bestemmingsplannen één te maken, is omdat de structuurvisie het bedrijventerrein aanwijst als gemengd gebied. Om te voorkomen dat voor hetzelfde bedrijventerrein 3 verschillende regelingen gelden, wordt er nu 1 bestemmingsplan gemaakt.

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:

- De sportvelden/tenniscomplex aan De Poort;
- De spoorlijn van RandstadRail;
- De woningen ten zuiden van de Gildeweg;
- Het Oosteinde;
- en de Kruisweg.

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

1.3 Aanpak

Voorafgaand aan het opstellen van voorliggend bestemmingsplan heeft een inventarisatie plaatsgevonden, waarbij de 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 'Oostambacht 2017' 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 motivering 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.

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 ingehuurd 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 gebruikt 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 vigeren de bestemmingsplannen 'Bedrijvenpark Oostambacht', vastgesteld op 28 september 2006 door de gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, bestemmingsplan 's-Gravenhout & Kalisbuurt' dat op 27 november 2008 is vastgesteld en bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord', vastgesteld op 23 september 2010. Daarnaast geldt de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord', vastgesteld op 26 maart 2015. Ook geldt een deel van het 'Verzamelplan Nootdorp' en een deel van het 'Verzamelplan 2012'. Laatstgenoemde plannen zijn respectievelijk vastgesteld in de raad van 24 november 2011 en 12 december 2013.

1.6 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Oostambacht 2017', bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. no. NL.IMRO.1926.bp000150100-4001);
- 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. 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. 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 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 7 van hoofdstuk 4 ingegaan op 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 bestaande bestemmingsplannen en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Alleen de aanduiding 'dienstverlening' wordt aan diverse percelen aan zowel de Kruisweg als Gildeweg toegevoegd. Deze toevoeging is opgenomen om een overgang tussen de woningen en het bedrijven-

terrein te creëren. Het gaat hierbij om de toevoeging van een beperkte functie (dienstverlening). Deze functie leidt niet tot nieuwe uitbreidingen en wordt in dat kader niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Onderbouwing volgens de ladder duurzame verstedelijking is 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 2016-2021

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.

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.

2.1.4 Beoordelingskader voor objecten langs autosnelwegen

Op 21 oktober 2011 is door het bestuur van Rijkswaterstaat het document 'Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen' vastgesteld. Volgens de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) is Rijkswaterstaat verantwoordelijk voor het veilig en doelmatig gebruik van auto(snel)wegen. Afleiding kan een veilig gebruik in de weg staan. Tijdens de rijtaak wordt een weggebruiker geconfronteerd met visuele informatie, die deels wel en deels niet relevant is voor de rijtaak. In het laatste geval wordt gesproken van 'visuele afleiding'. Middels dit document (kader) kunnen vergunningverlenende overheden, waaronder de gemeente Pijnacker-Nootdorp, beoordelen in hoeverre de verkeersveiligheid in het geding is.

Het kader bevat twee typen van criteria, namelijk de slagboomcriteria en het afwegingscriteria. Slagboomcriteria: is een criteria waaraan altijd moet worden voldaan. Afwegingscriteria: criteria die in onderlinge samenhang en afhankelijk van de context meewegen in het besluit. Zie:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/richtlijnen/2011/10/12/beoordeling-van-objecten-langs-autowegen-en-autosnelwegen>. Deze criteria wordt betrokken bij het toetsen van bouwplannen nabij de A12.

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 er ontstaat draagvlak voor voorzieningen. Dit vraagt om verbindingen en ruimtelijke kwaliteiten die het ontmoeten tussen mensen en de uitwisseling van goede en informatie mogelijk maken. Schaal- en clustervoordelen zijn niet het enige dat de aantrekkingskracht van de stedelijke agglomeratie bepaalt. 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. De provincie schept hiermee belangrijke voorwaarden voor het (laten) ontstaan van nieuwe vitale coalities van partijen en initiatieven uit de samenleving die 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.

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 plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waar de provinciale verordening op van toepassing is.

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.

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.

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

- De woonkernen, na de afronding van de in toekomstvisie van 2004 geplande nieuwbouwwijken, niet verder grootschalig uit te breiden, en over te gaan van groei naar beheer. Zodat onze inwoners en hun kinderen ook in de toekomst in onze dorpen willen blijven wonen en ondernemers in Pijnacker-Nootdorp gevestigd willen blijven.

- Een goed ondernemingsklimaat te bieden.

Pijnacker-Nootdorp wil in de regio:

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

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 Ruimtelijke Structuurvisie 2040: Ruimte maken ruimte laten

In februari 2014 is de Toekomstvisie 2040 vastgesteld. Deze visie is wat betreft economie vertaald in de Economische visie en op sociaal/maatschappelijk vlak vertaald in de Visie op het sociaal domein. De Ruimtelijk Structuurvisie vormt het sluitstuk en geeft de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2040, de Economische visie en de Visie op het Sociaal domein.

De Ruimtelijke Structuurvisie gaat over het hele grondgebied van de gemeente en laat zien welke geplande ontwikkelingen worden afgerond, wat voorgenomen (nieuwe) ontwikkelingen zijn en wat de hoofdzaken zijn van het ruimtelijk beleid.

Deze integrale ruimtelijke visie schetst de contouren van de gemeente in 2040 en geeft antwoord op de ruimtelijke vraagstukken. Het zijn de contouren en de kaders van een streefbeeld, waarbij de gemeente de belangrijkste basisvoorzieningen garandeert en de regie neemt over projecten die niet door particulier initiatief tot stand komen. De ruimte die vervolgens ontstaat is vooral voor de eigenaren, beheerders en gebruikers om in te vullen en vorm te geven.

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 veran-

deringen 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.

Bedrijvenparken

Op weg naar een verdere versterking van het vestigingsklimaat wordt in deze structuurvisie in lijn met de Economische visie het volgende ruimtelijke kader onderscheiden:

Het creëren van fysieke ruimte is maar beperkt mogelijk. Na jaren van groei liggen de contouren van de gemeente nu helemaal vast. Fysieke ruimte voor de groei van de economie en de werkgelegenheid is er op bedrijventerrein Boezem Oost, bedrijvenpark Heron en op beperkte schaal in het buitengebied. Daarnaast moet de fysieke ruimte om te ondernemen grotendeels gezocht worden in effectief en multifunctioneel ruimtegebruik.

De volgende afwegingen spelen een rol:

- schaal (lokaal, bovenlokaal, regionaal);
- oriëntatie (op de directe omgeving, op de woonkern, op de gemeente, op de regio);
- toegevoegde waarde (aan de functie, het gebruik, de vormgeving);
- overlast (milieu, geluid, et cetera)
- belemmeringen (bijvoorbeeld parkeren, bereikbaarheid).



Bedrijventerreinen en kantorenlocaties vertegenwoordigen een belangrijk deel van de lokale economie in Pijnacker-Nootdorp. Door het vraaggericht (her)ontwikkelen van bedrijventerreinen en kantorenlocaties, zet de gemeente in op een verdere groei van de lokale economie en de werkgelegenheid. In beginsel is de vestiging van bedrijven buiten de bedrijventerreinen niet wenselijk.

De gemeente ontwikkelt bedrijventerreinen en kantorenlocaties afgestemd op de vraag. Door vraag en aanbod lokaal en regionaal beter op elkaar af te stemmen, wil de gemeente voor verschillende doelgroepen passende ruimte bieden. Het aanbod in Pijnacker-Nootdorp is in belangrijke mate complementair aan het aanbod in de regio en grotendeels gericht op lokaal verzorgende en kleinere regionaal opererende bedrijven.

Een actieve en doelgerichte acquisitie van bedrijven is essentieel om het economisch potentieel van de bedrijventerreinen optimaal te benutten. Bedrijven in de sectoren (groot)handel, bouw, nijverheid, zakelijke dienstverlening, de gezondheids- en welzijnszorg en gerelateerd aan de glastuinbouw zijn de belangrijkste groeisectoren in Pijnacker-Nootdorp. Daarnaast vormen ook ZZP'ers en starters een belangrijke doelgroep.

Oostambacht

Boezem West en Oostambacht maken door hun omvang, ligging en functionaliteit, als duidelijk dorps bedrijventerrein, veel meer deel uit van de kern.

Oostambacht is een gevarieerd bedrijventerrein met een hoofdzakelijk kleinschalige en dorps uitstraling, waar beperkt ruimte is voor grotere bedrijven. Oostambacht heeft een aantrekkelijke wand die vanaf de A12 zichtbaar is.

In de structuurvisie is er voor gekozen om de oorspronkelijke, kleinschalige lokale bedrijventerreinen Oostambacht in Nootdorp en Boezem (West en Oost) in Pijnacker als gemengd gebied onderdeel te laten zijn van de woonkernen (zie voorgaande afbeelding). Dit betekent dat de gemeente in deze gebieden (beperkt) ruimte biedt voor een aantal economische en maatschappelijke basisvoorzieningen, maar er is daarbij niet concreet aangegeven wat de extra gebruiksmogelijkheden zijn.

2.4.3 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 vooral bedrijven aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de Economische visie.

2.4.4 Analyse rode bouwstenen

KAW 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 2.4.2).

2.4.5 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, lucht en 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.

2.5 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. Verste-

delijking moet voornamelijk plaatsvinden door middel van verdichting en herstructurering.

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.

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.

Het plangebied bestaat uit 5 plandelen: Nieuwe Veen, kleine driehoek, ovaal, zuidelijk plangebied en woon/maatschappelijke zone.

Ten noorden van het plangebied ligt aan de Gildeweg een overgangszone met kleinere bedrijfspercelen met bedrijfswoningen. Deze vormen de overgang naar de grotere en zwaardere bedrijven tegen de snelweg. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een aantal bedrijfs- en kantoorpercelen die zorgen voor een herkenbare entree vanaf de snelweg. Direct ten zuiden daarvan is het heel herkenbare 'ovaal' gelegen. Deze bedrijven vormen gezamenlijk een bedrijfseenheid in het groen/water.

Ten zuidwesten van het ovaal/groenzone is een bedrijvenzone met een diversiteit aan bedrijven gelegen. Grote en kleinere bedrijven wisselen elkaar af. Door de duidelijke ontsluitingsstructuur levert dit toch een eenduidig beeld op. Tussen de bedrijven zijn verschillende bedrijfswoningen gelegen.

Aan de westzijde van het plangebied, ligt aan het Oosteinde een strook woningen, bereikbaar via bruggetjes over de watergang. Deze woningen worden aan de oostzijde gescheiden van het bedrijventerrein door een tweede watergang.

Tussen de woningen en de bedrijven van Nieuwe Veen ligt een cluster met gebouwen met een maatschappelijke bestemming.

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.
- 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. 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 het oosten aan het groengebied en in het westen aan het glastuinbouwgebied.

Linten

Nootdorp wordt doorkruist door een groot 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 (begrenzing plangebied). In Nootdorp is de historische structuur zeer beeldbepalend en alom aanwezig, zelfs in de nieuwere delen.

Kwaliteiten Nootdorp

In de structuurvisie zijn de volgende kwaliteiten van Nootdorp weergegeven die tevens 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.

3.1.2 Oostambacht

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de oude dorpskern van Nootdorp en wordt globaal begrensd door het gebied 'Nootdorp-Noord' in het noordwesten, de RandstadRail en de A12 in het noordoosten en 's-Gravenhout' ten zuiden van het plangebied.

Het plangebied bestaat uit diverse type gebieden. Elk gebied heeft zijn eigen ruimtelijke kenmerken (zie ook beschrijving in paragraaf 3.1.1. algemeen).

Bedrijven

Ten noorden van het plangebied is een gedifferentieerd bedrijventerrein aanwezig. Het bedrijventerrein vestigt grotere bedrijven in de Ovaal. Aan de zijde van de groenzone is een overgangszone gelegen met daaraan kleinere bedrijven voornamelijk een combinatie van wonen en werken. De bebouwing is groot maar getrapt waardoor deze niet grof in het straatbeeld aanwezig is. De bedrijven zijn naar buiten georiënteerd.



Bedrijven ten noorden van Nootdorp Noord en kantoren in kleine driehoek

In de kleine driehoek ten noorden van de Ovaal is een drietal kantoren gesitueerd die de afronding van de bedrijvenstrook vormen. Het deelgebied Nieuwe Veer vestigt voornamelijk grote bedrijven. De bedrijven zijn naar buiten georiënteerd en maken deel uit van de reeks zichtlocaties langs de A12/ spoorlijn Den Haag-Utrecht en de RandstadRail.

Het noordoostelijke ovaalvormige deel van het bedrijventerrein is gericht op de vestiging van grotere bedrijven (percelen van 1.500-4.000 m²). Het aaneengesloten bouwvlak zorgt er voor dat ondanks de meerdere bedrijven het ovaal toch als dusdanig wordt ervaren. De bedrijfspanden zijn aan elkaar gebouwd of gekoppeld middels muren.



Bebouwing Ovaal en bedrijven ten noorden langs De Poort

Het plandeel tussen de groenstrook en de Kruisweg kent wat kleinschaliger bedrijvigheid, vaak wel gehuisvest in grootschaliger of gekoppelde bedrijfsgebouwen. Dit gebied is dan ook gericht op de vestiging van plaatselijke kleine bedrijven tot ca. 1.500 m². Langs de oostelijke en westelijke randen van dit plandeel zijn bedrijfswoningen gevestigd.

Woon/waterzone Oosteinde

Langs de noordwestzijde van het bedrijventerrein zijn vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn ruimtelijk van het bedrijventerrein gescheiden door een waterrijke groenzone. De woningen maken deel uit van de lintbebouwing langs het Oosteinde en worden hierop door middel van bruggetjes ontsloten.



Bebouwing woon/waterzone Oosteinde

Wonen op bedrijventerrein

Op diverse plekken op het bedrijventerrein zijn ook bedrijfswoningen gerealiseerd. In het zuidelijke deel van het bedrijventerrein bevinden deze zich aan de buitenranden van het gebied. Hier zijn de woningen los van de bedrijfsbebouwing gebouwd en zijn duidelijk herkenbaar als woningen. In het gebied ten westen van de Ovaal zijn de bedrijfswoningen allemaal aan de Gildeweg gepositioneerd. Hier maken de woningen deel uit van de bedrijfsbebouwing.

3.1.3 Groen- en water

De landschappelijke groenstructuur die gevormd wordt door de kade van het Oosteinde en de 60 meter brede verbindingzone (bestaande uit plas-dras grasland en dijkjes) met het Balijpark vormen de groene/blauwe dragers van het plan.



Brede groenzone ten zuiden van Ovaal en waterstructuur langs Oosteinde

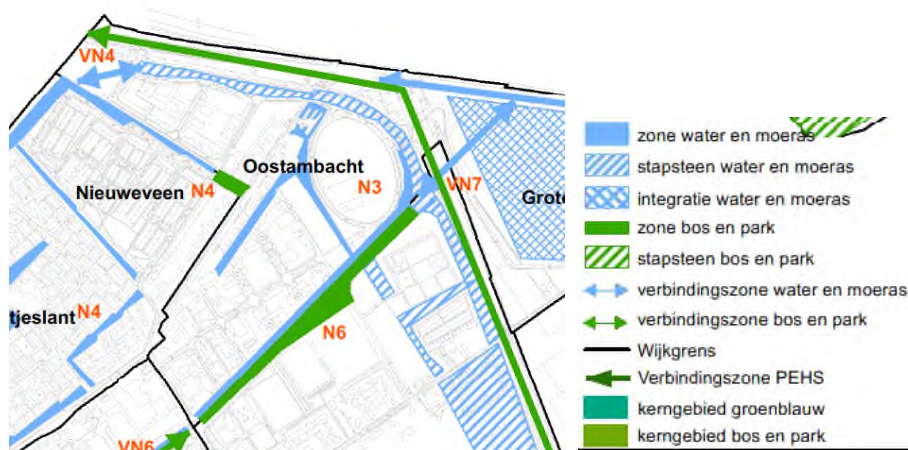
Binnen het zuidelijk deel van het plangebied is een brede ontsluitingsas, Laan van Ambacht, aangelegd. Deze vormt door de laanbeplanting in de middenberm ook een groene as.



Groene middenberm Laan van Ambacht en watergang langs De Poort

Het hele zuidelijk deel van het plangebied wordt omgeven door watergangen; deze vormen de grenzen van het gebied.

Genoemde watergangen maken ook deel uit van de ecologische structuur van Nootdorp en zijn zowel als ruimtelijke element als ecologisch element belangrijk.



Uitsnede kaart Ecologische structuur bebouwd gebied Nootdorp

3.1.4 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.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten vanaf De Poort en de Hofweg. De overige wegen zijn voornamelijk 30 km/u. Fietsverkeer maakt over het algemeen gebruik van de rijbaan. Het plangebied wordt niet ontsloten door busdiensten. Het parkeren gebeurt op eigen terrein en de openbare weg voor zowel de (bedrijfs)woningen als bedrijven.

3.2 Functionele structuur

Binnen het plangebied zijn voornamelijk bedrijven aanwezig. Daarnaast is aan het Oosteinde woningbouw gelegen. 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 Bedrijven

Het bestemmingsplan betreft voornamelijk bedrijven in verschillende categorieën. Omdat de bebouwing inmiddels reeds gebouwd is, is de bestemmingsplanregeling hier op afgestemd.

Bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Middels dit bestemmingsplan worden bedrijven in de milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 mogelijk gemaakt. In de bouwvlakken is een aanduiding met de milieucategorie opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' zijn ook dienstverlenende activiteiten toegestaan.

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. Vanuit dit oogpunt wordt er aan de bestaande bedrijven in het plangebied de mogelijkheid geboden om uit te breiden. Op het perceel Laan van Ambacht 30 is ontheffing verleend voor het geven van kookworkshops. Middels het opnemen van een aanduiding is de ontheffing ook juridisch-planologisch vastgelegd.

3.2.2 Maatschappelijk

Aan de Gildeweg 23 is kinderopvang SKS Alles Kids gevestigd. Dit betreft Buitenschoolse opvang en Kinderdagverblijf De Globetrotters. De Gildeweg 25, waar voorheen kinderdagverblijf Teigetje was gevestigd, staat momenteel leeg. Aan het Oosteinde is een nutsvoorziening aanwezig.

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.

3.2.3 Kantoren

Aan de noordzijde van het plangebied is de bestemming 'Kantoor' opgenomen. Omdat de bebouwing inmiddels reeds gebouwd is, is de bestemmingsplanregeling hier op afgestemd.

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.

3.2.4 Wonen

De (burger)woningen binnen het plangebied zijn voornamelijk gelegen aan het Oosteinde. Daar komen alleen grondgebonden woningen voor. De andere woningen betreffen bedrijfswoningen die gelegen zijn tussen de bedrijven.

De bedrijfswoningen zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. De (burger)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 of twee-aaneen, 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.

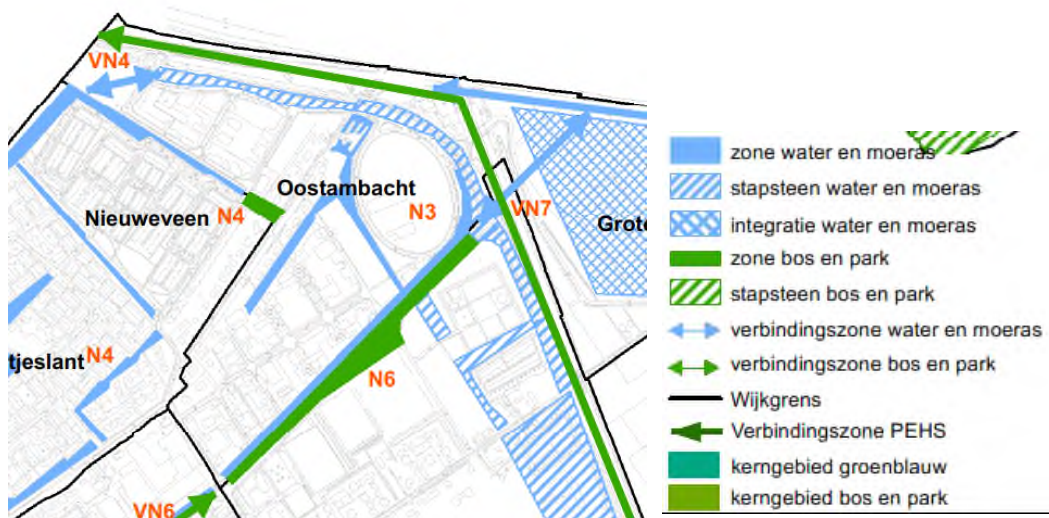
Om te voorkomen dat de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht komt te vallen, is in artikel 26 een bepaling 'Overgangsrecht' opgenomen voor bestaande afmetingen en afstanden.

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 in sommige gevallen de zijtuinen 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.

3.2.5 Groen en water

In paragraaf 3.1.4 is aandacht besteed aan de groen- en waterstructuur. 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).



Uitsnede kaart Ecologische structuur bebouwd gebied Oostambacht

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'. 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.

3.2.6 Verkeer en parkeren

In 2015 is een nieuwe Nota Parkeernormen vastgesteld welke is toegevoegd als bijlage. In paragraaf 3.1.5 is aandacht besteed aan de verkeersstructuur in 'Oostambacht'. De Nota Parkeernormen (2015) 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.

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. Als voorwaarde voor de omgevingsvergunning voor het bouwen is in de regels vastgelegd dat voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormen. De Nota Parkeernormen is opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Oostambacht 2017' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De toegevoegde bedrijfswoningen zijn alle via een andere procedure vergund en hoeven niet als nieuwe ontwikkeling te worden beschouwd. 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. In de bodemnota is het werkprogramma beschreven om de bijdrage van bodem aan de duurzame ontwikkeling van Pijnacker-Nootdorp te waarborgen. Er zijn een aantal aanvullende activiteiten gedefinieerd die bijdragen aan een bewust en duurzaam bodemgebruik. De activiteiten dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit én de milieukwaliteit.

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 'Oostambacht 2017' 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 de 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 moeten plaatsvinden, het raadplegen van historische kaarten en luchtfoto's, en een bezoek aan het gemeentearchief moeten worden gebracht (tenzij geen relevante informatie van de onderzoekslocatie bij de gemeente aanwezig is).

Op basis van de beschikbare historische en/of 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 'Oostambacht 2017' zijn mogelijk locaties aanwezig, waarvoor in het kader van de 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 is. De oude lintbebouwingen en de oude kernen zijn door jarenlange bewoning meer verontreinigd dan recent 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 zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarvoor een bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Er zijn geen belemmeringen in het kader van bodem te verwachten.

4.2 Geluid

Bij het aspect geluid zijn verschillende bronnen van belang, namelijk industrielawaai, weg-, rail- en luchtverkeerslawaai en stiltegebieden. Bij het aanleggen van een bedrijventerrein dient met het aspect geluid vooral rekening te worden gehouden met de extra productie van geluid. In principe zijn bedrijvenfuncties niet gevoelig voor het aspect geluid.

Industrielawaai

Het aspect industrielawaai is pas relevant op het moment dat op het bedrijventerrein ook geluidhinderlijke activiteiten worden toegestaan. In dit bestemmingsplan worden dergelijke inrichtingen uitgesloten. Daarmee is ook het vaststellen van een geluidzone industrielawaai niet relevant.

De maximale geluidbelasting van de toekomstige bedrijven in relatie tot de omgeving van het bedrijventerrein is in principe bepaald door de milieuzonering (toelaatbaarheid van bedrijven). In paragraaf 4.5 wordt op dit aspect ingegaan.

Weg-, rail- en luchtverkeerslawaai

Weg- en spoorwegverkeer gaan gepaard met geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) is een rechtstreeks (inhoudelijk en procedureel) verband gelegd tussen geluidhinderproblematiek en ruimtelijke ordening door middel van in de Wgh geïntroduceerde geluidzones langs wegen en spoorwegen.

Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van een weg of spoorweg waarbinnen, wanneer er in dat gebied woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen zijn of wenselijk worden geacht, door middel van akoestisch onderzoek extra aandacht moet worden besteed aan het aspect geluidhinder.

Wegen binnen en buiten het plangebied

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Spoorweglawaai

Binnen de geluidzone van de spoorlijn Den Haag – Utrecht, worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Ten aanzien van dit aspect is akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Luchtverkeerslawaai

Er zijn in of nabij het plangebied geen relevante zones van luchtverkeerslawaai.

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 betekenende 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 niet in de toevoeging van woningen of andere functies en kan daarom worden aangemerkt als NIBM. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Ondanks dat het plangebied in de contour van de A12 ligt, leveren de luchtkwaliteitseisen 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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Bevt 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 Bevt. 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 de gehele notitie externe veiligheid opgenomen. Hierna zijn de conclusies opgenomen.

Risicobronnen en effecten

Het plangebied ligt in de nabijheid van risicobronnen met het transport van gevaarlijke stoffen bestaande uit: de rijkswegen A12, A13 en de A4 en de hoge druk aardgasleidingen W-539-05 en de W-539-01.

Het ergst denkbare scenario voor deze risicobronnen is een BLEVE van een tankwagen met brandbaar gas, het volledig vrijkomen van de inhoud van een (tank)wagen met een giftige vloeistof of gas of een fakkelbrand van de hoge druk aardgastransportleiding. Door de aanwezigheid van deze risicobronnen kunnen binnen het plangebied hitte-, druk- en/of giftige effecten optreden.

Risico voor de omgeving

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande planologisch situatie vast. Het plan maakt woonbestemmingen mogelijk binnen de 1% letaliteitszone en de 100% letaliteitszone van de hoge druk aardgastransportleidingen. Er is echter sprake van een bestaande planologisch situatie. In het bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord' van 23 september 2010 is deze situatie op dezelfde wijze bestemd. De hoogte van het groepsrisico staat in het bestemmingsplan van 2010 niet vermeld. De verwachting is dat het voorliggende bestemmingsplan niet zal zorgen voor een significante verandering van het groepsrisico.

Bij de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) is advies gevraagd. Dit advies geeft een korte beschrijving van het plangebied, de aanwezige risicobronnen op het gebied van externe veiligheid, een beschrijving van de mogelijke scenario's en de geadviseerde maatregelen ter verbetering van de veiligheid in het plangebied. De VRH is tevens is het kader van het vooroverleg geraadpleegd en het advies is verwerkt in onderhavige toelichting en 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.

De standaard bestemmingsregeling van de gemeente Pijnacker-Nootdorp kent ook een standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB), die samenhangt met de milieuzonering en in acht te nemen afstandsmaten. Er is in dit bestemmingplan echter aangesloten bij de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein' behorende bij de regels van het bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord', omdat een deel van voorliggend plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord' en het andere deel vergelijkbare bedrijvigheid kent.

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

Milieuzonering 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. Binnen het plangebied heeft daarentegen het merendeel van de bedrijven een zwaardere milieucategorie. De meeste bedrijven hebben milieucategorie 3.1 of 3.2.

Omdat voorliggend bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, enkel de toevoeging van de aanduiding 'dienstverlening', zal er geen extra hinderlijke bedrijvigheid worden toegevoegd binnen het plangebied. Er zijn geen belemmeringen in het kader van Bedrijven en milieuzonering 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 2016-2021

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.

Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021

De provincie Zuid-Holland heeft op 8 juli 2017 het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021 vastgesteld. Het Regionaal waterplan Zuid-Holland bestaat uit:

1. de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)
2. de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2015
3. het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015

Vanuit de Waterwet dient eenmaal in de zes jaar het waterplan te worden herzien. Een geheel nieuw plan is echter niet nodig, aangezien er geen grootschalige wijzigingen in het beleid plaatsvinden. Daardoor kan volstaan worden met een planherzieningsbesluit.

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

- 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 toekomstbestendig 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.

Beleidsregel veendijken

In 2007 is de Beleidsregel 'Niet bouwen op 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 het Hoogheemraadschap van Delfland of derden).



Uitsnede kaart beleidsregel veendijken

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

Waterklimaatplan Pijnacker-Nootdorp en Hoogheemraadschap van Delfland

Het watersysteem van de Polder van Nootdorp, waar het plangebied deel van uitmaakt, is lange tijd niet op orde geweest. Uit het Waterklimaatplan, zoals op 30 maart 2017, door de gemeenteraad is vastgesteld blijkt dat de afvoercapaciteit van de Polder van Nootdorp sterk is verbeterd door het verbreden van watergangen en het vergroten van duikers, daarnaast is meer oppervlaktewater gegraven.

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.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die invloed hebben op de waterhuishouding. Er zijn geen belemmeringen in het kader van water te verwachten.

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 consoliderend van aard. Er worden geen grootschalige 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.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

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

De in het plangebied aanwezige ecologische zone is middels de dubbelbescherming 'Waarde – Ecologie' beschermd. In de regels van het bestemmingsplan zijn hiervoor beschermende regels opgenomen.

Onderhoud en bagger

Het hoogheemraadschap van Delfland heeft de onderhoudsverplichting met betrekking tot primaire en secundaire boezemwateren, (polder)hoofdwatergangen en boezemkaden. Het onderhoud betreft het periodiek baggeren en tweemaal per jaar krozen en zuiveren van primaire boezemwateren en (polder) hoofdwatergangen, het periodiek baggeren van secundaire boezemwateren en het instandhouden van het leggerprofiel (voorgescreven hoogte) van boezemkaden door onder meer periodiek ophogen. Voor de overige watergangen verzorgt de gemeente het onderhoud.

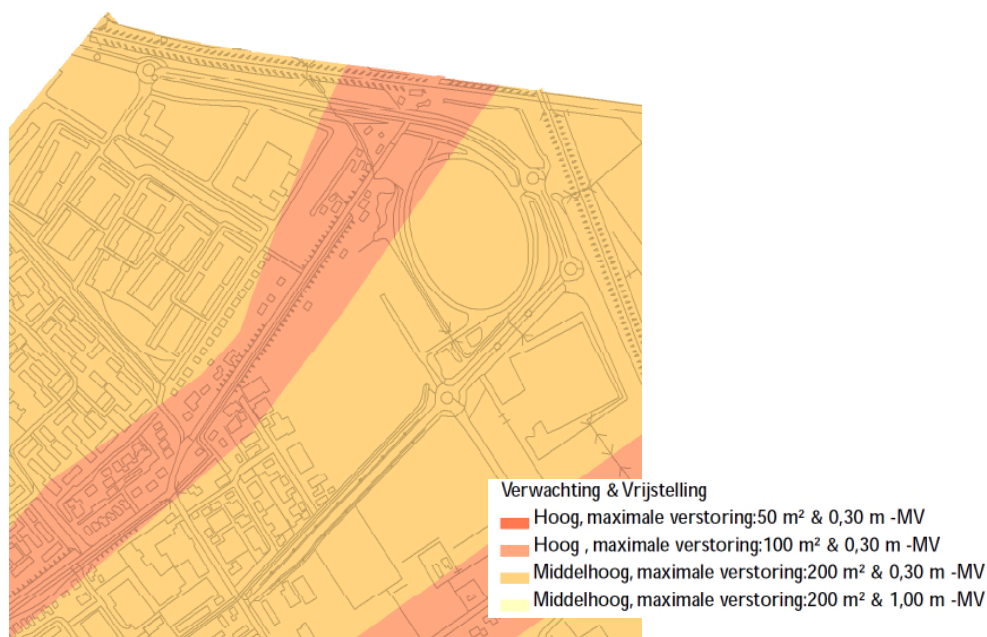
4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) was geïmplementeerd in de Monumentenwet, tot deze wet op 1 juli 2016 vervangen werd door de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en reguleringen golden blijven gehandhaafd. Een belangrijk doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk.

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 Archeologische Monumentenkaart-terreinen (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



Afbeelding - Uitsnede Beleidsadvieskaart gemeente Pijnacker-Nootdorp

meter rondom de vindplaats.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester 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 zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn geen belemmeringen in het kader van archeologie te verwachten.

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. In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

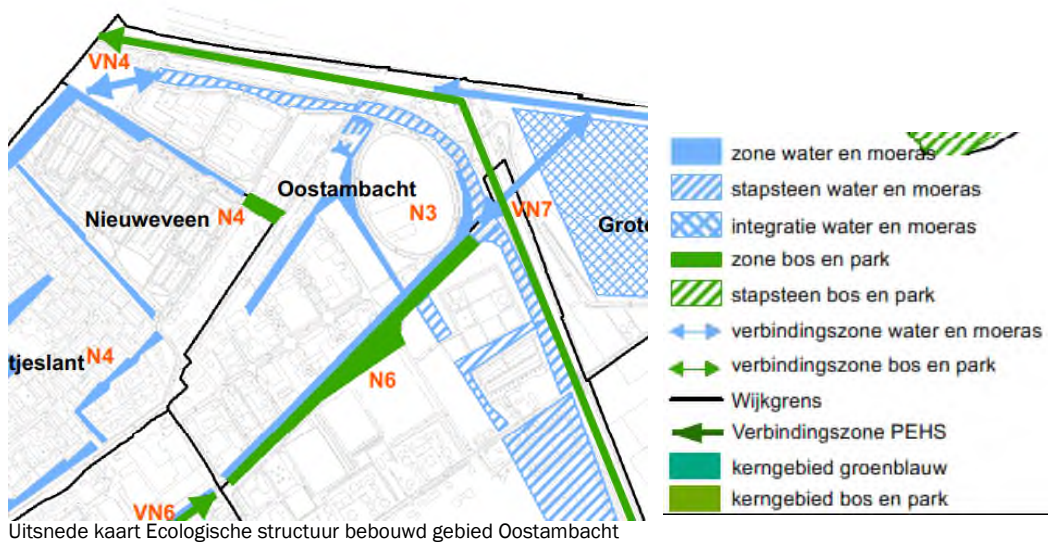
4.8 Natuur

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 Habitatrictlijn 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 en Oosteinde vormen een zone water en moeras en vormen een doorgaande waterstructuur. De watergang langs De Poort is echter niet op natuurvriendelijke wijze ingericht en beheerd (beschoeid, gazonbeheer).

Ten noorden van De Poort ligt een diepgelegen brede sloot met aan noordzijde particuliere tuinen (intensief beheerd), de slootkanten zijn beschoeid en zeer steil. Aan weerszijden van de weg staat een enkele rij bomen zonder struiklaag.

Aan de oostzijde van het plangebied zijn twee verbindingzones water en moeras en de verbindingzone bos en park.

Gebiedsbescherming

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

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 zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn geen belemmeringen in het kader van Flora en fauna te verwachten.

4.9 Kabels en Leidingen

Op bedrijventerreinen liggen vaak meerdere transportleidingen die van groot belang zijn voor de drinkwatervoorzieningen van zo'n gebied. Om te voorkomen dat in een vrij laat stadium de aanwezigheid van de leidingen wordt geconstateerd, wordt preventief informeren als geschikt middel gezien. Om deze reden is het gewenst om de transportleidingen in het bestemmingsplan op te nemen.

In het plangebied ligt langs het Oosteinde een ondergrondse waterleiding.

In het plangebied bevinden zich ook twee aardgastransportleidingen. Langs het Oosteinde ligt van noord naar zuid een aardgastransportleiding met een diameter van 15 centimeter (6") (W-539-05). In het noordoosten van het plangebied ligt een gasleiding met een druk van 40 bar en een diameter van 12" (W-539-01).

Deze leiding kruist de Randstadrail. De leidingen hebben een veiligheidsstrook van vier meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Parallel aan het Oosteinde bevindt zich een aantal ondergrondse elektriciteitsleidingen. De leidingen hebben niet een zodanig hoog voltage dat deze in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Bij werkzaamheden ter plaatse van de leidingen dient rekening te worden gehouden met de ligging van de leidingen.

Omdat er geen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt in de directe omgeving van de leidingen, zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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 1:1000 en bestaat uit één kaartblad. 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.

Bedrijventerrein

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

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' is een bedrijf toegestaan met milieucategorie 3.1. en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is een bedrijf toegestaan met milieucategorie 3.2. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

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. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een zelfstandig kantoor 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.

Kantoor

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, en bijbehorende parkeervoorzieningen, groen en andere voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend kantoren en andere bouwwerken, zoals pergola's, vlaggenmasten en erf- of perceelafscheidingen worden gebouwd.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende parkeer-, groen- en andere voorzieningen zoals nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming en andere bouwwerken, zoals pergola's, vlaggenmasten en erf- of perceelafscheidings worden gebouwd.

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 perceelafscheidings.

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 verhardingen voor 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 worden gebouwd. 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.

Voor de nieuwbouw woningen aan het Oosteinde is door de glooiing in het landschap een specifieke definitie voor het 'peil' opgenomen, waarbij de gemiddelde hoogte (peil) wordt gemeten ter plaatse van de gevellijn, zoals is weergegeven op de verbeelding. Als hoogte van het afgewerkte maaiveld wordt de hoogte ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan gerekend. Ter plaatse van deze aanduiding dient voor het ophogen van het maaiveld met meer dan 30 centimeter een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

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 'Oostambacht 2017' is een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd en geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Het plan betreft onder meer een herziening van een verouderd bestemmingsplan en delen uit twee andere bestemmingsplannen, 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 'Oostambacht 2017' 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 inspraakreacties die tot aanpassing van het plan hebben geleid zijn 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'. De 'Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties' is te vinden in bijlage twee van de toelichting.

Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ten behoeve van de zienswijzenperiode vanaf 2 maart 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter visie legging konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen binnengekomen. Aan de indieners van de zienswijze is de mogelijkheid geboden om de zienswijze nader toe te lichten aan de gemeenteraad op 11 mei 2017. Eén reclamant heeft 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'. Ambtshalve zijn daarnaast nog enkele aanpassingen doorgevoerd, deze wijzigingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen, welke onderdeel uitmaakt van de 'Nota van beantwoording zienswijzen'. Deze nota is als bijlage drie bij dit bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.