

# Bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker 2018'



Conform vaststelling 27 september 2018

gemeente  Pijnacker-Nootdorp  
Afdeling Backoffice Publiekszaken  
Team Ruimtelijke Zaken / Cluster RO-juridisch

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>PAGINA</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Omschrijving plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	7
<b>2 Beleid</b>	<b>8</b>
2.1 Beleidskader	8
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	8
2.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit	9
2.3.2 Provinciaal detailhandelsbeleid	9
2.3.3 Distributieplanologisch onderzoek	10
2.3.4 Relatie provinciaal detailhandelsbeleid – distributieplanologisch onderzoek	11
2.3.5 Onderzoek behoefte horeca	12
2.4 Regionaal beleid	13
2.5 Gemeentelijk beleid	14
2.5.1 Toekomstvisie 2040 Pijnacker-Nootdorp	14
2.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie, 'Ruimte maken, Ruimte laten.....'	15
2.5.3 Economische Visie, 'Ruimte om te Ondernemen'	16
<b>3 Beeldkwaliteit</b>	<b>17</b>
3.1 Inleiding	17
3.2 Kenmerken van het gebied	17
3.3 Uitgangspunten en ruimtelijke ontwikkelingen	18
3.3.1 Uitgangspunten gemeenteraad	18
3.3.2 Motie Diamant / Raadhuisplein	20
3.3.3 Flankerend beleid	21
3.4 Ladder duurzame verstedelijking	22
<b>4 Onderzoek en verantwoording</b>	<b>24</b>
4.1 Archeologie	24
4.1.1 Wettelijk kader	24
4.1.2 Waarden en verwachtingen	24
4.2 Bodem	25
4.2.1 Regelgeving en beleid	25
4.2.2 Onderzoek en sanerende maatregelen bij toekomstige ontwikkelingen	25
4.2.3 Actualiteit milieuhygiënische (bodem)kwaliteitsgegevens	26
4.3 Flora en fauna	27
4.3.1 Gebiedsbescherming	27
4.3.2 Soortenbescherming	27
4.3.3 Aanbeveling en conclusie	28
4.4 Geluid	28
4.4.1 Wegverkeerslawaaï	28
4.4.2 Railverkeerslawaaï	29
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.5.1 Wettelijk kader	29
4.5.2 Beoordeling luchtkwaliteit	30
4.5.3 Goede ruimtelijke ordening	30
4.5.4 Conclusies	31

4.6	Bedrijven en milieuzonering	31
4.6.1	Milieuzonering algemeen	31
4.6.2	Milieuzonering Centrum Pijnacker	32
4.7	Waarborgen aanvaardbaar woon- en leefklimaat	34
4.8	Verkeer en parkeren	35
4.8.1	Verkeersstructuur en openbaar vervoer	35
4.8.2	Parkeren	36
4.8.3	Nieuwe ontwikkelingen	38
4.8.4	Conclusies	38
4.9	Water	39
4.9.1	Beleid	39
4.9.2	Watersysteem	40
4.9.3	Conclusie	42
4.10	Externe veiligheid	42
4.10.1	Theorie en definities	42
4.10.2	Externe veiligheid inrichtingen	44
4.10.3	Transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor	44
4.10.4	Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen	46
4.10.5	Vuurwerk	47
4.10.6	Externe veiligheid Pijnacker-Centrum	47
4.10.7	Conclusie	50
4.11	Duurzaamheid	50
4.11.1	Duurzame mobiliteit	50
4.11.2	Duurzame energie en energieneutraliteit	52
<b>5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>53</b>
5.1	Planvorm	53
5.2	Opzet van de regels	53
5.3	Planregels	54
5.3.1	Inleidende regels	54
5.3.2	Bestemmingsregels	54
5.3.3	Algemene regels	57
5.3.4	Overgangs- en slotregels	59
5.4	Verbeelding	59
<b>6</b>	<b>Participatie</b>	<b>60</b>
6.1	In contact: de visieverkenning	60
6.2	Ingediende initiatieven	60
6.2.1	Huisartsenpraktijk Emmapark 2	60
6.2.2	Herontwikkeling Oostlaan 12 e.o.	61
6.2.3	Herontwikkeling Emmastraat 1	61
6.2.4	Nieuwbouw 'stationsgebouw'	61
6.2.5	Herontwikkeling Kerkweg 14-16	62
6.2.6	Herontwikkeling Stationsstraat 79-81	62
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>65</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	65
7.1.1	Kostenverhaal bij ontwikkelingen	65
7.1.2	Planschade	65
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
7.3	Conclusie	66

**Overzicht bijlagen bij de toelichting**

**67**

# Toelichting

Planidentificatie: NL.IMRO.1926.bp000160105-4001

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Anno 2005 stond Pijnacker voor een grote opgave. Binnen de regio heeft Pijnacker de opgave om vele woningen te bouwen om zo te kunnen voorzien in de behoefte aan – met name eengezinswoningen – die vanuit de regio bestaat. Zo werden er plannen gemaakt voor grote nieuwe uitbreidingen van Pijnacker aan de westzijde (Tuindershof), de oostkant (Ackerswoude) en ten zuiden van de bestaande kern (Keijzershof). Met de groei van Pijnacker zou het aantal inwoners toenemen tot zo'n 55.000 en op lange termijn tot meer dan 70.000. De snelle groei van de bevolking vroeg om een bijpassende ontwikkeling van het voorzieningenniveau. Daarom is de gemeente in de jaren '90 gestart met een vernieuwing van het centrumgebied van Pijnacker. Doel daarvan was de bewoners een fraai en levendig centrum met een compleet voorzieningenaanbod te bieden. Het eerste deel van het overdekte winkelcentrum Ackershof is in 2001 in gebruik genomen, diverse gebouwen, waaronder het Emmahof, zijn opgeleverd, en de Oostlaan en Westlaan zijn heringericht en van een middenberm voorzien.

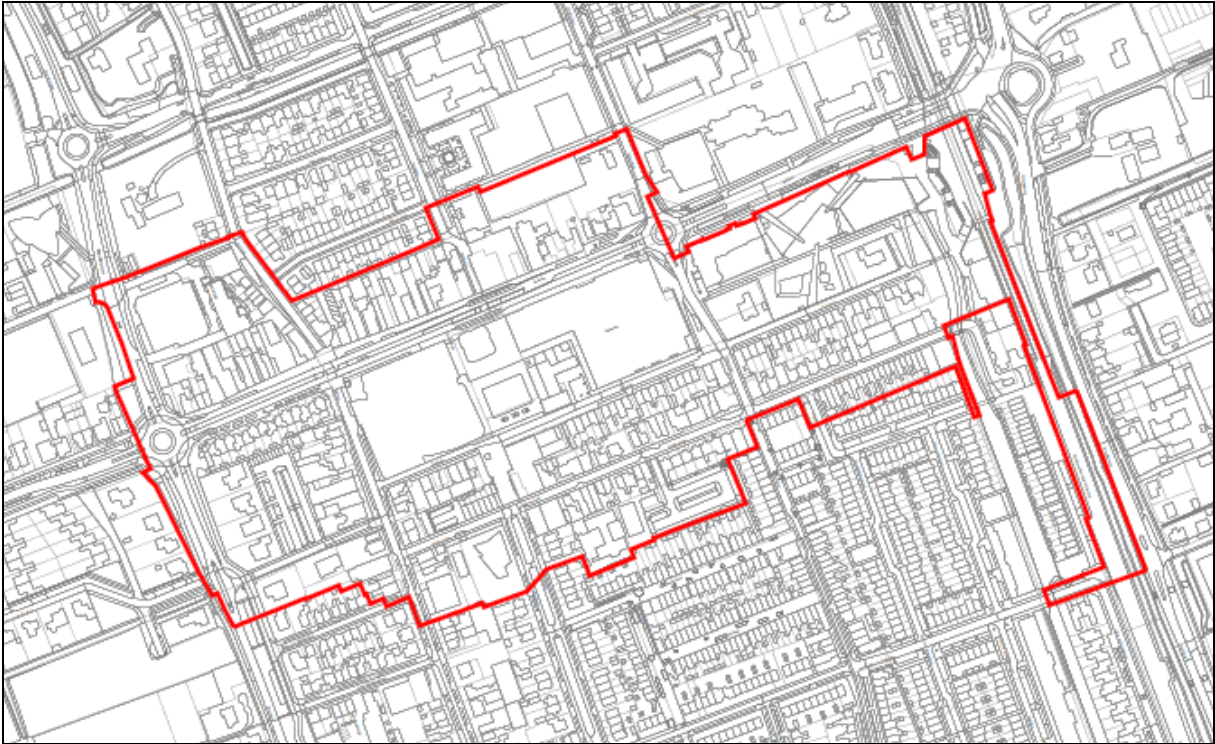
Parallel aan de centrumontwikkeling is RandstadRail tot stand gekomen, de nieuwe snelle lightrailverbinding tussen Den Haag, Zoetermeer en Rotterdam. De halte Pijnacker Centrum, één van de drie geplande haltes in de gemeente Pijnacker-Nootdorp, is in 2006 in gebruik genomen. Met RandstadRail krijgt Pijnacker een directe, snelle en hoogfrequente verbinding met de stadscentra van Den Haag en Rotterdam. De locatie van het oude station (het zogenaamde P&R-terrein) kwam door de bouw van de halte Pijnacker Centrum vrij voor herontwikkeling.

Ruim tien jaar later is de wereld compleet veranderd en dat is ook van invloed op de ontwikkelingen in het centrum van Pijnacker. De economische crisis en in het verlengde daarvan de crisis op de koopwoningmarkt hebben tot stagnatie geleid in de groei die Pijnacker door had moeten maken. Ook andere trends en ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de ontwikkeling van het centrum van Pijnacker anders is verlopen dan tien jaar geleden nog werd voorzien. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan de toename van online-aankopen. In plaats van de aanschaf van producten in een fysieke winkel kiezen steeds meer mensen ervoor via internet goederen te bestellen en thuis te laten bezorgen. Als gevolg daarvan daalt – landelijk – de behoefte aan fysieke detailhandelsoppervlakte, zo ook in Pijnacker. Deze ontwikkelingen noodzaken tot een herijking van de ruimtelijke uitgangspunten. In het voorliggende bestemmingsplan wordt verantwoord welke beleidsmatige keuzes zijn gemaakt en op welke wijze die keuzes een ruimtelijke vertaling in de bestemminglegging krijgen. Daarnaast is er vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting bestemmingsplannen iedere tien jaar te herzien.



## 1.2 Omschrijving plangebied

De ligging van het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker 2018' is op onderstaande figuur globaal weergegeven. Het gebied omvat het gehele centrum aan weerszijden van de Oostlaan en Westlaan en van de Stationsstraat. Aan de westzijde vormt de Europalaan/Nootdorpseweg de grens en aan de oostzijde de RandstadRail-verbinding Den Haag-Rotterdam. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van het bestemmingsplan.



Ligging plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Tot aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker 2018' geldt voor verreweg de meeste gronden in het plangebied het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker', vastgesteld door de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp op 27 september 2007 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 15 april 2008 (nr. PZH-2008-284559). Aan delen van de percelen Stationsstraat 33 en Westlaan 27 is goedkeuring onthouden, dus op die plaatsen is het onderliggende bestemmingsplan blijven gelden, namelijk 'Centrum', vastgesteld door de gemeenteraad van Pijnacker op 27 mei 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 18 januari 2000. Het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker 2018' vormt een herziening van deze bestemmingsplannen.

### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft de inleiding en aanleiding weer en welk gebied het bestemmingsplan omvat. In hoofdstuk 2 staat verwoord op welke wijze het bestemmingsplan voldoet aan het beleid van hogere overheden en hoe het bestemmingsplan past binnen het beleid dat de gemeente Pijnacker-Nootdorp zelf heeft geformuleerd. Hoofdstuk 3 beschrijft de ruimtelijke kwaliteit (beeldkwaliteit) van het plangebied en hoe daarmee wordt omgegaan. Het onderzoek naar en verantwoording over alle relevante sectorale belangen komen aan bod in hoofdstuk 4. Het juridische bindende deel van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels, passeren de revue in de in hoofdstuk 5 opgenomen juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitkomsten van de ruimtelijke dialoog die voorafgaande aan het opstellen van dit bestemmingsplan is gevoerd met zoveel mogelijk in gebied een belang hebbende (rechts)personen en instanties. Tevens wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke initiatieven die uit de ruimtelijke dialoog zijn voortgekomen en die een vertaling hebben gekregen in het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 ten slotte moet aantonen dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 2    **Beleid**

### **2.1    Beleidskader**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal 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 in het bestemmingsplan.

### **2.2    Rijksbeleid**

Het Rijk benoemt dertien nationale belangen. De belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. De volgende nationale belangen hebben invloed op dit plangebied:

1.    Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; en
2.    een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Deze nationale belangen hebben een plek gekregen in het bestemmingsplan, doordat aangesloten wordt bij de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied en uitgenodigd wordt tot een bijdrage aan het behoud en de versterking daarvan. Het gaat dan in het bijzonder om de oude ontginnings- en bebouwingslinten die in het plangebied liggen. In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de kwaliteiten van de linten worden behouden en waar mogelijk versterkt. Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan is een visieverkenning opgesteld. Dit is de uitnodiging waarop een bestemmingsplan wordt gebaseerd. Bestaande en toekomstige belangen worden goed gewogen doordat participatie en belangenbehartiging een nadrukkelijke plaats hebben in zowel het proces als bij de besluitvorming. Daarmee is invulling gegeven aan het tweede van toepassing zijnde nationale belang.

#### **Conclusie Rijksbeleid**

Het Rijksbeleid heeft een beperkte doorwerking naar het bestemmingsplan voor het centrum. Van de dertien nationale belangen zijn er twee die invloed hebben op het centrum van Pijnacker. Deze belangen hebben een plek gekregen in het bestemmingsplan en daarmee staat het rijksbeleid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **2.3    Provinciaal beleid**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient nagegaan te worden wat de invloed is van het provinciaal beleid op de inhoud van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan mag met het provinciaal beleid niet in strijd zijn. In deze paragraaf wordt beschreven welke delen van het provinciaal beleid voor het bestemmingsplan van belang zijn en hoe de inhoud van het bestemmingsplan daarmee in overeenstemming is.



### 2.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 9 juli 2014 is de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld, waarmee de provincie een uitnodigend perspectief wil bieden. Het beleid bevat daarom ambities in plaats van een eindbeeld. Deze ambities zijn verwoord in vier rode draden die door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen lopen. Bij twee van deze rode draden heeft het bestemmingsplan aansluiting gezocht.

#### Rode draad 1: Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

De belangrijkste ambitie of rode draad is 'Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit', omdat deze ambitie alle andere ruimtelijke ontwikkelingen raakt. De provincie ziet ruimtelijke kwaliteit als het resultaat van een goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Initiatiefnemers moeten daarom inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving en daar specifieke kwaliteiten aan toevoegen. Hiervoor zijn in de wijzigingsbevoegdheden en in hoofdstuk 3 (Beeldkwaliteit) waarborgen opgenomen.

#### *Rode draad 2: Beter benutten en opwaarderen van wat er is*

De ambitie om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren hangt nauw samen met de ambitie 'Beter benutten en opwaarderen van wat er is'. De fysieke ruimte en de mogelijkheden voor investeringen door publieke partijen zijn schaars. In plaats van nieuwe stedelijke uitbreidingen, is het beter om te kijken naar wat er al is en of dat beter benut en/of opgewaardeerd kan worden. De bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuurnetwerken bieden goede kansen om de capaciteit van de netwerken beter te benutten en, in samenhang daarmee, het ruimtegebruik te intensiveren.

In het bestemmingsplan zijn beide rode draden terug te vinden. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat vooral in de linten centraal en het beter benutten van wat is in het bijzonder van toepassing op de centraal gelegen deelgebieden Ackershof 1 en 2 en het Raadhuisplein. Daarmee is aansluiting gevonden bij het provinciaal beleid.

#### **Conclusie provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit**

In het bestemmingsplan zijn beide rode draden terug te vinden. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat vooral in de linten centraal en het beter benutten van wat is, is in het bijzonder van toepassing op de centraal gelegen deelgebieden Ackershof 1 en 2 en het Raadhuisplein. Daarmee is aansluiting gevonden bij het provinciaal beleid en staat dit onderdeel van het provinciaal beleid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### 2.3.2 Provinciaal detailhandelsbeleid

Naast de rode draden heeft de provincie in de Visie Ruimte en Mobiliteit ook beleid opgenomen voor specifieke ruimtelijke functies. Detailhandel is één van deze onderwerpen. Hieronder wordt eerst het provinciaal beleid weergegeven en vervolgens aangegeven hoe dit een plek heeft gekregen in het bestemmingsplan en met welke onderzoeken invulling is gegeven aan dit beleid.

De provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde, stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, die leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting van het woon- en leefklimaat voorkomt. Daarbij wil ze de detailhandelsstructuur versterken door kwalitatieve verbetering en het garanderen van beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen. Een optimaal functionerende detailhandelsstructuur draagt bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied. Voor alle winkelgebieden geldt dat kwalitatieve verbetering leidend is ten opzichte van kwantitatieve versterking ter voorkoming van

verdere leegstand en het disfunctioneren van de structuur. Trends als internetwinkelen leiden ertoe dat de omvang van het winkelloppervlak zal teruglopen. De provincie beschouwt afhaalpunten voor de internetdetailhandel als een vorm van detailhandel, vanwege de publieksfunctie die dit vervult. Ze horen daarom thuis in winkelconcentraties.

De gezamenlijke inspanning van de provincie en andere partijen is gericht op het terugbrengen van het winkelvloeroppervlak en de planvoorraad op die plaatsen waar ruimtelijk gezien de minste vraag is. Toevoeging van winkelometers is slechts in enkele perspectiefrijke onderdelen van de bestaande provinciale detailhandelsstructuur aan de orde. Voor de concentratie van de detailhandel in winkelcentra werkt de provincie met een driedeling van detailhandelscentra. Pijnacker is daarbij aangemerkt als een 'overige aankoopplaats'. Dat betekent dat er weinig ruimte is voor groei, maar wel voor herstructurering met aandacht voor de leefbaarheid van de kern. Een ruimtelijk plan moet altijd ingaan op een eventuele toename van de leegstand, de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied en de mogelijkheden voor saldering. Als een ontwikkeling bovengemeentelijke effecten met zich meebrengt, is regionale afstemming nodig.

Dit detailhandelsbeleid heeft een plek gekregen in de Verordening Ruimte. Dit is het deel van het provinciale beleid waar de bindende regels in zijn opgenomen. Aan deze regels moet de gemeente zich (in principe) houden. De Verordening bepaalt dat nieuwe detailhandel binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie moet worden gerealiseerd. Voor (ontwerp)bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel groter dan 2.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak binnen de centra mogelijk maken, moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Het gaat daarbij onder meer om het voorkomen van leegstand.

### 2.3.3 Distributieplanologisch onderzoek

Om te bepalen wat de draagkracht is van het centrum van Pijnacker als het gaat om een markttechnisch verantwoord aanbod aan detailhandel is door Bureau Stedelijke Planning een onderzoek gedaan naar het markttechnisch haalbare programma aan detailhandel in het centrum van Pijnacker, zowel in kwantitatief als in ruimtelijk-kwalitatief opzicht (omvang, type, locatie en functie)<sup>1</sup>. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij deze plantoelichting. In het onderzoek is rekening gehouden met de woningbouwontwikkelingen die bekend waren ten tijde van uitvoering van het onderzoek en niet met eventuele extra bouw ten gevolge van een nieuwe verstedelijkingsopgave en ten gevolge van de aantrekkende woningmarkt.

#### *Kwantitatieve conclusies*

Pijnacker-Centrum is de grootste concentratie van detailhandel binnen de gemeente. In totaal is hier ruim 15.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (wvo) aan detailhandel gevestigd, waaronder circa 5.300 m<sup>2</sup> wvo in de dagelijkse sector en 9.800 m<sup>2</sup> wvo in de niet-dagelijkse sector. De grootste hoofdbranches, zowel voor wat betreft het winkelvloeroppervlakte als het aantal verkooppunten, in het centrum van Pijnacker zijn levensmiddelen en kleding en mode. Hoewel er sprake is van leegstand steekt deze niet negatief af tegenover het landelijke gemiddelde. De uitkomsten van de distributieve toets leren dat het huidige detailhandelsaanbod in Pijnacker groter is dan de vraag rechtvaardigt. Zelfs met de op dit moment voorziene substantiële groei van het aantal inwoners van de kern Pijnacker is er in 2025 alleen in de dagelijkse sector een beperkte ruimte voor uitbreiding (zie tabel).

Sector	2015	2025
Dagelijks	- 1.133 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>
Mode en luxe	- 2.642 m <sup>2</sup>	- 1.648 m <sup>2</sup>
Vrije tijd/elektro	- 1.063 m <sup>2</sup>	- 534 m <sup>2</sup>
totaal	- 4.838 m <sup>2</sup>	- 1.835 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Onderzoek behoefte detailhandel Pijnacker-Centrum, d.d. 16 juni 2016, projectnummer 2016.A.567.

*Kwalitatieve conclusies*

Het huidige overaanbod uit zich in druk op de zwakkere deelgebieden. Die zwakkere delen kunnen betrekking hebben op branches, op ondernemingen, maar ook op winkelgebieden en delen daarvan. Binnen het centrumgebied is Ackershof 1 en 2 en het tussengelegen Raadhuisplein (met voormalig raadhuis (Het Witte Huis), de Diamant en de voormalige Rabobank) herkenbaar als het hart van het winkelgebied. Oorspronkelijk waren onder andere de Oostlaan en het Emmapark de straten waar gewinkeld werd. Tussen deze 'oude' straten en de meer recent gerealiseerde concentraties van detailhandel in Ackershof 1 en 2 bestaat weinig ruimtelijk-functionele uitwisseling. De gesloten uitstraling van Ackershof in de richting van de Oostlaan en het Emmapark draagt daar aan bij. Dat wordt belangrijker omdat supermarkten in centrale winkelgebieden in plaatsen met de omvang en functie van Pijnacker steeds belangrijker worden als drager van het winkelgebied. In Pijnacker zijn de supermarkten niet optimaal ten opzichte van elkaar gesitueerd. Van de twee supermarkten die op papier als drager van het centrum fungeren, ligt de PLUS-supermarkt niet in het concentratiegebied. Door de ligging in de uiterste noordwestrand van het centrum, met een oriëntatie naar de Nootdorpseweg en door de barrièrewerking van de Westlaan/Oostlaan is de bijdrage van deze supermarkt aan het goed functioneren van de rest van de detailhandel in Pijnacker-Centrum zeer beperkt. Dat heeft grote consequenties voor het functioneren van Ackershof 2 en daarmee ook voor het functioneren van het centrumgebied van Pijnacker als geheel. Waar het ankerpunt van de Ackershof 1 de Albert Heijn-supermarkt omvat, ontbreekt het in de Ackershof 2 aan een dagelijks anker.

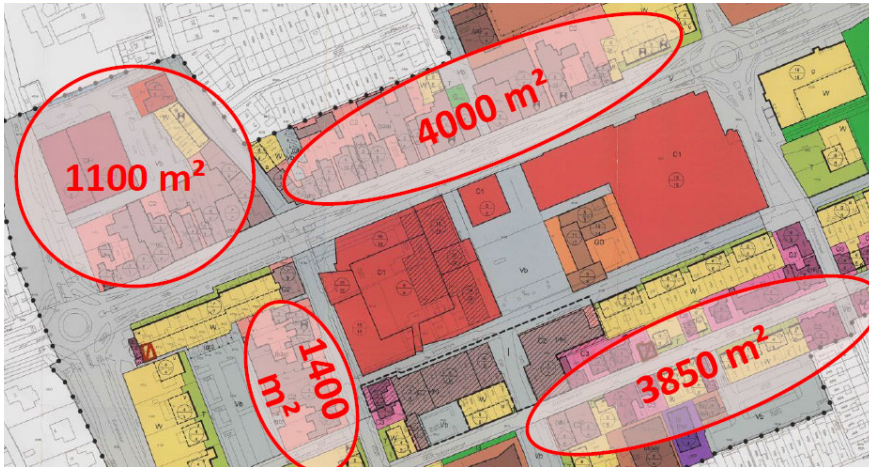
*Aanbevelingen vanuit het distributieplanologisch onderzoek*

Vanuit het distributieplanologisch onderzoek komen twee aanbevelingen. De eerste is het versterken van het hart rondom het Raadhuisplein. Hiervoor wordt de aanbeveling gedaan om ontwikkelingen en initiatieven die bijdragen aan de centrumfunctie van Pijnacker naar dit gebied te geleiden. Hieraan zou verplaatsing van detailhandel van buiten (onder meer Stationsstraat en Oostlaan) naar het hart van Pijnacker-Centrum een belangrijke bijdrage kunnen leveren. Zo ontstaat er meer concentratie en minder versnippering, en wordt afscheid genomen van de aanloopgebieden die de kracht van Pijnacker-Centrum ondergraven. Voor de functie van het plein is het niet alleen van belang extra trekkracht in Ackershof 2 toe te voegen, maar ook de leegstaande Rabobank (deels) met detailhandel in te vullen, middels herontwikkeling of transformatie van het gebouw. Bij herinvulling van dit pand met publieksfuncties zal het Raadhuisplein aan kracht en aantrekkelijkheid winnen. Vooral als het Rabobank-pand wordt ingevuld met een trekker (niet-dagelijks en/of horeca) zal het compacte centrum van Pijnacker hiervan kunnen profiteren.

De tweede aanbeveling heeft betrekking op het verbeteren van het functioneren van Ackershof 1 en 2. Hoewel met de realisering van de nieuwe Lidl op aan de Korteweg distributief geen ruimte is voor de toevoeging van nog een supermarkt in Pijnacker, is een tweede supermarkt in het kerngebied van het centrum van Pijnacker vanuit het perspectief van het optimaal functioneren van het centrum van Pijnacker zeer gewenst. Daarnaast levert een transformatie van het Rabobank-pand naast een bijdrage aan de functie en levendigheid van het Raadhuisplein ook een bijdrage aan het beter functioneren van de beide Ackershoven, omdat de distributieve mogelijkheden in de niet-dagelijkse sector beperkt zijn, wordt invulling van het pand met een 'verplaatser' van buiten het compacte centrum aangeraden.

**2.3.4 Relatie provinciaal detailhandelsbeleid - distributieplanologisch onderzoek**

Nu het provinciale detailhandelsbeleid zeer terughoudend omgaat met nieuwe ontwikkelingen en Pijnacker is aangewezen als overige aankoopplaats en uit het distributieplanologisch onderzoek is gebleken dat er ook in 2025 een overaanbod aan detailhandel is bij het opstellen van het bestemmingsplan eerst een analyse gemaakt van het huidige bestemmingsplan. Meer specifiek gaat



het dan om detailhandel die weliswaar juridisch-planologisch mogelijk is, maar in de praktijk niet is ingevuld. De provincie ziet het herbestemmen van deze bestaande mogelijkheden als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit staat ook wel bekend als 'papieren detailhandel'. In het centrum van Pijnacker is 10.350 m<sup>2</sup> aan papieren detailhandel in de aanloopstraten. Op

onderstaande afbeelding is dit inzichtelijk gemaakt. Deze detailhandelsmogelijkheden mogen alleen gehandhaafd blijven indien op basis van de Ladder Duurzame Verstedelijking aangetoond kan worden dat er behoefte is aan deze detailhandel. Gezien het uitgevoerde onderzoek is deze behoefte niet aanwezig. Daarom zal in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid voor detailhandel niet worden teruggebracht bij panden die niet in gebruik zijn als winkel. Bij bestaande winkels in de aanloopstraten is de detailhandelsbestemming in dit plan bestendig. Dit is overeenkomstig het provinciaal beleid.

#### Conclusie provinciaal detailhandelsbeleid

Het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale detailhandelsbeleid doordat:

- Alleen bestaande detailhandel in de aanloopstraten wordt herbestemd;
- papieren detailhandel met een oppervlakte van 10.350 m<sup>2</sup> in de aanloopstraten wordt wegbestemd;
- advies van de detailhandelscommissie niet nodig is, omdat er niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup> uitbreiding of herbestemming van detailhandel plaatsvindt; en
- nieuwe functies worden geboden ten behoeve van de levendigheid van het centrum.

Met de beoogde herstructurering wordt recht gedaan aan het provinciale detailhandelsbeleid en daarmee staat dat beleid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

#### 2.3.5 Onderzoek behoefte horeca

Met het wegbestemmen van niet-benutte detailhandelsmogelijkheden komt de vraag op of andere gebruiksvormen, die in het verleden niet toegestaan waren, met dit nieuwe bestemmingsplan wel toelaatbaar worden geacht. Het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker 2018' maakt het mogelijk om diverse vormen van horeca op verschillende plekken in het plangebied te realiseren. In aansluiting op het onderzoek naar detailhandel heeft Bureau Stedelijke Planning in opdracht van de gemeente Pijnacker-Nootdorp onderzoek gedaan naar het markttechnisch haalbare programma voor het centrum van Pijnacker. Het onderzoek<sup>2</sup> is zowel kwantitatief als ruimtelijk-kwalitatief van aard. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze plandoelichting.

##### *Kwantitatieve analyse*

Trends en ontwikkelingen in de horecasector laten zien dat de omzet sinds 2010 met 23% is toegenomen. Het is dan ook een groeiende sector, waarbij de vooruitzichten voor eetgelegenheden

<sup>2</sup> Behoeftte onderzoek horeca Pijnacker-Centrum, d.d. 16 november 2016, projectnummer 2016.A.613.

positiever zijn dan voor drinkgelegenheden. Er wordt een aanzienlijke toename verwacht van de bestedingen aan eten buiten de deur en kant-en-klaarmaaltijden. Uit het onderzoek blijkt dat er in 2016 sprake was van een lichte onderbezetting in het centrum van Pijnacker. Rekening houdend met de verwachte groei van de gemeente in het algemeen en de kern Pijnacker in het bijzonder, is er naar de toekomst ruimte voor een uitbreiding van het bestaande aantal horecavestigingen van de huidige 20 naar circa 26. Bij deze analyse is rekening gehouden met de ligging van Pijnacker ten opzichte van de omliggende grote steden.

#### *Ruimtelijk-kwalitatieve analyse*

Uit de kwalitatieve analyse blijkt dat het aanbod in de fastservicesector in Pijnacker aan de hoge kant is. Met name snackbars, grillrooms en shoarmazaken zijn in ruime mate aanwezig. Bij nieuwvestiging in de fastservicesector zou dan ook de voorkeur naar broodjeszaken en lunchrooms moeten gaan. Het aanbod aan restaurants is aan de lage kant. Met zes vestigingen is de diversiteit in aanbod en de variatie in uitstraling en prijsniveau beperkt. Dit biedt ruimte voor verdere ontwikkeling. Het horeca-aanbod is voornamelijk geconcentreerd in het centrum van Pijnacker. Het is gewenst om deze concentratie te behouden en nieuwvestigingen buiten het centrum te voorkomen. Binnen het centrum lenen de Oostlaan en Westlaan zich met name voor vestigingen in de fastservicesector, terwijl restaurants, cafés en lunchrooms zich beter op een rustiger punt kunnen vestigen. Het Raadhuisplein kan versterkt worden door dergelijke functies hier omheen te vestigen, bijvoorbeeld op de locatie waar voorheen de Rabobank gevestigd was. Horeca draagt bij aan de levendigheid van het centrum, ook na sluitingstijd van de winkels.

## **2.4 Regionaal beleid**

In het vigerende regionale beleid van het (voormalige) stadsgewest Haaglanden (Structuurvisie Detailhandel Haaglanden, eind 2013 vastgesteld) is de detailhandelsstructuur onderverdeeld in verschillende soorten winkelgebieden: bovenregionaal verzorgend centrum, regionaal verzorgende centra, stadsdeelcentrum, lokaal verzorgende centra, kleinere lokaal verzorgende centra, perifere detailhandelsconcentraties (PDV) en overige detailhandel. Voor geen van de structuurbepalende winkelgebieden is het perspectief zodanig dat het betreffende winkelgebied een andere verzorgingspositie in de structuur gaat innemen. Een schaalprong in die orde van grootte kan dus niet aan de orde zijn. Wel kunnen enkele centra uitbreiden, vooral door de groei van het draagvlak in de omgeving of door het maken van een kwaliteitsslag. Met name Den Haag, de vijf regionaal verzorgende centra (Stadshart Zoetermeer, centrum Naaldwijk, Leidschendam Leidschenhage, centrum Delft en Rijswijk In de Bogaard) en centrum 's-Gravenzande en Den Haag Leyweg kunnen zich nog (in meer of mindere mate) ontwikkelen.

Pijnacker behoort tot de lokaal verzorgende centra. Uitgangspunt voor deze centra is het optimaliseren van de lokaal verzorgende functie, zowel qua omvang, branchering, uitstraling als eventueel onderscheidende positie.

De belangrijkste doelstellingen van het regionale beleid zijn:

1. Samenhang en complementariteit in de voorgestelde detailhandelsstructuur. Optimalisering en/of uitbreiding van een winkelgebied mag niet leiden tot een andere verzorgingsfunctie binnen de structuur (lokaal, regionaal, bovenregionaal);
2. ruimtelijke concentratie van winkelvoorzieningen;
3. behoud en versterking van de bestaande winkelstructuur. Primaire locaties zijn de bestaande winkelconcentratiegebieden;
4. bewaken evenwicht detailhandel tussen centrumgebieden en grootschalige concentraties. Het behouden van een gezond perspectief voor de kernverzorgende centra en de stadsdeel-, wijk- en buurtwinkelcentra;
5. streven naar multifunctionaliteit en de integratie van detailhandel met andere functies;

6. Structuurversturende effecten op bestaande winkelconcentratiegebieden zijn niet toelaatbaar. Er wordt gesproken van structuurverstoring wanneer de positie van een winkelgebied wordt aangetast door een beoogde ontwikkeling, waardoor het winkelgebied een andere functie in de structuur gaat krijgen; en
7. Initiatieven dienen de bestaande identiteit, positionering en profilering van winkelgebieden te versterken en de aantrekkelijkheid te vergroten.

Bij nieuwe initiatieven wordt gekeken naar deze doelstellingen om te bepalen of een initiatief passend is binnen het detailhandelsbeleid. In het bestemmingsplan worden regels opgenomen die een ruimtelijke concentratie rondom het Raadhuisplein stimuleren en de bestaande winkelstructuur versterken. Door ruimte te bieden aan andere functies dan detailhandel, bijvoorbeeld in de vorm van horeca en dienstverlening, worden synergie, integratie en multifunctionaliteit bevorderd. Het ontwikkelen van de voormalige Rabobank-locatie draagt in belangrijke bij aan het versterken van het centrum en het vergroten van de aantrekkelijkheid en levendigheid zonder de typisch Pijnackerse kenmerken te verliezen.

#### **Conclusie regionaal detailhandelsbeleid**

Het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale detailhandelsbeleid, omdat het invulling geeft aan de doelstellingen van het regionale beleid. Daarmee vormt het regionaal detailhandelsbeleid eveneens geen belemmering in de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **2.5 Gemeentelijk beleid**

Op het schaalniveau van de gemeente heeft de gemeenteraad een aantal visies vastgesteld waarin het gemeentelijk beleid is beschreven. Deze visies hebben een relatief hoog schaal- en abstractieniveau. In bestemmingsplannen worden die beleidskeuzes verder geconcretiseerd en juridisch verankerd. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het bestemmingsplan past binnen de gemeentelijke visies.

### **2.5.1 Toekomstvisie 2040 Pijnacker-Nootdorp**

De raad heeft in juni 2012 de toekomstvisie 'Pijnacker-Nootdorp in de metropool' vastgesteld. De visie 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 in de visie een gemeente die met een unieke combinatie van kwaliteiten, juist in relatie tot de omgeving, een ideale vestigingsplaats wil zijn. Pijnacker-Nootdorp kiest ervoor om nauw met regionale partners in de metropoolregio samen te werken en vanuit de eigenheid de complementariteit te zoeken met andere gemeenten met betrekking tot werkgelegenheid, voorzieningen en recreanten. De visie op de toekomst (wat willen we zijn), met *Pijnacker-Nootdorp als een herkenbare gemeente, in een landelijke omgeving, waar de stad nooit ver weg is*, is in de Toekomstvisie uitgewerkt in een missie voor de toekomstige positionering in de regio zijnde:

Pijnacker-Nootdorp wil in de regio *een uniek woonmilieu* bieden. In de Toekomstvisie is er daarom voor gekozen de woonkernen na de afronding van de geplande uitbreidingen niet verder uit te breiden en in iedere woonkern in te zetten op een basisniveau van voorzieningen. Pijnacker-Nootdorp streeft (waar willen we heen) naar drie herkenbare kernen met een hoge woonkwaliteit als aantrekkelijke vestigingsplaats waar de dorps- annex metropoolbewoner een eigen plek en baken voor continuïteit vindt.

Pijnacker-Nootdorp wil in de regio *met het groene buitengebied meerwaarde geven*. In de Toekomstvisie is er daarom voor gekozen om het groene buitengebied voorop te stellen als belangrijkste onderscheidende kwaliteit en de recreatieve gebruiksfunctie verder vorm te geven. Pijnacker-Nootdorp streeft naar één groen recreatief buitengebied als deel van een regionaal geheel.

Pijnacker-Nootdorp wil de regio *met duurzame en innovatieve bedrijven, waaronder de glastuinbouw, de economie versterken*. In de Toekomstvisie is er daarom voor gekozen om een goed ondernemingsklimaat te bieden en de glastuinbouw de ruimte te geven om zich duurzaam en innovatief te blijven ontwikkelen. Pijnacker-Nootdorp streeft naar de glastuinbouw als deel van de internationaal georiënteerde Greenport. Pijnacker-Nootdorp vindt daarnaast in de regio de nabijheid van voorzieningen, werk en vervoer. In de Toekomstvisie is daarom gekozen voor goed bereikbare voorzieningen in de omgeving. Pijnacker-Nootdorp streeft daarbij naar relatief goede bereikbaarheid van omliggende stedelijke voorzieningen dankzij een goede openbaarvervoer- en autoverbinding.

## 2.5.2 Ruimtelijke Structuurvisie, 'Ruimte maken, Ruimte laten.....'

De visie en de missie uit de Toekomstvisie krijgen in de Ruimtelijke Structuurvisie, 'Ruimte maken, Ruimte laten.....' hun ruimtelijke vertaling. Pijnacker-Nootdorp is een gemeente die met een unieke combinatie van kwaliteiten, juist in relatie tot de omgeving, een ideale vestigingsplaats wil zijn. De verdere groei moet dan ook dusdanig evenwichtig zijn, dat juist die karakteristieken die aanleiding vormen tot deze vestigingsplaatskeuze niet verloren gaan, maar worden bewaard en versterkt. Na de al geplande groei in kwantiteit wordt daarom ingezet op verdere groei in kwaliteit. Binnen de ruimtelijke kaders moeten de komende decennia ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen tot stand komen die passen bij de eigenheid van en de visie op Pijnacker-Nootdorp. Sterke economische kenmerken van Pijnacker-Nootdorp zijn de combinatie van fijnmazig netwerk van horeca en detailhandel, het groene buitengebied en het glastuinbouwcluster als de belangrijkste pijler van de lokale economie. Deze kenmerken zijn mede bepalend voor het hoogwaardige woon- en leefklimaat in de gemeente. Meer specifiek zegt de Ruimtelijke Structuurvisie dat in de centra van de dorpskernen voldoende detailhandel voor de dagelijkse boodschappen moet worden behouden en dat er aandacht moet zijn voor (het tegengaan van) leegstand van detailhandel in de aanloopstraten rond het centrum. Daarbij is in Pijnacker versterking van het horeca-aanbod gewenst in en rond het centrum (met name rond het Raadhuisplein en eventueel op delen van de Oostlaan/Stationsstraat). Na de afronding van Pijnacker-Centrum is het detailhandelsaanbod in Pijnacker-Nootdorp compleet en is de bevolking in staat om lokaal haar dagelijkse boodschappen te doen.



**Conclusie Ruimtelijke Structuurvisie, ‘Ruimte maken, Ruimte laten.....’**

Het bestemmingsplan sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Ruimtelijke Structuurvisie, ‘Ruimte maken, Ruimte laten.....’.

**2.5.3 Economische Visie, ‘Ruimte om te Ondernemen’**

De economische visie uit 2012 (‘Ruimte om te Ondernemen’) wil voor Pijnacker een “evenwichtig & fijnmazig aanbod van detailhandel- en horecavoorzieningen”. Over de detailhandel in Pijnacker wordt hierin aangegeven dat deze voornamelijk een lokale en dagelijkse functie heeft en wordt de doelstelling benoemd om het huidige aanbod te handhaven en te versterken. Clustering van de detailhandel is daarbij een middel om deze doelstelling te bereiken, evenals terughoudendheid ten aanzien van toevoeging aan het totale areaal aan detailhandelsoppervlakte. Daarnaast wordt ingezet op samenwerking met de ondernemers, zowel de ondernemers met elkaar, als de ondernemers met de gemeente en overige voorzieningen in Pijnacker-Centrum. Met de ontwikkeling van Keijzershof is een evenwicht ontstaan in vraag en aanbod met het oog op de ontwikkeling van het inwoneraantal. Voor verdere uitbreiding van het totale detailhandelsaanbod is nagenoeg geen ruimte.

**Conclusie Economische Visie, ‘Ruimte om te Ondernemen’**

Het bestemmingsplan sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Economische Visie, Ruimte om te Ondernemen.



## Hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de specifieke ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van het gebied en hoe de ontwikkelingen die in de toekomst worden voorzien, bijdragen aan de visie op het centrum van Pijnacker en de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten. Tevens wordt aandacht besteed aan de Ladder duurzame verstedelijking.

### 3.2 Kenmerken van het gebied

In het centrum van Pijnacker zijn vanwege de centrale ligging in het dorp diverse centrumvoorzieningen aanwezig. Het gebied vervult voor Pijnacker dezelfde functie als de Parade en de Dorpstraat voor Nootdorp. In vergelijking met de Nootdorpsituatie is het Pijnackerse centrum echter een opvallend groot gebied, met een langgerekte vorm en een grillige contour. Naast winkels en horeca zijn er veel andere functies in het gebied aanwezig, van scholen tot bedrijven en van woningen tot kantoren. De bebouwing is divers en afwisselend, evenals de inrichting van de openbare ruimte.

Pijnacker centrum ligt centraal in de kern Pijnacker, op de grens van het oude vooroorlogse dorp en de wijk 'Noord' uit de jaren zestig. De Randstadraailijn en de Nootdorpseweg zorgen voor een duidelijke begrenzing aan respectievelijk de oost- en de westzijde. De grens met het oude dorp en Noord daarentegen is veel minder eenduidig. Formeel loopt de bestemmingsplangrens aan de noordzijde langs de achterkanten van de percelen aan de Oostlaan en het Hazelaarplein. De begrenzing aan de zuidzijde loopt over de achterkanten van de percelen aan de Stationsstraat en het Spaerwoude. Door deze ietwat grillige plangrens behoren de winkels aan bijvoorbeeld de Meidoornlaan en de Europalaan formeel niet tot het centrum, terwijl typische woonbuurtjes als het Emmapark en Spaerwoude juist wel tot het centrum behoren. Met ruim 20 hectaren is het gebied bijna vier keer zo groot als de Parade en met ruim 700 meter is bijvoorbeeld de Oostlaan twee keer zo lang als de Dorpstraat in Nootdorp. De Oostlaan/Westlaan is één van de twee historische linten naast de Kerkweg / Noordweg waarlangs het centrum is ontstaan, maar die het huidige centrum vooral doorsnijden. Dit geldt in mindere mate voor de Stationsstraat.

Pijnacker centrum heeft weliswaar een formele juridische begrenzing, maar is als samenhangend gebied buiten, niet als zodanig herkenbaar. Daarvoor is het gebied te uitgestrekt en ontbreekt het, behalve met de Randstadraailijn, aan een duidelijke inkadering. Door de vele doorsnijdingen en afwisseling van bebouwde en onbebouwde delen is het gebied gefragmenteerd. Dit wordt op sommige plekken versterkt doordat de inrichting van de openbare ruimte per straat en verblijfsruimte verschilt. De inrichting is vaak van hoge kwaliteit en de straten en pleinen hebben hierdoor een duidelijk eigen gezicht, maar de samenhang ontbreekt. Ook de aangrenzende bebouwing is vaak karakteristiek en gevarieerd. In het hele gebied komt bebouwing voor met afwisselende gevelwanden, vooroorlogse rijenwoningen, vrijstaande grotere bebouwing en nieuwe winkelpanden. Het gebied is versnipperd in kleinere herkenbare delen, door nieuwbouw in en rond het centrum. Toch heeft het centrum veel mooie oudere en karakteristieke bebouwing, al is die door de mix van stijlen niet altijd even herkenbaar meer. Kenmerkend is de grote functiemenging en de mix van oude en nieuwe en soms beeldbepalende panden. Het nieuwe centrumgebied wordt gekenmerkt door geclusterde of in een enkel geval vrijstaande bebouwing van winkels, kantoren en woningen. Over het algemeen bestaat de bebouwing uit gevarieerde oudere bebouwing, vaak pandsgewijs, van ongeveer twee lagen met kap, afgewisseld met nieuwere panden van drie tot soms vier lagen hoog. Het nieuwe winkelcentrum met Ackershof 1 en 2 vormt hierop een uitzondering.

Door zijn voornamelijk afwijkende en grootschalige massaopbouw, in combinatie met de uniforme inrichting van de openbare ruimte, is het duidelijk herkenbaar als zelfstandige stedenbouwkundige structuur. Het woongebied rond het Emmapark heeft een groen karakter. Naast de voortuinen zijn in de stedenbouwkundige structuur vaak groenelementen als parkjes opgenomen. De overgang van de openbare ruimte naar het privégebied is vaak zorgvuldig vormgegeven. In Pijnacker is deze bebouwing weinig voorkomend, maar wel karakteristiek. Om de aanwezige dorpsachtige kenmerken te behouden en te versterken geldt voor Pijnacker centrum een bijzonder welstandsregime. Daarnaast is in de regels een stelsel opgenomen dat beoogt de monumentale waarde van bepaalde gebouwen te behouden.

Pijnacker-Centrum is het winkelcentrum van Pijnacker. Het gebied heeft daarmee dezelfde functie als de Parade en de Dorpstraat in Nootdorp. In tegenstelling tot Nootdorp zijn de winkels in Pijnacker echter over een veel groter gebied verspreid. Daarbij komt ook dat de horeca versnipperd is en niet – zoals in de Dorpstraat in Nootdorp – geclusterd is, waardoor er zelden veel bezoekers op één en dezelfde plek aanwezig zijn. Dit wordt versterkt doordat goede publiekstrekkingen zoals de metrohalte en diverse supermarkten aan de rand of zelfs (net) buiten het plangebied liggen. Daarnaast zijn er behalve winkels en horecagelegenheden veel andere functies in het gebied aanwezig die een belangrijke economische functie hebben, maar weinig tot geen publiek trekken, zoals kantoren en bedrijven. De woningen geven het gebied enerzijds zijn kleinschalige en dorps karakter, maar bewoners kunnen anderzijds ook hinder ervaren van wat er in het centrum gebeurt, bijvoorbeeld ten aanzien van geluid en parkeren. De diverse functies versterken elkaar veelal niet en kunnen ook niet makkelijk uitgewisseld worden. Tevens wordt de aanwezige kwaliteit van de openbare ruimte niet altijd ten volle benut door de aangrenzende functies en voorzieningen. In feite zijn alle centrumfuncties en –voorzieningen aanwezig, alleen zitten ze niet altijd op de juiste of meest logische plekken in aansluiting op bijvoorbeeld de openbare ruimte of in synergie met elkaar. Het beleid van de gemeente is erop gericht daar verandering in te brengen en het bestemmingsplan is daarvoor het (juridische) instrument.

### **3.3 Uitgangspunten en ruimtelijke ontwikkelingen**

Alvorens dit bestemmingsplan werd opgesteld, zijn de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten voorgelegd aan de gemeenteraad. De raad heeft in zijn vergadering van 29 september 2016 ingestemd met deze uitgangspunten, met uitzondering van het uitgangspunt voor de Rabobank-locatie. Deze uitgangspunten worden in subparagraaf 3.3.1 behandeld. In subparagraaf 3.3.2 wordt ingegaan op de motie die unaniem door de gemeenteraad is aangenomen over de mogelijkheden het Raadhuisplein te verlevendigen. In subparagraaf 3.3.3 wordt uiteen gezet met welke aanvullende maatregelen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd.

#### **3.3.1 Uitgangspunten gemeenteraad**

Zoals reeds in subparagraaf 2.3.3 uit de doeken is gedaan, is de distributieve marktruimte voor detailhandel beperkt. Het wegbestemmen van de ‘papieren detailhandel’ is onvermijdelijk. Zie voor de financiële consequenties (planschade) van het wegbestemmen van de ‘papieren detailhandel’ subparagraaf 7.1.2. Zou gekozen worden voor het opnieuw bestemmen van detailhandel op de plaatsen waar die op dit moment niet aanwezig is, dan is daarvoor geen steekhoudende motivering te geven. Het dpo laat zien dat er geen distributieve ruimte is, nu niet en ook niet in de nabije toekomst. Een dergelijke toename van nieuwe detailhandel gaat, gezien de berekeningen van het dpo, onherroepelijk ernstig ten koste van de bestaande middenstand. Met het wegbestemmen van uitsluitend de ‘papieren detailhandel’ is de detailhandsoppervlakte nog onvoldoende verminderd. Op

basis van het dpo zou in 2025 nog steeds een overaanbod van 1.835 m<sup>2</sup> aanwezig zijn<sup>3</sup>. Bestaande detailhandelsvestigingen buiten het detailhandelsconcentratiegebied worden echter ongemoeid gelaten. Om de overcapaciteit weg te nemen, worden – nadat een beeldkwaliteitsplan voor het centrum van Pijnacker is opgesteld en door de gemeenteraad is vastgesteld in een herziening van het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen die mogelijkheden bieden voor herontwikkeling tot woningbouw of dienstverlening, bijvoorbeeld door een grotere bouwhoogte toe te staan. Indien in voorkomend geval van de wijzigingsbevoegdheid gebruikgemaakt wordt, komt vanzelfsprekend de mogelijkheid ter plaatse detailhandel uit te oefenen te vervallen. Ten aanzien van detailhandel is het uitgangspunt derhalve dat die in een kleiner gebied geconcentreerd wordt dan thans het geval is. Dit is noodzakelijk om een levendig en toekomstbestendig centrumgebied te creëren. De resterende overcapaciteit aan detailhandelsruimte wordt – waar mogelijk – verminderd door kansen te creëren voor eigenaren door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt meer ruimte aan horeca te geven, omdat horeca het centrum verlevendigt en er nog marktruimte voor horeca aanwezig is in Pijnacker. Het bestemmen van horeca gebeurt in dit bestemmingsplan volgens een voor Pijnacker-Nootdorp nieuwe systematiek van het categoriseren van horecatypen. Daarbij is het de bedoeling dat het leveren van maatwerk enerzijds en het voorkomen van onaanvaardbare overlast anderzijds hand in hand gaan. De gemeenteraad heeft ten aanzien van horeca de volgende uitgangspunten geformuleerd. Horecabedrijven moeten in beginsel geconcentreerd worden op en rond het Raadhuisplein. De terrassen ten behoeve van die bedrijven mogen geen belemmering vormen voor het functioneren van het plein ten behoeve van de wekelijkse warenmarkt en ten behoeve van evenementen. Buiten het horecaconcentratiegebied worden horecabedrijven toegestaan op basis van een in het bestemmingsplan opgenomen ontheffing. Ontheffing wordt slechts verleend indien een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd en geen onevenredige toename van de parkeerdruk ontstaat.

Activiteiten die horecaondernemers willen ontplooiën en die vallen in een andere (hogere) categorie zouden in beginsel mogelijk moeten zijn. Ook hiervoor geldt dat van een in het bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheid gebruik gemaakt moet worden en ontheffing uitsluitend wordt verleend wanneer is komen vast te staan dat voldaan kan worden aan objectieve en handhaafbare normen die strekken tot het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dienstverlening is een functie die zelden tot overlast leidt. De activiteiten vinden doorgaans overdag en in de vroege avond plaats en reeds om die reden ontstaat vrijwel nooit een conflictueuze situatie. In de visieverkenning wordt de noordzijde van de Oost-/Westlaan genoemd als locatie waar dienstverlening zich kan ontwikkelen, maar ook panden in andere straten, bijvoorbeeld in de Stationsstraat, zouden aangewend kunnen worden ten behoeve van dienstverlening. De gemeenteraad heeft uitgesproken dat dienstverlening een gebruiksvorm is die overal binnen het centrumgebied toegestaan kan worden.

Bij de visieverkenning is aan de bewoners en ondernemers van het centrum de uitnodiging gedaan meer groen te realiseren. De gedachte daarbij was dat bewoners en ondernemers gezamenlijk initiatieven zouden aandragen, de gemeente dat zou faciliteren en bewoners en ondernemers zelf voor het beheer en onderhoud zouden zorgdragen. Meerdere reacties op de visieverkenning ondersteunden het idee om meer groen in het centrum te realiseren. In de visie van de gemeente zouden bewoners en de gemeente gezamenlijk verantwoordelijk moeten zijn voor dit (extra) groen. De gemeenteraad heeft het belang van vergroening van het centrum onderschreven. Met bewoners en ondernemers zal overlegd worden hoe dit gerealiseerd kan worden.

---

<sup>3</sup> De distributieve berekening in het onderzoek is uitgevoerd op het niveau van de kern als geheel, met de vertaling van de uitkomsten daarvan voor het centrum, als veruit grootste concentratie in Pijnacker. Met andere woorden: een negatieve uitkomst van de analyse voor niet-dagelijks zal vooral repercuussies hebben voor het aanbod in het centrum, omdat hier het relevante aanbod veruit het grootste is.

Bij de vaststelling van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeenteraad het uitgangspunt voor de herontwikkeling van de Rabobank-locatie afgewezen. Daarbij heeft de raad aangegeven geen voorstander te zijn van een derde bouwlaag (ten opzichte van de huidige twee bouwlagen die het bestaande pand heeft). De argumenten van de gemeenteraad om vast te houden aan de huidige bouwhoogte, althans aan twee bouwlagen, waren gelegen in de effecten van het bouwplan op het Raadhuisplein en aantasting van de privacy van omwonenden. Vervolgens heeft het college zich beraden op de ontstane situatie. Met de direct-omwonenden van de Rabobank-locatie (aan het Emmapark en de Stationsstraat) is overleg gevoerd over een nieuwe bebouwingsvariant die meer recht doet aan de bezwaren van die omwonenden en tegelijkertijd tot een zo goed mogelijke stedenbouwkundige inpassing in de omgeving leidt. Daarbij heeft het college – alles afwegende – een aantal varianten bekeken en aan de gemeenteraad voorgelegd en daarbij een voorkeur aangegeven. Dat is de variant met drie grondgebonden woningen aansluitend op de bestaande woonbebouwing aan het Emmapark, wonen aan de Stationsstraat met boven de commerciële begane grondlaag appartementen met ten hoogste vier bouwlagen op de hoek van het Emmapark met de Julianalaan. De gemeenteraad is in zijn vergadering van 28 september 2017 akkoord gegaan met dat voorstel, maar wel met de aanpassing dat de nieuwe bebouwing in de doorgang tussen het Raadhuisplein en de Stationsstraat tegenover Brasserie Brocante ten opzichte van het voorstel van het college circa 3 meter terug komt te liggen. Dat betekent dat de grens van de nieuwe bebouwing ongeveer gelijk komt te liggen met (het verlengde van) de gevel van het huidige Rabobankpand zoals die vanaf de Stationsstraat in de richting van het Raadhuisplein loopt. Aangezien voor deze herontwikkeling nog geen anterieure overeenkomst is gesloten met de projectontwikkelaar, wordt de mogelijkheid tot herontwikkeling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan opgenomen.

Ook een aantal van de initiatieven, die in reactie op de visieverkenning bij de gemeente zijn binnengekomen en positief zijn beoordeeld, zijn in het bestemmingsplan opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden. Deze initiatieven hebben vrijwel allemaal betrekking op een herontwikkeling naar enige vorm van wonen.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 22 februari 2018 besloten dat voor het centrum van Pijnacker een beeldkwaliteitsplan opgesteld moet worden. Ontwikkelingen binnen het plangebied worden daaraan getoetst. Nadat het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, kunnen wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen voor delen van de Westlaan, Oostlaan, Stationsstraat en Kerkweg die ertoe strekken nieuwbouw mogelijk te maken op plaatsen waar detailhandelsmogelijkheden zouden moeten komen te vervallen. In de plaats van die detailhandelsvestigingen kunnen dan andere functies (met name wonen) gerealiseerd worden en kan bebouwing geïntensiveerd worden. Het beeldkwaliteitsplan zal daarvoor de criteria stellen.

### **3.3.2 Motie Diamant / Raadhuisplein**

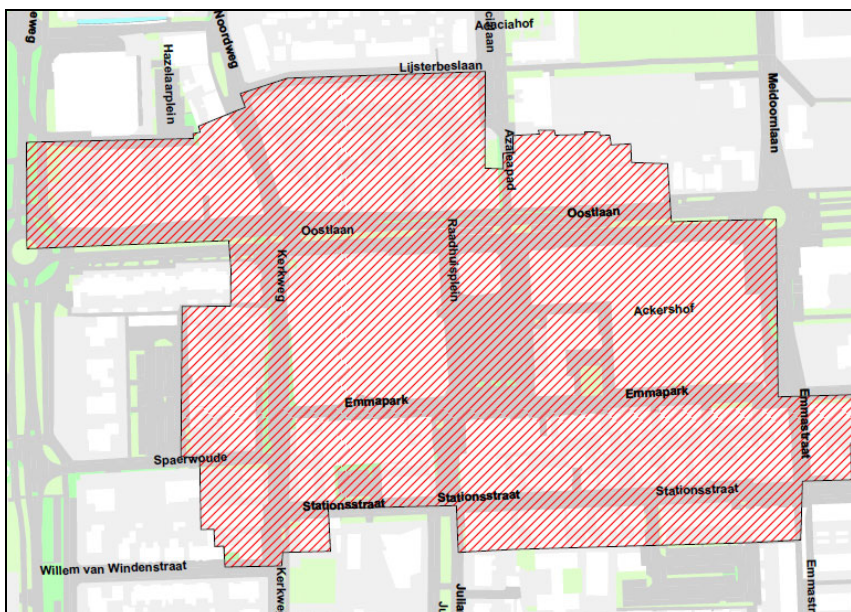
Bij de behandeling van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Pijnacker bleek de CDA-fractie een concreet plan te hebben laten uitwerken voor de Diamant aan het Raadhuisplein. Samen met vijf andere fracties is vervolgens een motie ingediend met als doel het Raadhuisplein te verlevendigen en waarin het college werd opgeroepen de haalbaarheid van het CDA-plan te onderzoeken en – indien haalbaar – mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. De motie is vervolgens unaniem aangenomen.

Het plan voor de Diamant is ontwikkeld, omdat de Diamant door kleur en vorm een blokkade tussen Oostlaan en Raadhuisplein vormt en de Diamant te dicht op de bebouwing van Ackershof 2 staat. De bovenverdieping heeft nog nooit een zinvolle invulling gehad. Door de afwijkende bebouwing – zonder daarbij een waardeoordeel uit te spreken over de architectonische kwaliteit ervan – vormt

geen eenheid met de omliggende gebouwen en ook niet met de inrichting van het plein. De thans aanwezige terrassen dragen slechts in beperkte mate bij aan de levendigheid van het Raadhuisplein. De Diamant is door zijn drukke, donkere en onregelmatige vorm te dominant aanwezig. Door de gevels van het pand aan te passen en aan de zijde van Ackershof 2 af te schuiven, ontstaat een couranter gebouw, waarbij het nadrukkelijk niet de bedoeling is het bouwvlak (en daarmee de oppervlakte van het gebouw) te vergroten. De eigenaar heeft te kennen gegeven aan een dergelijke aanpassing mee te willen werken mits voor de bovenverdieping een gebruiker gevonden wordt die zich verbindt tot het langdurig huren van die ruimte. In het bestemmingsplan biedt de algemene wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid dit plan op relatief eenvoudige wijze juridisch aan te passen. Met deze constatering wordt uitvoering gegeven aan de motie.

### 3.3.3 Flankerend beleid

Om de gewenste herstructurering (concentratie van detailhandel) te stimuleren, wenst de gemeente flankerend beleid te voeren. Begin 2015 hebben de ondernemers in het centrum van Pijnacker een plan van aanpak gepresenteerd over hoe zij samen met de gemeente willen komen tot een bruisend, vitaal en toekomstbestendig centrum. De gemeente is sindsdien structureel met de ondernemers in gesprek en faciliteert zoveel mogelijk actiepunten uit het plan, zoals aanpassingen van de wekelijkse warenmarkt en het aanbrengen van feestverlichting. Ook het actualiseren van het bestemmingsplan is een van de actiepunten. Voorts bestaat de wens te komen tot een verbeterde samenwerking met funding via een BedrijvenInvesteringsZone. Een BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) is een afgebakend gebied (zoals een bedrijventerrein of een winkelstraat), waarbinnen de daar gevestigde gebruikers en eigenaren van de panden samen investeren in de kwaliteit van hun omgeving. Dit zijn extra activiteiten naast dat wat de gemeente standaard aan onderhoud en investeringen doet. Alle niet-woningen (gebruikers en, naar keuze, ook de eigenaren) in het desbetreffende gebied betalen een BIZ-bijdrage die de gemeente als belasting (via de WOZ) int. Als een bedrijfspand leeg staat, betaalt de eigenaar de heffing. De gemeente keert het geld in de vorm van een subsidie uit aan de BIZ-vereniging of -stichting in dat gebied. Die gebruikt het vervolgens om activiteiten uit te voeren die zijn gericht op het bevorderen van de leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit of een ander publiek belang in de openbare ruimte van de BIZ. Per 1 januari 2015 is de Wet op de bedrijveninvesteringszones van kracht. Dit is een voortzetting van een experimentele wet tussen 2009 en 2014.



BedrijvenInvesteringsZone (BIZ) Pijnacker-Centrum

Met een financiële bijdrage vanuit de gemeente is er een kwartiermaker gestart om te komen tot deze BIZ. Dit heeft geleid tot een BIZ-plan, BIZ-bestuur en een positieve proefpeiling onder de betrokken ondernemers. De ondernemers hebben de gemeenteraad verzocht een BedrijvenInvesteringsZone in te voeren voor Pijnacker-Centrum (zie onderstaande plattegrond). Hierop heeft de raad eind 2016 de benodigde verordening vastgesteld en vervolgens is de wettelijke draagvlakmeting uitgevoerd. Uit de telling bleek dat te weinig ondernemers hebben deelgenomen aan de draagvlakmeting en er om die reden niet voldoende draagvlak was onder de ondernemers. De verordening is daardoor niet in werking getreden.

In opdracht van het college is door adviesbureau CityWorks een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor gezamenlijk centrummanagement in Pijnacker-Centrum. Hieruit blijkt dat er bij zowel ondernemers en vastgoedeigenaren als bij de gemeente een nadrukkelijke wens is om gezamenlijk centrummanagement te realiseren voor Pijnacker-Centrum. Hiervoor zijn een ondernemerscollectief en financiële middelen nodig. De ondernemers zien de BIZ als enige optie om dit te realiseren en hebben de gemeente verzocht om een nieuwe draagvlakmeting voor een BIZ in het centrum van Pijnacker.

Aan de nieuwe draagvlakmeting (november 2017) hebben wel voldoende ondernemers deelgenomen, maar de vereiste twee derde meerderheid die vóór invoering van de BIZ moest zijn, werd niet gehaald. De verordening kon dus wederom niet in werking treden.

Het gemeentebestuur blijft echter voorstander van het aanstellen van een centrummanager om initiatieven (waaronder herstructurering en de concentratie van detailhandel) van de grond te krijgen. Om de hiervoor benodigde financiële middelen op een andere manier te borgen, wordt momenteel met de ondernemers overlegd. Een centrummanager kan na vaststelling van het bestemmingsplan ook het initiatief nemen met eigenaren in gesprek te gaan om hen te bewegen hun onderneming te verplaatsen naar het detailhandelsconcentratiegebied. Op die manier kan geleidelijk gekomen worden tot een verdere concentratie van detailhandelsvoorzieningen, waardoor een toekomstbestendig en robuust centrum ontstaat. Ondersteunend aan het werk van de centrummanager heeft de gemeenteraad geen verordening vastgesteld op grond waarvan verplaatsingsvergoedingen beschikbaar konden worden gesteld aan ondernemers die van buiten naar binnen het detailhandelsconcentratiegebied willen verhuizen, maar is wel een substantieel bedrag vrijgemaakt dat aangewend kan worden voor investeringen in het centrumgebied van Pijnacker.

### **3.4 Ladder duurzame verstedelijking**

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Dit beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

In de VRM zijn voor het plangebied de volgende beleidsuitgangspunten van belang:

1. 'Beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook van nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten';
2. 'Behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte'; en
3. 'Kernen': elke kern ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op zijn karakteristieke structuur.

Aan het uitgangspunt van het beter benutten van de bebouwde ruimte wordt met het voorliggende plan invulling gegeven door de herstructurering van voorzieningen in het algemeen en concentratie

van detailhandel rond het Raadhuisplein in het bijzonder. Dit laatste gaat dus gepaard met het wegbestemmen van ruim 10.000 m<sup>2</sup> aan onbenutte detailhandelsoppervlakte.

In het kader van het behouden en versterken van de leefkwaliteit van de bebouwde ruimte wordt ingezet op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw op plaatsen die nu reeds bebouwd zijn en door een kwaliteitsimpuls te geven aan de inrichting van de openbare ruimte in overleg met bewoners en ondernemers van het centrum.

Aan het derde beleidsuitgangspunt wordt met dit bestemmingsplan invulling gegeven door toepassing van een dorps maat, schaal en korrel passend bij Pijnacker.

De beleidsuitgangspunten zijn uitgewerkt in regelgeving, onder meer in de Verordening Ruimte (VR). Op dit bestemmingsplan is vanuit de VR met name de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking van belang. De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toe.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke (her)ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende eisen:

- De stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. Dit is gebeurd. Over de mogelijkheden nieuwe woningen te realiseren bestaat overeenstemming in regionaal verband en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben de regionale woonvisie vastgesteld. Van andere nieuwe stedelijke (her)ontwikkeling waarover afstemming noodzakelijk is, is geen sprake.
- In de hierboven bedoelde behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of – onder bepaalde voorwaarden – buiten bestaand stads- en dorpsgebied (hier niet aan de orde). Het centrum van Pijnacker is volledig gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Door de herstructurering die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, verdwijnt het overaanbod aan detailhandelsoppervlakte grotendeels en daarmee verbetert de detailhandelsstructuur (door concentratie). Vraag naar en aanbod van detailhandelsruimte worden op die manier meer met elkaar in evenwicht gebracht. Voor wat betreft de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt aan nieuwvestiging van horeca, dit opgemerkt te worden dat die groei genoegzaam onderbouwd is in het onderzoek dat als bijlage 2 bij deze plantoelichting is opgenomen.

Gelet op het vorenstaande moet geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot (de ladder voor) duurzame verstedelijking en in lijn is met het provinciaal beleid. Dit geldt ook ten aanzien van detailhandel.

## Hoofdstuk 4 Onderzoek en verantwoording

### 4.1 Archeologie

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar en wordt verantwoording afgelegd over diverse aspecten. In deze paragraaf komt archeologie aan de orde, waarbij wordt aangegeven op welke wijze omgegaan wordt met de binnen het plangebied aanwezige of aanwezig veronderstelde archeologische waarden.



#### 4.1.1 Wettelijk kader

In de Erfgoedwet (1 juli 2016 in werking getreden) is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Daarmee spreekt de regering het vertrouwen uit dat de sector voldoende kennis, deskundigheid en betrokkenheid heeft om de zorg voor ons cultureel erfgoed in de praktijk waar te maken.

De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn. Deze waarden en verwachtingen zijn aangegeven op een voor de gemeente opgestelde Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart, die op basis van archeologische waarnemingen en vondsten, landschappelijke en historische gegevens tot stand is gekomen.

#### 4.1.2 Waarden en verwachtingen

Voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp is in september 2009 een Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart opgesteld. De Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart geeft op perceelsniveau aan welke archeologisch bekende waarde of welke verwachting van toepassing is (zie onderstaande uitsnede). 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 plangebied is één archeologische vindplaats bekend. Het betreft hier de resten van een boerderij. Ter plaatse is steengoed en rood- en witbakkend aardewerk aangetroffen. Deze locatie ligt op de plaats waar Ackershof 2 is gerealiseerd.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de archeologische verwachtingswaarden vertaald in dubbelbestemmingen, waarbij in de regels gesteld is dat bij verstoringen die de bijbehorende drempel overschrijden een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

## 4.2 Bodem

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan en verantwoording afgelegd over de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem.

### 4.2.1 Regelgeving en beleid

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en aantasting van de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Tevens is bij de realisatie van ruimtelijke plannen vaak grondverzet noodzakelijk. Het tijdelijke opslaan en toepassen van grond en/of baggerspecie en het toepassen van steenachtige bouwstoffen is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. Opgemerkt wordt dat op dit moment de wet- en regelgeving in ontwikkeling zijn en hoogstwaarschijnlijk binnen de toekomstige Omgevingswet zullen worden vormgegeven. De pijlers hierbij zullen gericht zijn op de zorgplicht en het omgevingsplan. Het omgevingsplan heeft betrekking op twee soorten regels, namelijk algemene regels die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving (bouwwerken, infrastructuur, bodem, lucht en dergelijke) en regels die een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' inhouden.

De provincie Zuid-Holland heeft haar beleid ten aanzien van bodemaspecten verwoord in de 'Beleidsvisie Bodem en Ondergrond' uit 2013. De provincie brengt in deze visie middels zes beleidsprioriteiten focus aan in het zoeken naar de balans tussen het optimaal benutten én beschermen van de bodem en de ondergrondse ruimte. Pijnacker-Nootdorp heeft in 2008 haar eigen Bodemnota vastgesteld. Deze Bodemnota was 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).

### 4.2.2 Onderzoek en sanerende maatregelen bij toekomstige ontwikkelingen

Bij de (her)inrichting of bestemmingswijziging van een locatie en/of bij grondverzet inclusief het verwijderen van grondgebonden objecten, dient een historisch (bodem)onderzoek conform de vastgestelde norm te worden uitgevoerd om mogelijk bodembedreigende activiteiten te achterhalen

(huidige norm: NEN-5725). In het kader van het historisch onderzoek zal minimaal een terreininspectie moeten worden uitgevoerd, een gesprek met de (voormalige) eigenaar/beheerder van de locatie moet plaatsvinden, het raadplegen van historische kaarten, luchtfoto's en landelijk bodemloket en een bezoek aan het gemeentearchief moet worden gebracht (tenzij geen relevante informatie van de onderzoekslocatie bij de gemeente aanwezig is).

Op basis van de beschikbare historische en/of milieuhygiënische (bodemkwaliteits)gegevens wordt bepaald of asbest-, water- en/of bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de geldende vastgestelde onderzoeknormen.

Een locatie wordt als asbestverdacht beschouwd indien nu of in het verleden op de locatie verhardingen, (zintuiglijk) verdachte terreindelen aanwezig zijn of zijn geweest (bijvoorbeeld (puin)dammen, (puin)funderings- of ophooglagen, bodemvreemde materialen, slootdempingen) en overige asbestgerelateerde of bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden (bijvoorbeeld opstallen met golfplaten, beschoeiingen). 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 zijn (mogelijk) locaties aanwezig, waarvoor in het kader van het Wet bodembescherming op dit moment bekend is en/of in de toekomst wordt vastgesteld, dat het een (mogelijk) 'ernstig geval van bodemverontreiniging' betreft en/of in het verleden is gesaneerd middels een isolatievariant of waar een restverontreiniging is achtergebleven. Voor de aanpak bij (her)inrichting of wijziging in het gebruik van deze locaties dient in het kader van de Wet bodembescherming goedkeuring te zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. De gemeente toetst de saneringsvariant van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging' in het kader van de Woningwet en de saneringsvariant van een 'niet-ernstige geval van bodemverontreiniging'. Voor de aanpak van gevallen van asbestverontreiniging die vallen onder het Besluit asbestwegen Wms dient goedkeuring te zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten Inspectie Leefomgeving en Transport.

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

#### **4.2.3 Actualiteit milieuhygiënische (bodem)kwaliteitsgegevens**

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden, waaraan alle bij de overheid ter toetsing aangeleverde bodemkwaliteitsgegevens dienen te voldoen. Met de introductie van het Bbk is een nieuw standaardstoffenpakket geïntroduceerd en dienen onderzoeken en waar nodig bodemsanerende maatregelen te worden uitgevoerd door erkende bodemintermediairs (Kwalibo: Kwaliteitsborging in het bodembeheer). Bodemkwaliteitsgegevens die niet voldoen aan het Bbk kunnen niet als actueel worden beschouwd. Ook locatiespecifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op de bodemkwaliteit. Een (bodem)onderzoek betreft een momentopname. De resultaten van het onderzoek kunnen minder representatief worden naarmate de tijd verstrijkt.

Indien na het onderzoek op of nabij de locatie (bodembedreigende) activiteiten of calamiteiten plaatsvinden en/of in de omgeving (mobiele) verontreinigingen aanwezig zijn, kan de bodemkwaliteit hierdoor zijn of worden beïnvloed.

### **4.3 Flora en fauna**

De ruimtelijke ontwikkelingen die het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker 2018' mogelijk maakt, mogen geen onaanvaardbare effecten hebben op ecologische waarden in het plangebied en de directe omgeving daarvan. Bij de bescherming van ecologische waarden wordt een onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### **4.3.1 Gebiedsbescherming**

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen worden zogenaamde speciale beschermingszones aangewezen, waarmee onder meer bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. In de nabijheid van het centrum van Pijnacker bevinden zich echter geen speciale beschermingszones (de meest dichtbijgelegen zone ligt op ruim 20 kilometer afstand), zodat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, geen invloed op dergelijke gebieden kunnen hebben. Deze aanname is bevestigd in een onderzoek naar de stikstofemissies en -deposities. Dat onderzoek is als bijlage 7 opgenomen.

#### **4.3.2 Soortenbescherming**

Soortenbescherming vindt plaats krachtens de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen ruimtelijke ingrepen geen negatieve effecten hebben op aanwezige beschermde planten- en diersoorten. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker 2018' is in verband daarmee een op basis van de toen nog geldende Flora- en faunawet onderzoek (ecologische quickscan) uitgevoerd (Van der Helm Milieubeheer B.V., 2016, PYCE161292). Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze plandoelstelling opgenomen en zal bij de vaststelling geactualiseerd worden. Uit het onderzoek blijkt dat voornamelijk de oudere bebouwing vaste rust- en verblijfplaatsen van de zwaarder beschermde vogelsoorten huismus en gierzwaluw kunnen hebben. Ook kunnen de watergangen, gebouwen, groenstroken en losse bomen worden gebruikt door vogels om in te broeden. Daarnaast is vrijwel alle bebouwing geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor diverse soorten vleermuizen, te noemen de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laatvlieger. Nader onderzoek dient te worden uitgevoerd om aan te tonen of er zich vaste rust- en verblijfplaatsen van deze zwaarder beschermde vogel- en vleermuissoorten in het projectgebied bevinden. In de aanwezige vijver binnen het projectgebied wordt de zwaarder beschermde vissoort kleine modderkruiper verwacht. Daarnaast worden er diverse zogenoemde Tabel 1-soorten (licht beschermde soorten) verwacht in het projectgebied binnen de soortgroepen planten en grondgebonden zoogdieren. In de rapportage ecologische quickscan worden aanbevelingen gedaan welke vervolgstappen (aanvullend onderzoek) nodig zijn om conform de wettelijke verplichtingen te werken. Het is aan te bevelen ecologisch onderzoek in een vroeg stadium uit te voeren, zodat eventueel benodigde vervolgstappen vroegtijdig voor het uitvoeringsproces zijn in te passen zodat vertraging van de uitvoering voorkomen kan worden. Het nader onderzoek naar vleermuizen en de huismus heeft inmiddels plaatsgevonden. De resultaten staan in bijlage 8.

### 4.3.3 Aanbeveling en conclusie

Het noodzakelijke nader onderzoek dat in het kader van de soortenbescherming plaats dient te vinden, kan gefaseerd uitgevoerd worden. In de wijzigingsregels wordt de voorwaarde gesteld dat uit onderzoek voorafgaande aan de vaststelling van een wijzigingsplan blijkt dat de Wet natuurbescherming geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van een dergelijk wijzigingsplan. Voor het overige hetgeen het bestemmingsplan regelt, staat het aspect ecologie de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

## 4.4 Geluid

In deze paragraaf komen de akoestische aspecten aan bod. Daarbij zijn wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai van belang.

### 4.4.1 Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied worden geluidsgevoelige functies (woningen) mogelijk gemaakt, deels bij recht, deels met een wijzigingsbevoegdheid. Deze nieuwe woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Europalaan, de Klapwijkseweg, de Meidoornlaan, de Nootdorpseweg, de Oostlaan (50 km/uur-gedeelte), de Vlielandseweg en de Westlaan (50 km/uur-gedeelte). Daarnaast zijn er 30 km/uur-wegen in en rondom het plangebied gelegen. Deze wegen zijn niet-gezoneerd, maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening betrokken in het onderzoek, zoals de Emmastraat, de Kerkweg en de 30 km/uur-gedeelten van de Oostlaan en Westlaan.

Het akoestisch onderzoek is vastgesteld in de rapportage 'Akoestisch onderzoek omgevingslawaai Bestemmingsplan 'Pijnacker Centrum'', uitgevoerd door Tritium Advies, met kenmerk 1607/084/MF-01 (versie 4), d.d. 2 mei 2017, en is als bijlage 4 opgenomen bij deze plandoeltoelichting. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege het verkeer op de Europalaan, de Nootdorpseweg, de 50 km/uur-gedeelten van de Oostlaan en de Westlaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ter plaatse waar nieuwe woningen bij recht mogelijk zijn of via een wijzigingsbevoegdheid zijn toegestaan. De uiterste grenswaarde van 63 dB wordt derhalve niet overschreden. Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zijn niet mogelijk of doelmatig. Het onderzoek naar cumulatie of het gemeentelijk geluidsbeleid leidt niet tot bezwaren om hogere waarden vast te stellen. Daarom dienen voor de woningen die bij recht mogelijk zijn binnen de functies en bestemmingen 'detailhandel', 'gemengd' en 'horeca' hogere waarden te worden vastgesteld. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vast te stellen hogere waarden.

Bron	Verzochte hogere grenswaarde	Aantal
Nootdorpseweg	53 dB	40 woningen
	58 dB	40 woningen
	63 dB	40 woningen
Europalaan	53 dB	25 woningen
	58 dB	10 woningen
Westlaan (50 km/uur-gedeelte)	53 dB	20 woningen
Oostlaan (50 km/uur-gedeelte)	49 dB	10 woningen

Tabel vast te stellen hogere waarden

#### 4.4.2 Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van 100 meter van de Randstadrail. De berekeningen zijn eveneens opgenomen in het akoestisch onderzoek van Tritium Advies, zie bijlage 4. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeerswaarde niet wordt overschreden ter plaatse van de daarvoor relevante bestemmingen en wijzigingsgebieden. Het vaststellen van hogere waarden vanwege railverkeerslawaai is niet aan de orde.

#### 4.5 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan en verantwoording afgelegd over de luchtkwaliteitsaspecten, zowel in algemene zin als specifiek ten aanzien van het plangebied.

##### 4.5.1 Wettelijk kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijnstof (PM<sub>10</sub>) en zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM<sub>10</sub> 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

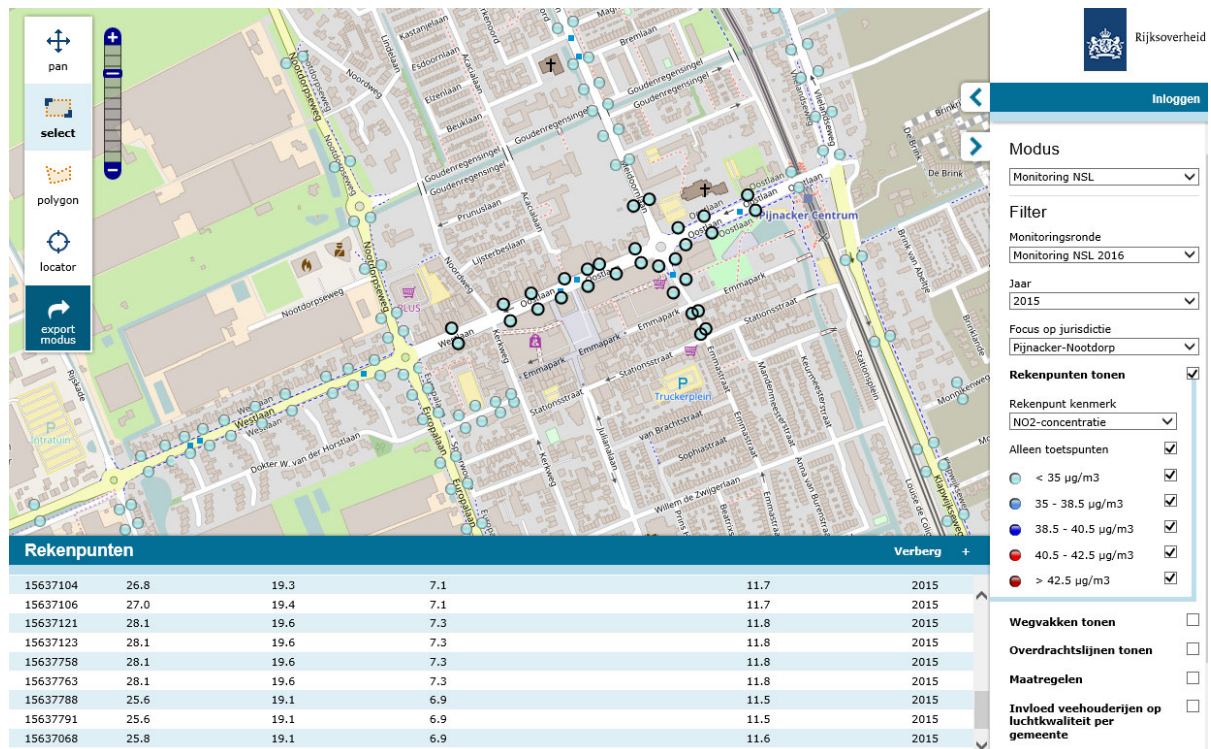
#### 4.5.2 Beoordeling luchtkwaliteit

In de regeling NIBM zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

Voor een woningbouwlocatie is aangegeven dat bij de realisatie van 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg, de ontwikkeling is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In het voorliggende bestemmingsplan worden nooit meer dan 1.500 nieuwe woningen gerealiseerd. Om die reden wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan als een ontwikkeling is te beschouwen die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet benodigd.

#### 4.5.3 Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in en in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2016. In deze tool zijn voor de kern Pijnacker de maatgevende wegen opgenomen, zoals de Oostlaan. In onderstaande afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> weergegeven voor het peiljaar 2015.



Overzicht concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool 2016).

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor de stoffen maximaal respectievelijk 28 µg/m<sup>3</sup>, 20 µg/m<sup>3</sup> en 12 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor de stoffen wordt niet overschreden. Daarnaast bedraagt het aantal overschrijdingsdagen dat de 24 uren gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> overschrijdt 7 en daarmee ruim onder het toegestane maximum ligt. Tevens is het de trend dat in de toekomst de emissies en de

achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

#### **4.5.4 Conclusies**

Middels dit bestemmingsplan worden zeker niet meer dan 1.500 woningen juridisch mogelijk gemaakt, waardoor alle nieuwe woningen zijn aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm). Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten. Tevens is het de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

#### **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

In deze paragraaf wordt verantwoord wat de invloed van de nabijheid van bedrijven ten opzichte van gevoelige bestemmingen is, waarom bij het kiezen van de bestemmingen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en op welke wijze een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied wordt gegarandeerd.

##### **4.6.1 Milieuzonering algemeen**

Milieuzonering is het ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen bij nieuwe ontwikkelingen. Met de term 'milieubelastende activiteiten' worden binnen de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gehanteerde methodiek alle milieubelastende activiteiten bedoeld, dus 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 dient twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies; en
- 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.

In de VNG-publicatie is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De lijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. De lijst is algemeen aanvaard als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, zoals onder meer blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er moet gemotiveerd worden welke Staat van bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt en de toegelaten milieubelastende activiteiten dienen in de juridische regeling van het bestemmingsplan (verbeelding en regels) te worden vastgelegd.

De VNG-publicatie kent twee omgevingstypen, namelijk een rustige woonwijk/rustig buitengebied en 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 afstandsstep worden verlaagd (zie tabel).

Categorie	Richtafstand t.o.v. een rustige woonwijk / rustig buitengebied	Richtafstand t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Milieucategorieën en bijbehorende richtafstanden ten opzichte van de verschillende omgevingstypen

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

#### 4.6.2 Milieuzonering Centrum Pijnacker

De centra van dorpen en steden kenmerken zich door functiemenging. Verschillende functies zoals wonen, horeca, detailhandel, dienstverlening en andere bedrijvigheid bevinden zich in elkaars nabijheid. Het centrum van Pijnacker is daarop geen uitzondering.



Ten aanzien van bedrijfsactiviteiten die vallen onder de Staat van bedrijfsactiviteiten geldt dat de richtafstanden niet worden gehaald, ook niet wanneer het gebied als gemengd gebied wordt gekwalificeerd. Op de locaties die het betreft, worden echter reeds decennia lang bedrijfsactiviteiten uitgeoefend zonder dat de omgeving daarvan onaanvaardbare hinder ondervindt. De specifieke bedrijfsvoering van die bedrijven zorgt er – al dan niet in combinatie met maatwerkvoorschriften op grond van de Wet milieubeheer – voor dat die bedrijven op die locaties kunnen blijven bestaan zonder dat dit leidt tot milieuhygiënische problemen.

Een andere activiteit waarbij kritisch gekeken moet worden naar de invloed ervan op de omgeving is horeca. Enerzijds is het de bedoeling met dit bestemmingsplan meer horeca-initiatieven te stimuleren en er op die manier voor te zorgen dat het centrumgebied bruisend en vitaal is en blijft. Anderzijds wordt er in het centrum ook gewoond en dient onaanvaardbare overlast te worden voorkomen. Hierbij wordt uiteraard wel rekening gehouden met het gemengde karakter van het gebied. Wie in een stad- of dorpscentrum woont zal over het algemeen iets meer moeten dulden dan een bewoner van een rustige woonwijk.

Naast herbestemming van de in het plangebied reeds aanwezige horeca wordt er in dit bestemmingsplan naar gestreefd om – waar redelijkerwijs mogelijk – met het vigerende bestemmingsplan strijdige activiteiten binnen die horeca te legaliseren. Een voorbeeld hiervan is het vaker dan incidenteel geven van feesten en partijen in horecagelegenheden zonder dat die horecagelegenheden daarmee het karakter van een partycentrum krijgen. Voorts wordt in dit bestemmingsplan ruimte geboden voor uitbreiding en daarmee concentratie van het horeca-aanbod in het centrum van Pijnacker. Op onderstaande figuur is weergegeven waar deze mogelijkheden opgenomen worden. Hierbij dient aangetekend te worden dat in het overdekte deel van het winkelcentrum uitsluitend detailhandelondersteunende horeca wordt toegestaan. Terrassen in de openbare ruimte zijn op grond van het bestemmingsplan in beginsel toegestaan, maar een afweging omtrent de toelaatbaarheid vindt in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) nog wel plaats.



Locaties voor horecaconcentratie (bestaande en nieuwe horeca).

#### 4.7 Waarborgen aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het voorliggende bestemmingsplan heeft o.a. als doel ruimte te bieden aan ondernemers om te ondernemen. Niet iedere functie overal binnen het plangebied, maar meer geconcentreerd in een kleiner gebied, waardoor een vitaal en robuust, toekomstbestendig centrum ontstaat. Momenteel is de horeca in het centrum op verschillende wijzen in de regels beperkt in omvang. Die regels worden als knellend ervaren en bij verschillende gelegenheden is verzocht meer mogelijkheden voor horeca te creëren. In dit bestemmingsplan wordt aan die oproep gehoor gegeven. De nabijheid van gevoelige bestemmingen (met name wonen) brengt met zich mee dat horeca toegestaan wordt waar dit met het oog op het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verantwoord is. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze regels gesteld zijn of worden die daarvoor moeten zorgen. Daarbij moet aangetekend worden dat de mate waarin iemand overlast ervaart een persoonlijke beleving is. De een zal zich snel aan iets storen terwijl de ander veel meer kan hebben. Ondanks die persoonlijke beleving kunnen toch normen gesteld worden waarbij het niet aannemelijk is dat iemand onaangename overlast zou kunnen ervaren. De normen die daarvoor gelden zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit van de Wet milieubeheer. Het betreft hier normen voor het aspect geluid, verdeeld over drie tijdvakken per etmaal.

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
$L_{Amax}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
$L_{Amax}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Tabel 2.17a uit het Activiteitenbesluit

Door te voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit is het aannemelijk dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van dit aspect voldoende is gewaarborgd. Hierbij dient wel te worden aangetekend dat bepaalde geluidsbronnen in het Activiteitenbesluit buiten beschouwing blijven, zoals het maximale geluidsniveau van laad- en losactiviteiten in de dagperiode en het maximaal geluidsniveau ( $L_{Amax}$ ) als gevolg van het komen en gaan van bezoekers.

Naast geluid kan geur een bron van overlast vormen. In het Activiteitenbesluit (artikel 2.7a) worden geen objectieve, harde normen gesteld waaraan activiteiten in de buurt van (geur)gevoelige bestemmingen moeten voldoen. Wel kan het bevoegd gezag bij maatwerkvoorschrift aan de geurbelasting nadere eisen stellen. Geur laat zich – in tegenstelling tot geluid – minder makkelijk objectiveren. Wat hard geluid is, en daarmee ook wat té hard geluid is, zal binnen een bepaalde bandbreedte voor eenieder duidelijk zijn. Bij geur is dat moeilijker. Immers, wat de een lekker vindt ruiken, vindt de ander juist weer stinken. Om dit toch te objectiveren, kan gewerkt worden met het stankpotentieel. Stankpotentieel is het vermogen van een geur om als stank aangemerkt te worden. Het stankpotentieel is afhankelijk van en daarmee opgebouwd uit de aangenaamheid van de geur (uitgedrukt in hedonische waarden), de intensiteit van een geur en de concentratie van een geur. De hedonische waarden geven de aangenaamheid weer van een geur zoals die door een geurpaneel wordt vastgesteld. Het paneel moet de waardering uiten in een 9-puntenschaal van hedonische waarden. Hierbij wordt de hedonische waarde (=He) -4 als uiterst onaangenaam gekwalificeerd en +4 als uiterst aangenaam. De intensiteit wordt bepaald door de mate van prikkeling van de neus (kracht van de geur). Koffie heeft bijvoorbeeld een grotere intensiteit dan de geur uit een parkeergarage. De concentratie staat voor de waarneembaarheid. Deze wordt uitgedrukt in  $ou_E / m^3$ . Dit wordt gemeten

met een geurpanel (mensen die bevoegd zijn dit te doen). De hedonische waarde geeft een goede weergave van het stankpotentieel.

Op een aantal locaties (rond het Raadhuisplein) zal in het bestemmingsplan horeca mogelijk worden gemaakt middels een directe bestemming. Dat betekent overigens niet dat daarmee niet voldaan hoeft te worden aan de regels die vanuit het Activiteitenbesluit worden gesteld; die regels blijven onverkort van kracht, los van wat het bestemmingsplan toelaat en die regels zijn ook handhaafbaar. Op een aantal andere locaties, bijvoorbeeld langs delen van de Oostlaan en de Stationsstraat, worden ook nieuwe horecavestigingen mogelijk gemaakt, echter niet met een directe bestemming, maar middels een ontheffingsmogelijkheid. Daarvoor is gekozen om een nadere afweging te kunnen maken omtrent de toelaatbaarheid en aldus een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. In voorkomend geval kunnen maatwerkvoorschriften gegeven worden. Een ander afwegingscriterium betreft het parkeren (zie paragrafen 4.8.2 en 4.8.3).

Voorts is in het voorliggende bestemmingsplan een flexibiliteitsbepaling opgenomen op basis waarvan het mogelijk is aan een horecabedrijf ontheffing te verlenen voor activiteiten uit een hogere horecacategorie wanneer aangetoond wordt dat vanwege de aard en omvang van de desbetreffende activiteiten inschaling in die lagere categorie verantwoord is in relatie tot het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het kader van de beoordeling of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is tevens gekeken naar de effecten van bezonning als gevolg van nieuwbouw op de Rabobank-locatie. Van een onaanvaardbaar verlies van bezonning en daglichttoetreding op belendende percelen en woningen is geen sprake.

## **4.8 Verkeer en parkeren**

In deze paragraaf worden de verschillende verkeersaspecten belicht. Het gaat daarbij om de algemene verkeersstructuur en het openbaar vervoer, maar er wordt nadrukkelijk ook aandacht besteed aan het parkeren. De parkeerdruk in het centrum van Pijnacker is op sommige momenten in de week nu al tamelijk hoog. Het is niet de bedoeling met de herziening van het bestemmingsplan de parkeerdruk onevenredig te vergroten en problemen die thans worden ervaren te laten toenemen tot onbeheersbare proporties. De ruimtelijke ontwikkelingen waaraan in dit verband aandacht besteed wordt, zijn het schrappen van detailhandelsmogelijkheden op locaties waar momenteel geen detailhandel gevestigd is, maar dat op basis van het vigerende bestemmingsplan wel zou mogen, uitbreiding van het horeca-aanbod en invulling van de voormalige Rabobank-locatie met nieuwe functies.

### **4.8.1 Verkeersstructuur en openbaar vervoer**

Het plangebied kent een tweetal soorten wegen: de erftoegangswegen, bedoeld als ontsluitingswegen voor percelen en behorend tot een verblijfsgebied met een 30 km/uur-regime, en



de gebiedsontsluitingswegen, bedoeld om het verkeer tussen verschillende verblijfsgebieden te geleiden. De gebiedsontsluitingswegen hebben in beginsel binnen de bebouwde kom een 50 km/uur-regime en uitwisseling van verkeer vindt zoveel mogelijk plaats op de grotere kruispunten.

In het plangebied zijn de volgende gebiedsontsluitingswegen: de Oostlaan, de Westlaan, de Nootdorpseweg en de Europalaan. Alle overige wegen zijn erftoegangswegen met een snelheidslimiet van 30 km/uur. Een deel van de Oostlaan heeft overigens ook een snelheidslimiet van 30 km/uur. Het doorgaande verkeer, tussen Delft en Zoetermeer, dat voorheen zich een weg baande door het centrum van Pijnacker, maakt tegenwoordig in overwegende mate gebruik van de N470. Dat neemt evenwel niet weg dat de Oost-/ Westlaan nog steeds een relatief hoge intensiteit heeft. Het meeste bestemmingsverkeer wordt gegenereerd door de winkels in en langs het winkelcentrum. Via de gebiedsontsluitingswegen wordt het verkeer naar dit centrum geleid en afgevoerd, en zo weinig mogelijk via de erftoegangswegen. Op basis van het verkeersmodel Pijnacker-Nootdorp zijn prognoses gemaakt voor de verkeersintensiteiten en de te verwachten groei daarin. De realisatie van het winkelcentrum is in deze prognoses meegenomen. Daarbij is uitgegaan van het Mobiliteitsplan Pijnacker-Nootdorp, waarin de keuzes en de onderbouwing voor de toekomstige hoofdwegenstructuur zijn weergegeven. De toename van het verkeer kan met de gerealiseerde wegenstructuur goed worden afgewikkeld.

Het winkelcentrum heeft ter hoogte van het Raadhuisplein, het Emmapark en het eerste deel van de Julianalaan ter hoogte van het Emmapark de status van een voetgangersgebied. Om het voetgangersgebied buiten de venstertijden te vrijwaren van autoverkeer, is in een flexibele afsluiting voorzien. De woningen zijn bereikbaar vanaf de Emmastraat. Aan de zijden van de Kerkweg en van de Julianalaan is dit met borden geregeld. De Julianalaan is vanaf het Emmapark richting de Stationsstraat eenrichtingsverkeer. Bijzondere aandacht is besteed aan de autobereikbaarheid van (sociale) voorzieningen voor personen met een lichamelijke beperking in de vorm van speciale parkeerplaatsen en een geschikte ontsluiting van die plaatsen.

Het winkelcentrum en de nabijgelegen winkels moeten uiteraard goed bevoorrad kunnen worden. Die bevoorrading vindt overwegend in de ochtenduren plaats. Voor de bevoorrading zijn in de huidige situatie op de Oostlaan laad- en losplaatsen. De Albert Heijn-supermarkt heeft een eigen inpandige plaats aan de Emmastraat. Het nieuwste deel van het winkelcentrum is bereikbaar gemaakt via de Kerkweg.

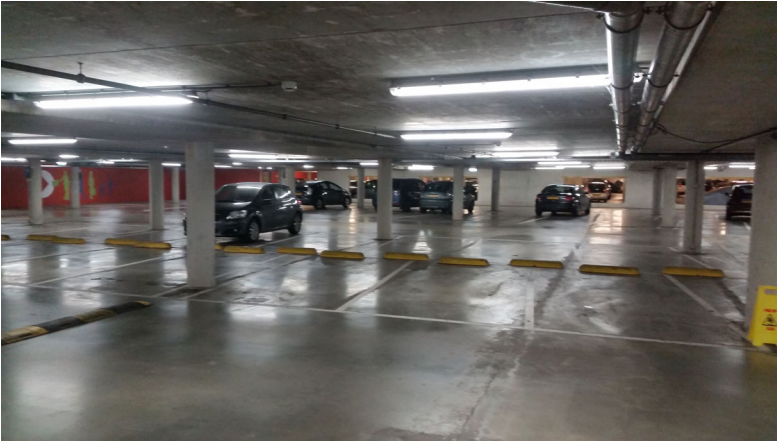
De fietspaden op de Oostlaan nabij de RandstadRailhalte zijn zoveel mogelijk geschikt gemaakt voor tweerichtingsverkeer. Rondom de halte zijn circa 1.200 fietsparkeerplaatsen aangelegd. Daarbij zijn ook bewaakte fietsenstallingen. Bij het winkelcentrum zijn eveneens fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Voetgangersverkeer moet zoveel mogelijk langs logische en directe routes kunnen plaatsvinden. In de verkeersfilosofie van Duurzaam Veilig kruist het voetgangersverkeer gebiedsontsluitingswegen ter plaatse van als zodanig ingerichte kruispunten. In de verblijfsgebieden is er een grotere mate van menging van verkeer en is de maximumsnelheid lager. In het winkelcentrum geldt een voetgangerszone, waarbij bevoorradend verkeer gedurende venstertijden het gebied mag binnenrijden.

Op de Oostlaan en Westlaan rijdt een lijnbusdienst Delft-Zoetermeer v.v., met haltes op de Oostlaan bij De Diamant en voor de katholieke kerk nabij de RandstadRailhalte. Via RandstadRail is (het centrum van) Pijnacker duurzaam verbonden met de stedelijke agglomeraties van Den Haag en Rotterdam.

#### **4.8.2 Parkeren**

In centrumgebieden is de parkeerdruk hoog en/of wordt die als hoog ervaren. Niet op alle momenten van de dag is dat echter evenveel het geval. Met name wanneer groepen gebruikers gelijktijdig van de beschikbare parkeergelegenheid gebruik willen maken, ontstaat het probleem, bijvoorbeeld aan het eind van de middag wanneer zowel winkelend publiek als bewoners die thuiskomen van hun werk hun best doen om een parkeerplaats te bemachtigen. Het gaat hierbij dan om de parkeergelegenheid die gesitueerd is op maaiveldniveau en niet in de parkeergarage.



Onder het winkelcentrum is een parkeergarage aanwezig, waarin plaats is voor 511 auto's. Vanaf de Oostlaan, ongeveer ter hoogte van het Azaleepad wordt deze garage via een dubbele inrit (vanuit de oost- en de westzijde) benaderd. De uitgangen bevinden zich aan de Emmastraat en aan de Kerkweg. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient vooraf aannemelijk te worden gemaakt of voor het ruimtelijk programma (het geheel aan functies in de bebouwing, bestaand

en nieuw te realiseren), dat het bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Daarbij dient uitgegaan te worden van een realistische invulling en mag rekening worden gehouden met dubbel gebruik van parkeerplaatsen en uitwisselend parkeren. De parkeercapaciteit van het totale centrumgebied is voldoende. De in het rapport 'Parkeren in Centrum Pijnacker' van Goudappel Coffeng d.d. 29 mei 2007, kenmerk PAR023/Ess/0165 opgestelde parkeeraanlyse geeft aan dat tijdens de koopavond (vrijdagavond) de parkeerdruk het hoogst is, maar dat de capaciteit ook dan hoger is dan de vraag. In de woonomgeving van het winkelcentrum is toen onderzocht in hoeverre het noodzakelijk is door middel van parkeerregulering het gebruik van de parkeercapaciteit te optimaliseren. Hierbij is destijds rekening gehouden met de verschillende parkeerwensen van zowel bewoners, winkeliers, bezoekers als werknemers conform de bepaling in het gemeentelijk parkeerbeleidsplan d.d. 14 december 2006, kenmerk PAR013/Pwt. Geconcludeerd werd dat er sprake is van een evenwichtige parkeersituatie.

De vraag is of dat thans nog steeds het geval is en of en hoe de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum van invloed is op de parkeersituatie. Vast staat wel dat er parkeerproblemen worden ervaren. Vanwege die parkeerproblemen is er medio 2016 een Parkeeractieplan opgesteld. De gemeente heeft naar aanleiding van dit project eind januari 2016 verschillende parkeertellingen gehouden in het centrum maar ook in de schil rondom het centrum. De conclusie uit deze tellingen is dat de parkeerdruk het grootst is op de zaterdag (gehouden tussen 14.00 en 16.00 uur op een regenachtige dag). De parkeergarage Ackershof 1 was toen voor 88% vol (254 van de 289 parkeerplaatsen) en de parkeergarage Ackershof 2 voor 42% vol (93 van de 222 parkeerplaatsen).

Voor de schil rondom het centrum bleek dat het daar voor gemiddeld 90-100% vol stond met hier en daar uitschieters boven de 100% zoals het parkeerterrein Spaerwoude.

Bij een bezettingsgraad die groter is dan 80% tot 90% zal de zoektijd naar een parkeerplaats sterk toenemen, waarbij de bereikbaarheid zal afnemen en de verkeersoverlast zal toenemen. Voor gebieden met veel kortparkeerders wordt een bezettingsgraad van 80% gehanteerd (bijvoorbeeld de schil) en voor

parkeergarages 90% (bron: Parkeeronderzoek centrum Pijnacker Goudappel Coffeng 2007). Uitgaande van de gehouden parkeertelling in januari 2016 en een gewenste parkeerdruk van maximaal 90% zijn er op de zaterdag nog 113 parkeerplaatsen vrij om gebruikt te worden voor de uitbreiding van functies ten opzichte van de huidige, feitelijke situatie. Hoewel uit de telling van Goudappel Coffeng (2007) bleek dat de vrijdag maatgevend was, is uit de in 2016 gehouden telling gebleken dat dit de zaterdag is.

#### Berekening

De parkeergarages van Ackershof 1+2 tellen in totaal  $289+222=511$  parkeerplaatsen. Bij maximaal 90% vol zijn er 460 parkeerplaatsen te gebruiken. Vanuit de telling is de maximale bezetting op de zaterdag  $254+93=347$  parkeerplaatsen. Er is derhalve een restruimte van 113 parkeerplaatsen. Bij 100% vol zou er een restruimte zijn van 164 parkeerplaatsen.

### 4.8.3 Nieuwe ontwikkelingen

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een aantal nieuwe functies, namelijk uitbreiding van het horeca-aanbod en invulling van de voormalige Rabobank-locatie. Daarnaast is van belang dat op tal van locaties de mogelijkheid detailhandel te vestigen in dit bestemmingsplan niet langer wordt bestendigd, waarbij het gaat om maar liefst ruim 10.000 m<sup>2</sup>.

Nieuwe mogelijkheden voor horeca bevinden zich enerzijds rondom het Raadhuisplein en anderzijds op delen van de Oostlaan en de Stationsstraat. Ten behoeve van de horeca rondom het Raadhuisplein geldt dat bezoekers en werknemers veelal gebruik zullen maken van de parkeergarage onder het winkelcentrum en het plein zelf. Voor de horeca aan de Oostlaan en de Stationsstraat ('de schil') is dit minder aannemelijk. De parkeerdruk in de schil rond het centrum is al hoog en overstijgt zelfs de gewenste maximale parkeerbezetting van 80%. Het realiseren van meer horeca in dit gebied kan betekenen dat de parkeerdruk hoger wordt en mogelijk onacceptabele proporties gaat aannemen. Om dat te voorkomen, voorziet dit bestemmingsplan weliswaar in de mogelijkheid horeca in delen van de schil toe te staan, maar alleen door gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid waarbij moet worden aangetoond dat de parkeerdruk in het omliggende gebied niet onevenredig zal worden vergroot als gevolg van die nieuwe horecavestiging.

Positief voor de schil is het schrappen van detailhandelsbestemmingen die niet benut worden. Hierdoor zal de parkeerdruk op die deelgebieden niet verder toenemen.

De invulling van de locatie van het voormalige Rabobank-gebouw is nog niet exact bekend. Wel zal aannemelijk gemaakt moeten worden dat de nieuwe functies op deze locatie gerealiseerd kunnen worden op zodanig wijze dat voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid voor dat nieuwe ruimtelijke programma. Uitgaande van een reëel mogelijke, maar beslist niet te optimistische invulling worden hierbij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 700 m<sup>2</sup> bvo horeca (50% restaurant, 50% café)
- 1.300 m<sup>2</sup> bvo detailhandel
- 20 woningen (15 appartementen; 5 grondgebonden woningen)
- normatief maakt het personeel gebruik van de parkeergarage
- de horeca wordt overdag voor 50% gebruikt in de avonden voor 100%

Het bovenstaande leidt tot de onderstaande berekening van de parkeerbehoefte, waaruit blijkt dat een invulling van de voormalige Rabobank-locatie mogelijk en verantwoord is, maar dat met name de vestiging van horeca druk legt op de parkeercapaciteit.

	bvo	gem. norm*	ppl totaal	overdag**	avond
Horeca-restaurant	350 m <sup>2</sup>	13,5	48	24	48
Horeca-Café	350 m <sup>2</sup>	6,5	23	12	23
winkels	1.300 m <sup>2</sup>	3,5	45	45	0
woningen	20	2***	20	12****	20
<b>totaal</b>			<b>136</b>	<b>93</b>	<b>91</b>
* In de norm is het personeel inbegrepen. ** uitgangspunt is dat de horeca pas na de winkelsluitingstijd voor de 100% gebruikt wordt en overdag voor 50%. *** bewoners parkeren met één auto in de garage; eventuele tweede auto + bezoek in openbaar gebied. **** 60% bezetting.					

### 4.8.4 Conclusies

Het centrum van Pijnacker kent een hoge parkeerdruk, althans in de beleving van de gebruikers (bewoners, ondernemers, werknemers en bezoekers) van het centrum. Objectief gezien is er echter

in de huidige situatie van een overschot aan parkeergelegenheid. Om te ernstige parkeerproblemen, met name in de schil rond het kernwinkelgebied, te voorkomen, wordt nieuwvestiging van horeca daar mogelijk gemaakt met een afwijkingsbevoegdheid. Bij gebruikmaking van die afwijkingsbevoegdheid zal o.a. aangetoond moeten worden dat de desbetreffende nieuwe horecagelegenheid niet zal leiden tot een onevenredige toename van de parkeerdruk. Het niet langer opnemen van ongebruikte detailhandelsbestemmingen in het gebied rond het kernwinkelgebied heeft een positief effect op de benodigde parkeercapaciteit. Een nieuwe invulling van de voormalige Rabobank-locatie is mogelijk en verantwoord, maar de nieuwvestiging van horeca is ook hier een aandachtspunt.

## 4.9 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen, is het nodig om te anticiperen op klimaatveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft daarom structureel periodiek overleg met Delfland over alle ruimtelijke plannen. Het is van belang dat alle betrokkenen vroegtijdig worden betrokken bij de planvorming. Hoe eerder de waterbeheerder deelneemt aan het ruimtelijk planproces des te beter de kansen kunnen worden benut, waterproblemen kunnen worden voorkomen en tegen zo laag mogelijke kosten water kan worden ingepast.

### 4.9.1 Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

#### *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, kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit was 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*

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) vastgesteld en vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herziening. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het NWP is bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het NWP legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

De ambities die in dit Waterplan centraal staan, zijn:

- 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 management
- Nederlanders leven waterbewust

Voor de gebieden waar het Rijk verantwoordelijkheden heeft op gebied van waterveiligheid en zoetwater zijn er gebiedsgericht uitwerkingen opgenomen in het NWP.

#### *Provinciaal beleid*

De Provincie Zuid-Holland heeft een ontwerpplanherzieningsbesluit genomen voor haar waterbeleid. Het Waterbeleid 2016-2021 bestaat uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2015 en het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015.

Het Waterplan heeft de volgende hoofdpogaven:

- Waarborgen waterveiligheid
- Zorgen voor mooi en schoon water
- Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening

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

#### *Waterbeheerprogramma Hoogheemraadschap van Delfland*

In het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP5) heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2021. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkte deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

#### *Handreiking watertoets*

Het Hoogheemraadschap heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten vastgesteld (zie <https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/bijbehorende-documenten/documenten-beleid/HWTgemeentenjuli2016totaal.pdf>). Deze is specifiek geschreven voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. Met deze handreiking wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het Hoogheemraadschap van Delfland procedureel en inhoudelijk omgaat met de watertoets. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de landelijke wet- en regelgeving.

Met de watertoets wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om het watersysteem te verbeteren.

## **4.9.2 Watersysteem**

### *Stevige dijken*

In het plangebied van het bestemmingsplan zijn geen kades/dijken aanwezig.

### *Voorkomen van wateroverlast: het standstill-beginsel*

Conform het standstill-beginsel mag de kans op wateroverlast niet toenemen als gevolg van het ruimtelijk plan. De initiatiefnemer moet ervoor zorgen, dat de negatieve gevolgen van het ruimtelijke plan worden gecompenseerd. Compensatie moet worden gerealiseerd door middel van bergen óf in het onderdeel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren, waarin de verslechtering optreedt. Zie in dit verband ook hetgeen ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen wordt opgemerkt onder het kopje 'Toename verhard oppervlak'.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker 2018' valt binnen het peilvak 1E van de Oude Polder van Pijnacker. Het bergingstekort van 15.699 m<sup>3</sup> water uit het vorige



bestemmingsplan zal in 2017 opgelost zijn in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland. Er is door Delfland een watersysteemanalyse (2015) gedaan waaruit blijkt de Oude Polder van Pijnacker voldoet. In deze watersysteemanalyse zijn de laatste klimaatscenario's (middenscenario 2050 met 10% opgehoogd) meegenomen.

#### *Onderhoud en baggeren*

In het plangebied zijn twee primaire watergangen, een watergang gelegen tussen het spoor en de Klapwijkseweg en een watergang/-partij nabij het Emmapark. Deze watergangen hebben voldoende breedte voor varend onderhoud. Deze wateren hebben aan beide zijden een onderhoudsstrook van 1 meter. Blijkens de 'Legger Wateren' is het Hoogheemraadschap van Delfland verantwoordelijk voor zowel het gewoon onderhoud als het buitengewoon onderhoud van de watergang.

#### *Grondwater*

Burgers en bedrijven zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de gevolgen van overtollig grondwater of een lage grondwaterstand. Artikel 3.6 van de Waterwet bevat de gemeentelijke zorgplicht voor het in het openbaar gemeentelijke gebied treffen van maatregelen om structurele nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. In het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) geeft de gemeente aan hoe invulling wordt gegeven aan de grondwaterzorgplicht.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft sinds 2008 een grondwaterloket dat via de website bereikbaar is en een peilbuizenmeetnet geplaatst binnen de drie stedelijke kernen (Nootdorp, Pijnacker en Delfgauw).

De (her)ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, hebben – naar voorshands wordt aangenomen – geen negatieve effecten op het grondwater.

#### *Gezuiverd afvalwater en riolering*

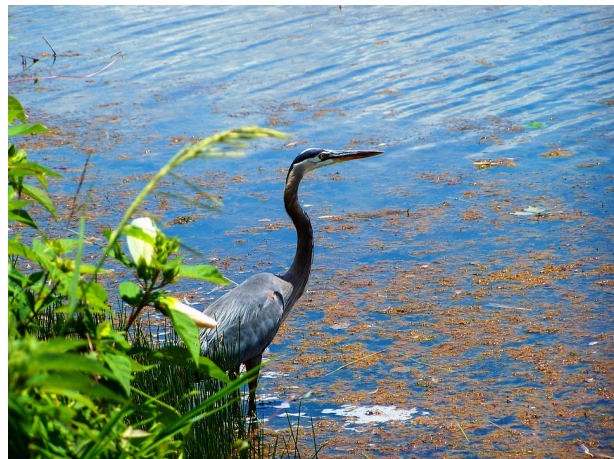
Ten aanzien van het aspect riolering wordt opgemerkt dat in het gebied een gemengd rioleringsstelsel en een duikerverbinding aanwezig zijn. Het beleid van de gemeente, verwoord in het gemeentelijk rioleringsplan 2014–2017, is erop gericht om bij nieuw te realiseren bouwwerken het huishoudelijk c.q. het bedrijfsafvalwater en het hemelwater gescheiden aan te bieden aan het gemeentelijk riool. Indien in de toekomst de riolering vervangen wordt, zal ook het openbaar gebied van de riolering worden afgekoppeld.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Binnen het bestemmingsplan mogen ontwikkelingen geen negatieve invloed op de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem (inclusief natte ecologische zones) hebben.

#### *Toename verhard oppervlak*

Het bestemmingsplan beoogt in beginsel geen toename van het verhard oppervlak mogelijk te maken. Bij de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden die middels wijzigingsbevoegdheden geëffectueerd kunnen worden, zal in de desbetreffende wijzigingsregels opgenomen worden dat inzicht verschaft zal moeten worden welke gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding. Indien sprake is van een (substantiële) toename van het verhard oppervlak zal aangetoond moeten worden op welke wijze de negatieve invloed, die dat heeft op het watersysteem, teniet wordt gedaan. In dit verband is in de wijzigingsregels als voorwaarde



opgenomen dat de waterbeheerder met het desbetreffende plan in moet stemmen. De ten behoeve van dergelijke ontwikkelingen op te stellen ruimtelijke plannen (wijzigingsplannen) worden in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg voorgelegd aan de waterbeheerder. Aldus heeft het Hoogheemraadschap van Delfland vooraf ook via dat spoor (nogmaals) de mogelijkheid op dit voor hem zo zwaarwegende thema inbreng te leveren.

#### *Klimaatadaptatie*

In de afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendiger inrichten van het terrein. Bij ontwikkelingen binnen onderhavig bestemmingsplan liggen er kansen voor creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om water of vasthoudmaatregelen aan te leggen of toe te passen. Zo zijn de volgende ontwerpprincipes denkbaar voor onderhavige ontwikkeling:

- Regenwater zo veel mogelijk afkoppelen en leiden naar vasthoudmaatregelen en vertraagd afvoeren naar nabijgelegen oppervlaktewater.
- Speeltuinen en openbare groen en openbare ruimtes worden zo veel mogelijk ingezet als extra en tijdelijke voorzieningen om regenwater vast te houden en te bergen.

#### **4.9.3 Conclusie**

Geconcludeerd moet worden dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie en dat aan het beleid van Delfland in voldoende mate invulling is gegeven.

#### **4.10 Externe veiligheid**

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

##### **4.10.1 Theorie en definities**

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

##### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico (PR) is de overlijdenskans per jaar die op een bepaalde afstand aanwezig is door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt voor de berekening uitgegaan van een fictieve burger. Deze burger is 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op de plaats aanwezig waarvoor het plaatsgebonden risico wordt berekend. Verder zal de burger geen aanstalten

maken zich in veiligheid te brengen (vlucht- of schuilgedrag) gedurende de maximaal 30 minuten blootstelling aan het optredende effect. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (de zogeheten risicocontour).

#### *Groepsrisico*

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

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

De kans dat bovenbeschreven risico's zich voordoen, is (mede) afhankelijk van het soort object waarin men aanwezig is wanneer de calamiteit zich voordoet. Hiervoor wordt het navolgende onderscheid gehanteerd.

#### *Beperkt Kwetsbare objecten*

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

#### *Kwetsbare objecten*

Kwetsbare objecten zijn o.a. woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen), kantoren met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen, bijvoorbeeld een school. De kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1 sub I. Na inwerkingtreding van het Bevi is de definitie van kwetsbare objecten nog verduidelijkt.

#### *Zeer kwetsbare objecten*

Zeer kwetsbare objecten zijn tevens kwetsbare objecten, maar vormen een subcategorie van de categorie kwetsbare objecten uit het Bevi. Zeer kwetsbare objecten zijn objecten waarin mensen verblijven die zichzelf niet goed in veiligheid kunnen brengen, bijvoorbeeld door een geestelijke of lichamelijke beperking. Voorbeelden hiervan zijn: verzorgingstehuizen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven.

#### *Waarom onderscheid?*

Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is van belang om te bepalen of de PR  $10^{-6}$  een grenswaarde is of een richtwaarde. De zeer kwetsbare objecten vormen een nieuwe categorie ten opzichte van het Bevi en spelen een rol in de modernisering van het omgevingsveiligheidsbeleid (Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid).

#### **4.10.2 Externe veiligheid inrichtingen**

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

#### *Plaatsgebonden risico*

Het Bevi gaat bij het plaatsgebonden risico uit van:

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

#### *Groepsrisico*

Bij inrichtingen geldt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overeenkomt met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste  $10^{-5}$  per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste  $10^{-7}$  per jaar en met de kans op een ongeval met 1.000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste  $10^{-9}$  per jaar.

#### *Verantwoording groepsrisico*

Alleen bij een toename van het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit is van toepassing op :

- De vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro)
- Inpassingsplan van een project met een provinciaal belang (artikel 3.26, lid 1 Wro)
- Inpassingsplan van een project met een landelijk belang (artikel 3.28, lid 1 Wro)
- Ontheffing van een voorschrift uit de bouwverordening (artikel 11 Woningwet)
- Omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid, onder c, Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 of 3, of tweede lid, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheerverordening wordt afgeweken. De omgevingsvergunning vervangt het projectbesluit uit artikel 3.10 van de Wro.

#### **4.10.3 Transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor**

Voorheen werd het beoordelingskader gevormd door de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dit is veranderd met het van kracht worden van het Basisnet, op 1 april 2015. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). Aangezien er in Pijnacker-Nootdorp geen sprake is van transport van gevaarlijke stoffen via hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen zal alleen aandacht worden besteed aan transport van gevaarlijke stoffen via de hoofdwegen.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de gebouwde omgeving en de veiligheid van mensen die wonen of verblijven dicht in de buurt van de infrastructuur waar dit vervoer plaatsvindt. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). Gevaarlijke stoffen vervoeren is risicovol en zorgt dus voor beperkingen aan de ruimtelijke ordeningskant. Er zijn namelijk regels om mensen die dicht bij deze hoofdweegen wonen of verblijven minimaal een bepaald beschermingsniveau te bieden. Aan dit beschermingsniveau wordt voldaan als het risico vanuit het vervoer niet hoger ligt dan wat maatschappelijk acceptabel is.



Het Basisnet is een stelsel van wetten en regels dat op verschillende gebieden zijn oorsprong heeft liggen. Vanuit de vervoerskant is er de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). De Wvgs is in de afgelopen tijd al aangepast aan het Basisnet. De gewijzigde Wvgs (Stb. 2013, nr. 307) is per 1 april 2015 in werking getreden. Vanuit de ruimtelijke ordeningskant is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, Stb. 2013, nr. 4675) ontstaan. Dit besluit vervangt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en vindt zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer. Voor vervoersassen wordt een risicoplafond vastgesteld. Het risico dat wordt veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen zal in de toekomst niet meer ongelimiteerd zijn. Ook zijn PR  $10^{-6}$ -contouren vastgelegd in de vorm van een gestandaardiseerde risicocontour, een veiligheidszone genoemd. In de Regeling Basisnet (Stcrt. 2014, nr. 8242, sinds 1 april 2015 in werking) wordt aangegeven waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling. Het gewijzigde Bouwbesluit (Stcrt. 2014, nr. 4057, sinds 1 april 2015 in werking) bevat regels omtrent bouwen binnen plasbrandaandachtsgebieden (PAG). Een PAG is een gebied tot 30 meter vanaf de rechterraand van de rechterijstrook (exclusief vluchtstrook) waarin, bij realisatie van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Het PAG is een extra verantwoording bij het bouwen van kwetsbare objecten binnen dit gebied en wordt uitgevoerd naar analogie van de verantwoording van het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het Bevt gaat bij het plaatsgebonden risico uit van:

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

#### *Groepsrisico*

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

#### *Verantwoording groepsrisico?*

Het Bevt schrijft voor dat voor alle ruimtelijke plannen binnen de invloedssfeer van een transportroute aandacht moet worden geschonken aan:

- Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- Zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Wanneer het ruimtelijk plan binnen 200 meter van een transportroute gelegen is, dient ook aandacht te worden geschonken aan de volgende aspecten:

- Dichtheid van personen en de verwachte veranderingen;
- Hoogte van het groepsrisico;
- Maatregelen ter beperking van het groepsrisico (waaronder stedenbouwkundige opzet, bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte);
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan.

Er is echter sprake van een uitzondering wanneer:

- Het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
- Het groepsrisico, niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. In dat geval hoeft alleen te worden gekeken naar de eerst genoemde aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

#### **4.10.4 Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen**

Sinds 1984 wordt er getoetst aan de circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen en vanaf 1991 ook aan de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie. Sinds 1 januari 2011 zijn beide circulaire vervangen door het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende regeling. Het Bevb regelt de taken en verantwoordelijkheden van de buisleidingexploitant en de gemeenten. Het Bevb is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. De normstellingen zijn in lijn met het Bevi. Vanaf juli 2014 is het Bevb ook van toepassing op de CO<sub>2</sub>-leiding die door de gemeente Pijnacker-Nootdorp loopt.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het Bevb gaat bij het plaatsgebonden risico uit van:

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

#### *Groepsrisico*

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

#### *Verantwoording groepsrisico?*

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

#### 4.10.5 Vuurwerk

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

#### 4.10.6 Externe veiligheid Pijnacker-Centrum

Binnen of in de buurt van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven met een risicocontour die buiten de inrichting valt. Derhalve hoeft dit onderdeel van het aspect externe veiligheid niet nader belicht te worden.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp beschikt wel over een aangewezen wegennet voor routeplichtige stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De route voor gevaarlijk transport is gelegen op bedrijventerrein Ruijven en ligt op meer dan 3.000 meter van het plangebied. Uit de risicokaart blijkt dat de A4 een PR  $10^{-6}$ -contour heeft van 0 meter. Uit de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) blijkt dat voor de toekomst een veiligheidszone van 23 meter vanaf het hart van de weg geldt. De A4 heeft voorts een plasbrandaandachtsgebied. Uit de risicokaart blijkt dat de A12 een PR  $10^{-6}$ -contour heeft van 0 meter. Uit de cRNVGS blijkt dat voor de toekomst een veiligheidszone van 0 meter vanaf het hart van de weg geldt. De A12 heeft geen plasbrandaandachtsgebied. Uit de risicokaart blijkt dat de A13 een PR  $10^{-6}$ -contour heeft van 0 meter. Uit de cRNVGS blijkt dat voor de toekomst een veiligheidszone van 17 meter vanaf het hart van de weg geldt. De A13 heeft wel een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt op iets minder dan 6.000 meter van de A4, op iets meer dan 3.300 meter van de A12 en op ongeveer 3.300 meter van de A13. Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van de A4 en de A12 maar binnen het invloedsgebied van de A13.

Aangezien het plangebied niet binnen de 200 meter van de A13 ligt, is een berekening van het groepsrisico niet aan de orde. Er vindt over de A13 echter wel transport plaats van LT3 en GT4. Daarom moet wel aandacht worden besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in relatie tot deze stoffen.

	PIJNACKERCENTRUM
Binnen invloedsgebied A4 (4000m)	nee
Afstand A4 - Deelgbied	6000 m
Afstand = meer dan 200m	ja
Binnen invloedsgebied A12 (880m)	nee
Afstand A12 - Deelgbied	3300 m
Afstand = meer dan 200m	ja
Binnen invloedsgebied A13 (4000m)	ja
Afstand A13- Deelgbied	3300 m
Afstand = meer dan 200m	ja

Invloedsgebied per rijksweg

Het transport van alle gevaarlijke stoffen rust op een belangrijk basisprincipe: degene die met een voertuig via de weg gevaarlijke stoffen vervoert is, op grond van de Wegenverkeerswet 1994 en de Wvgs verplicht als zodanig de bebouwde kommen van gemeenten te mijden. Als het vervoer binnen de bebouwde kom noodzakelijk is ten behoeve van het laden en lossen of omdat er redelijkerwijs geen route buiten de bebouwde kom beschikbaar is, mag de chauffeur van dit basisprincipe afwijken. Op deze manier wordt het transport van gevaarlijke stoffen door de bebouwde kom geminimaliseerd en is ook voor de N473 en de N472, die door de bebouwde kom van Pijnacker lopen, een basisveiligheid gegarandeerd.

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

In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is vastgelegd hoe de risico's van transport van gevaarlijke stoffen conform het vigerende beleid geanalyseerd moeten worden. HART vervangt eerdere rekenprotocollen t.a.v. externe veiligheidsberekeningen voor transport zoals het 'paarse boek' en het rekenprotocol spoor. In HART zijn vuistregels opgenomen ten aanzien van de noodzaak om te rekenen aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Er wordt gekeken naar de aantallen transporten van bepaalde stofcategorieën. Sinds het in werking treden van de gewijzigde cRNVGS is het gebruik van deze handleiding verplicht.

Voor de N470 binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn geen tellingen beschikbaar. Op basis van (naar 2016 opgehoogde) transportgegevens van aanvoerende provinciale wegen uit Delft, Lansingerland en Zoetermeer is een (naar 2016 opgehoogde) schatting gemaakt.

Er wordt voldaan aan de vuistregels voor het plaatsgebonden risico, wat betekent dat de provinciale wegen in Pijnacker-Nootdorp geen  $10^{-6}$ -contour hebben. De aantallen GF3-transporten worden niet gehaald, wat wil zeggen dat er op dit moment geen berekening (en een eventuele verantwoording) van het groepsrisico aan de orde is.

Het spoor (NS Den Haag – Gouda; RandstadRail Den Haag – Rotterdam) wordt niet gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen. Rond deze spoorbanen bevindt zich daarom geen risicocontour in het kader van externe veiligheid. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen over water plaats.

In of nabij het plangebied zijn geen hogedrukaardgasleidingen aanwezig. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ruim 1.200 meter afstand.

Er loopt een brandstofleiding (K2, rood) van de Defensie Pijpleidingorganisatie (DPO) door de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De PR  $10^{-6}$ -contour ligt op de leiding. Omdat er maximaal 'minder dan 1 slachtoffers' kunnen vallen, is er dus – conform artikel 1 van het Bevb – formeel geen sprake van een groepsrisico voor de K2-leiding. De leiding ligt op ongeveer 2.100 meter van het plangebied en vormt daarom geen belemmering voor dit plangebied.

Er loopt een CO<sub>2</sub>-leiding (blauw) door de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Naar aanleiding van ontwikkelingen nabij dezelfde CO<sub>2</sub>-leiding in Zoetermeer is in 2007 door het RIVM en TNO uitgebreid onderzoek gedaan naar de risico's en effecten van vrijkomend CO<sub>2</sub> bij leidingbreuk. Hierbij is door het





RIVM geconcludeerd dat de risico's en letale effecten zich niet voordoen buiten een afstand van 4 meter van de buisleiding. Deze conclusie wordt door het ministerie onderschreven. Ook recent onderzoek aan de CO<sub>2</sub>-leiding (Tebodin, documentnummer 3413682, 7 april 2014) bevestigt dit. De buisleiding ligt op meer dan 2.075 meter van het plangebied en is dus niet relevant voor de externe veiligheid.

Het plangebied Pijnacker-Centrum ligt binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) van de A13, maar op meer dan 200 meter waardoor er geen berekening en/of verantwoording van het groepsrisico is vereist. Er vindt over de A13 echter wel transport plaats van LT3 en GT4. Om die reden moet wel aandacht worden besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in relatie tot deze stoffen. Bij de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) is advies gevraagd. Het advies (kenmerk 20163106496, d.d. 29 maart 2016; aangevuld met een email van 10 juli 2016) 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. Bereikbaarheid en bestrijdbaarheid worden beoordeeld en er wordt aandacht besteed aan zelfredzaamheid. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen uit het Bevt.

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

Voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid is door de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) de 'Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' (november 2012) ontwikkeld. Deze wordt door de gemeente Pijnacker-Nootdorp gehanteerd en nageleefd. De veiligheidsregio Haaglanden heeft eisen geformuleerd ten aanzien van de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. In het algemeen geldt dat een woonhuis tot op 40 meter bereikbaar moet zijn voor een brandweervoertuig. De wegen en bruggen ernaartoe moeten ook een bepaalde belasting aankunnen, een bepaalde doorgangshoogte en rijbaanbreedte hebben en een zekere binnenbocht- en buitenbochtstraal hebben. Wat betreft de bluswatervoorziening geldt dat er binnen een straal van 100 meter van het object een bluswatervoorziening aanwezig moet zijn. Een bluswatervoorziening kan zijn: open water, ondergrondse brandkraan (opbrengst minimaal 30 m<sup>3</sup>/uur) of geboorde put. De ontwikkellocaties binnen het plangebied zijn aan deze eisen getoetst. Voor wat betreft de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van bluswatervoorzieningen geldt dat deze in de huidige situatie en onder normale omstandigheden voldoende is.

Het advies van de VRH geeft aan dat, om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten, het van belang is dat zij hier vooraf over worden geïnformeerd. De gemeente deelt het advies dat informatie verstrekken aan personen van belang is. Het betreft de handelingsperspectieven om de veiligheid te verhogen. Op de website van de gemeente [www.pijnacker-nootdorp.nl](http://www.pijnacker-nootdorp.nl) kunnen burgers hierover veel informatie vinden bij het thema "veiligheid". Ook op de landelijke website [www.nederlandveilig.nl](http://www.nederlandveilig.nl) en op de regionale site <http://www.watdoeje.nl/haaglanden/> kan men veel informatie vinden.

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

- Het waarschuwen van bewoners en de naastgelegen bedrijven (het attenderen van de bevolking op een gevaar of dreigend gevaar en het daarbij geven van een eerste gedragsadvies);

- Voorlichting: het verzamelen, het verwerken en verstrekken van informatie, met als doel het beperken of voorkomen van de directe gezondheidsgevolgen voor de betrokkenen door een ongeval.

#### **4.10.7 Conclusie**

Alle aspecten van externe veiligheid zijn beschreven en beoordeeld. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied en staat dientengevolge de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

#### **4.11 Duurzaamheid**

In deze paragraaf wordt ingegaan op enkele aspecten van de duurzaamheidsambitie van de gemeente Pijnacker-Nootdorp voor zover die van belang zijn voor het centrum van Pijnacker. Het betreft hier enerzijds duurzame mobiliteit en anderzijds duurzame energie en energieneutraliteit. In september 2013 heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in het Energieakkoord van de Sociaaleconomische Raad (SER) met vele andere partijen afspraken gemaakt over de verduurzaming van de economie en de energievoorziening. Op het gebied van mobiliteit en transport zijn eveneens afspraken gemaakt. Ook van gemeenten wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan een meer duurzame mobiliteit. Het gemeentebestuur van Pijnacker-Nootdorp deelt deze ambitie. "Duurzaamheid is een dwingende noodzaak voor de langere termijn", valt te lezen in het Hoofdlijnenakkoord 2014-2018.

##### **4.11.1 Duurzame mobiliteit**

Duurzame oplossingen zijn ook nodig in het verkeer. Dit vereist inzet op minder, ander en schoner vervoer en gedragsverandering. De bijdrage die de gemeente Pijnacker-Nootdorp wil leveren op dit vlak staat verwoord in de 'Visie op Duurzame Mobiliteit' (2016). Deze visie is opgesteld 'in contact' met de bewoners van Pijnacker-Nootdorp en met doelgroepen, zoals (ouders van) schoolgaande kinderen.

Veranderende mobiliteiten, techniek, digitalisering, trends en ontwikkelingen zorgen ervoor dat de voorspellende waarde van het traditionele verkeersmodel niet meer voldoende is. Hoewel het verkeersmodel nog wel een belangrijk hulpmiddel blijft bij het bepalen van mogelijke mobiliteitseffecten als gevolg van sociaal economische ontwikkelingen vormen maatschappelijke ontwikkelingen thans meer het vertrekpunt in het denken over dit onderwerp. Voor de aanpak van knelpunten zal modelonderzoek naar wegennetwerkvarianten niet meer het eerste uitgangspunt zijn, maar zal er veel meer gekeken worden naar beïnvloeding van het reisgedrag in tijd, noodzaak en soort vervoermiddel. Daarbij wordt geprobeerd in te spelen op actuele maatschappelijke en technische trends. Elke trend heeft bepaalde kenmerken en kansen, zoals beschreven in onderstaande tabel. In de Visie op Duurzame Mobiliteit streeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp, door behoud van goede weginfrastructuur, naar optimale en eerlijke parkeervoorzieningen en goede fietsinfrastructuur alsmede naar optimale bereikbaarheid van basisvoorzieningen in de kernen.

trend	kenmerken	kansen
Keuzevrijheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deeleconomie (deelauto)</li> <li>• Toename elektrische fietsen</li> <li>• Andere / gecombineerde mobiliteitskeuzes (ketenmobiliteit)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minder autobezit</li> <li>• Minder filedruk</li> </ul>
Mobiliteit wordt steeds slimmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Slimme auto's (veiligheidstoepassingen en zelf parkerende- en rijdende auto's)</li> <li>• Apps (slimme reisapps)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer gemak voor de reiziger</li> <li>• Verkeersveiligheid</li> <li>• Minder filedruk</li> </ul>
Het nieuwe werken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexibele werktijden</li> <li>• Mobiliteitsbudgetten</li> <li>• Thuiswerken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keuzevrijheid (zie trend)</li> <li>• Minder filedruk</li> <li>• Schonere voertuigen</li> </ul>
Niet meer afhankelijk van fossiele brandstoffen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrisch rijden</li> <li>• Hybride auto's</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minder vervuilende auto's</li> </ul>

In 2014 telde Pijnacker-Nootdorp circa 27.000 personenauto's en bedrijfsvoertuigen, ongeveer 1,4 voertuig per huishouden. De auto is nu nog dominant aanwezig in de openbare ruimte in de woonomgeving. Het grootste deel van de dag staat deze ongebruikt geparkeerd. Als de auto door meer mensen gebruikt wordt, zijn er minder auto's nodig en daarmee ook minder parkeerplaatsen. Er is al een trend zichtbaar dat jongeren minder waarde hechten aan de auto als bezit. Zij maken eerder gebruik van openbaar vervoer of de fiets en als het echt noodzakelijk is, lenen ze een



(deel)auto. Die trend zien we ook bij milieu- en kostenbewuste huishoudens. In plaats van een tweede auto wordt de deelauto evenals de elektrische fiets steeds populairder. Ambitie van de gemeente voor de komende decennia is een daling van het autobezit per huishouden, een betere benutting van de bestaande parkeercapaciteit en overgang naar schoner vervoer. Het heeft de voorkeur de auto te parkeren op eigen terrein of – indien mogelijk – het huren of kopen van een parkeerplek in een gemeenschappelijke parkeervoorziening, zoals in

de centrumgarages. Parkeerregulering is een optie om tot betere benutting van de parkeercapaciteit te komen. Vanwege de groei van de gemeente en het toegenomen autobezit is het niet altijd mogelijk in de eigen straat te parkeren. Het moet vanzelfsprekend zijn om een paar minuten te lopen van huis naar de auto. De gemeente stimuleert het gebruik van de deelauto en elektrische auto's, door deze bij het parkeren in de openbare ruimte prioriteit te geven boven de meer vervuilende auto's. Fietsen moeten gestald kunnen worden in of om de woning.

Inwoners van Pijnacker-Nootdorp kiezen de fiets om te gaan winkelen in de winkelcentra. Voor de dagelijkse boodschappen, vooral bij de supermarkten, is de auto nog favoriet. We zien dat er ruim voldoende parkeerruimte is in de winkelcentra, echter bij sommige supermarkten is soms een tekort aan parkeerruimte door piekdruk. Webwinkelen is nog steeds aan een sterke opmars bezig. De auto als transportmiddel voor aankopen is niet meer noodzakelijk, omdat aankopen thuisbezorgd worden. De rol van winkelcentra verandert in de toekomst steeds meer naar een kijk- en ontmoetingsplek.

De gemeente wil dat de fiets favoriet is én blijft om te winkelen in de winkelcentra en bij de dagelijkse boodschappen. De bereikbaarheid van de winkelcentra in Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw per fiets is uitstekend. Aandachtspunt hierbij is wel voldoende stallingsruimte voor allerlei soorten fietsen.

Door ruime openingstijden hebben inwoners nu al de keuze om buiten piektijden boodschappen te doen. Door het slim combineren van reisdoelen kunnen makkelijk boodschappen of andere aankopen met de (bak)fiets opgehaald worden. Dat kan in een winkel, maar ook bij een (onbemand) afhaalpunt elders. Dit is inmiddels al opgepakt door enkele ondernemers in het centrum van Pijnacker. Momenteel worden de supermarkten en andere winkels nog altijd met grote vrachtwagencombinaties bevoorraad. In de krappe straten in de centrumgebieden kan dat leiden tot schades en onveilige situaties. Uit het oogpunt van duurzaamheid en leefbaarheid wil de gemeente in de toekomst het gebruik aanmoedigen van kleine en schone vrachtvoertuigen voor het bevoorraden van winkelcentra en het bezorgen van bestellingen. Ondernemers nemen daarvoor zelf initiatieven, al dan niet in regionale samenwerkingsverbanden, bijvoorbeeld de 'last mile' (kleinschalige binnenstedelijke distributie vanuit bedrijventerreinen met kleine schone voertuigen). Bij de Visie op Duurzame Mobiliteit horen een 'Uitvoeringsprogramma Duurzame Mobiliteit 2016-2018' en een 'Uitvoeringsagenda Duurzame Mobiliteit 2040'. Het Uitvoeringsprogramma 2016-2018 bevat deels reeds ingezette en deels nieuwe acties. De Uitvoeringsagenda 2040 bevat eveneens reeds geformuleerde en nieuwe opgaven. Deze nieuwe opgaven hebben vooral betrekking op zaken die in regionaal verband opgepakt dienen te worden. Het uitvoeringsprogramma bevat weinig concrete maatregelen die betrekking hebben op het centrum van Pijnacker.

#### **4.11.2 Duurzame energie en energieneutraliteit**

Een duurzame en energieneutrale gemeente in 2050 is een dwingende noodzaak. Verkeer en vervoer draagt in de gemeente Pijnacker-Nootdorp met 16% bij aan de productie van CO<sub>2</sub>. Duurzame oplossingen zijn daarom ook nodig in het verkeer. De gemeente wil de infrastructuur zo efficiënt en effectief mogelijk gebruiken om de mobiliteit van de huidige en toekomstige inwoners en bedrijven blijvend mogelijk te maken. Het streven hierbij is naar zo schoon en veilig mogelijk vervoer (Collegeprogramma 2014-2018).

In de thematische structuurvisie duurzame energie en energieneutraliteit 'Pijnacker-Nootdorp op weg naar een energieneutrale samenleving' (2016) heeft het gemeentebestuur de ambities op dit vlak neergezet. Samen met bewoners en ondernemers wordt getracht de een bijdrage te leveren aan de doelen van het in Parijs bereikte klimaatakkoord. Gestreefd wordt naar klimaatneutraliteit in 2050. Dat streven gaat hand-in-hand met de in subparagraaf 4.11.1 beschreven ambities op het gebied van duurzame mobiliteit.

Het Uitvoeringsprogramma 2016-2018 behorend bij de Thematische Structuurvisie duurzame energie & energieneutraliteit, heeft onder andere geleid tot een bestuursopdracht voor het uitwerken van een Visie Bodemenergie. De Visie heeft tot doel om op basis van onderzoek de kansen (potentie) van bodemenergie binnen de gemeente in beeld te brengen, te bepalen op welke wijze deze binnen de gemeente optimaal benut kunnen worden en wat er voor nodig is om dit te realiseren. De aan te stellen warmteregisseur krijgt onder andere de taak ervoor te zorgen dat bodemenergie standaard wordt overwogen in nieuwbouw- en herstructureringsplannen van zowel de gemeente als van particuliere ontwikkelaars. Ook in de (her)ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk zijn, zal die afweging expliciet gemaakt moeten worden.

# Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Planvorm

Een centrumgebied kenmerkt zich door een veelheid aan functies. Verschillende gebruiksvormen manifesteren zich naast elkaar, maar ook op hetzelfde perceel, binnen het zelfde pand komen weer verscheidene functies voor. Deze mix maakt zo'n centrumgebied tot een aantrekkelijk en interessant gebied voor bewoners en bezoekers, maar maakt het leggen van bestemmingen en het regelen van de verschillende vormen van gebruik die er zijn of toelaatbaar worden geacht tegelijkertijd ingewikkeld. Niettemin is gepoogd in het voorliggende bestemmingsplan een overzichtelijk aantal bestemmingen te kiezen waarin alle functies een plek hebben gekregen en aldus een leesbaar geheel te smeden. Deze bestemmingen met de eventueel daarbij behorende functieaanduidingen komen in paragraaf 5.3 aan bod.

Voor het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker 2018' is gekozen voor de planfiguur van een gedetailleerd plan. In het plan opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden worden gefaciliteerd middels wijzigingsbevoegdheden. De bestemmingen zelf beogen voor een adequaat toetsingskader voor de toekomst te zorgen. Aan de opzet van de juridische systematiek worden hoge eisen gesteld, te weten:

- De regeling moet praktisch en hanteerbaar zijn. Hanteerbaar voor iedereen die ermee moet werken. Dus zowel voor de diverse gemeentelijke afdelingen als voor de medewerk(st)er van de frontoffice;
- De regeling moet helder en eenduidig zijn. Discussies over interpretatievraagstukken moeten niet aan de orde zijn;
- Relevantie: 'niet meer regelen dan nodig is';
- De regeling moet ook voor 'de buitenwereld' toegankelijk zijn. Inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden moeten de regeling kunnen begrijpen;
- De regeling moet handhaafbaar zijn. Naarmate het juridische systeem logischer en meer doelgericht is, zullen de toegankelijkheid en uitvoerbaarheid beter zijn. Daarmee worden ook controle en handhaving bevorderd.

## 5.2 Opzet van de regels

In het vigerende bestemmingsplan is het overgrote deel van het plangebied verdeeld in een drietal centrumbestemmingen, 'Centrum 1 (C1)' voor het (overdekte) winkelcentrum, 'Centrum 2 (C2)' voor de straten daar direct omheen en 'Centrum 3 (C3)' voor de zogenoemde 'aanloopstraten'. In het voorliggende plan is die driedeling enigszins losgelaten. Het kernwinkelgebied (winkelcentrum Ackershof 1 en 2 en directe omgeving) heeft de bestemming 'Centrum (C)' gekregen en aan een groot deel van de overige centrumbestemmingen van het vigerende plan is de bestemming 'Gemengd (GD)' toegekend. Voor de overige plandelen zijn de meer gebruikelijke bestemmingen (hoofdgroepen), zoals 'Wonen', Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker 2018' is opgezet volgens de Wet ruimtelijke ordening die vanaf 1 juli 2008 van kracht is. De opbouw van het bestemmingsplan is conform de SVBP2012 (Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen). Daarnaast is zoveel mogelijk aangesloten bij de nieuwe standaardregels voor het stedelijk gebied van Pijnacker-Nootdorp. De planregels bij het bestemmingsplan zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2, Bestemmingsregels, zijn de planregels behorende bij de verschillende bestemmingen en

medebestemmingen opgenomen (artikel 3 tot en met 17). Hoofdstuk 3, Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn alsmede de wijzigingsregels (artikel 18 tot en met 24). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4 (artikel 25 tot en met 27).

### **5.3 Planregels**

In deze paragraaf worden de in het plan opgenomen regels besproken. Per subparagraaf komen de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan bod.

#### **5.3.1 Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Niet onvermeld mag blijven dat in de begrippen de verschillende vormen van horeca beschreven staan. Per soort horeca is aangegeven welke activiteiten daarbij toegestaan zijn. In de desbetreffende planregels wordt verwezen naar die specifieke soort horeca. Deze systematiek wijkt doelbewust af van hetgeen tot op heden gebruikelijk was. Tot op heden werd gebruik gemaakt van een staat van horeca-activiteiten die als standaard door veel gemeenten gebruikt wordt. Gelet op de specifieke kenmerken van het plangebied en de wens meer ruimte te bieden en kansen te geven aan bestaande en nieuwe horecabedrijven is gekozen voor een fijnmaziger regeling.

##### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven hoe gemeten dient te worden. Teneinde onduidelijkheid omtrent het meetellen van ondergeschikte bouwdelen te voorkomen is ten aanzien daarvan een aanvullende bepaling opgenomen ten opzichte van de standaardregels.

#### **5.3.2 Bestemmingsregels**

##### *Bedrijf*

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan twee locaties in het plangebied, namelijk de nutsvoorziening achter 'De Trucker' en machinefabriek Kentie aan de Stationsstraat. Beide locaties hebben een (nadere) aanduiding, waarbij de bedrijfswoning bij Kentie eveneens een specifieke aanduiding heeft gekregen. Naast de aanduidingen zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' bedrijven toegestaan uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel bedrijven welke niet voorkomen in de genoemde milieucategorieën, doch die naar aard, omvang en belasting op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn.

##### *Centrum*

De bestemming 'Centrum' geldt voor dat deel van het plangebied de detailhandel zich zou moeten concentreren. Het betreft het winkelcentrum (Ackershof 1 en 2), de Diamant, de Emmaparkpassage en de locatie van de voormalige Rabobank. Tevens zijn – al dan niet in beperkte mate en/of schaal – andere functies toegestaan. Het gaat dan om wonen, dienstverlening, additionele horeca, ambachtelijke bedrijvigheid, kantoren en horeca. Sommige van deze functies zijn slechts toegelaten

daar waar dat op de verbeelding met een speciale aanduiding is opgenomen. Dat geldt ook voor detailhandel boven de eerste bouwlaag. Voorts zijn vormen van gebruik en bouwwerken mogelijk die horen bij de bestemming.

#### *Detailhandel*

De bestemming 'Detailhandel' is gelegd op de locatie waar thans de PLUS-supermarkt aan het Hazelaarplein is gevestigd. Naast detailhandel zijn ter plaatse ook het wonen en kantoren toegestaan. Dit is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Inperking van de mogelijkheden wordt – gelet op de gewenste flexibiliteit – niet wenselijk geacht, maar zou bovendien niet onaanzienlijke planschade tot gevolg kunnen hebben.

#### *Gemengd*

De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan de gronden en panden die in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker' (2007/2008) veelal de bestemmingen 'Centrum 2 (C2)' en 'Centrum 3 (C3)' hebben. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn diverse gebruiksfuncties toegestaan, namelijk wonen, detailhandel (ter plaatse van de eerste bouwlaag, waar dat op de verbeelding is aangeduid), dienstverlening, additionele horeca, ambachtelijke bedrijven (uitsluitend ter plaatse van de eerste bouwlaag), kantoren (maximaal 500 m<sup>2</sup> per vestiging), bedrijven (ter plaatse van een specifieke aanduiding en van maximaal de daar op de verbeelding aangegeven milieucategorie) en horeca (uitsluitend waar dat op de verbeelding als zodanig staat aangeduid en tot maximaal de aangegeven categorie), uiteraard met bijbehorende voorzieningen. In dit verband wordt een apotheek niet als detailhandel beschouwd, maar als een maatschappelijke voorziening. De binnen de bestemming 'Gemengd' gelegen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing heeft een specifieke aanduiding gekregen waarbij bijzondere regels gelden ten aanzien van slopen en/of (ver)bouwen. Voor een aantal locaties binnen de bestemming 'Gemengd' is kan onder voorwaarden horeca worden toegestaan middels een ontheffing van de regels. Waar dat – in beginsel – mogelijk is, staat weergegeven op onderstaande figuur.



#### *Groen*

'Groen' zijn bestemd die gronden, die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur binnen het plangebied. Binnen deze bestemming zijn slechts ondergeschikte verhardingen en bouwwerken toegestaan.

#### *Horeca*

Binnen het plangebied bevindt zich één solitair gelegen horecabedrijf, namelijk restaurant / partycentrum Tout le Monde aan de Noordweg. Aan deze locatie is de bestemming 'Horeca' toegekend. Ter plaatse is horeca van maximaal categorie 2 toegestaan; boven de eerste bouwlaag mag ook gewoond worden, een en ander vanzelfsprekend met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken.

#### *Maatschappelijk*

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn vormen van maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Het gaat binnen het plangebied om de scholen en kinderopvangvoorzieningen, maar ook de begraafplaats en de huisartsenpraktijk. Uiteraard zijn bijbehorende voorzieningen en bouwwerken ook toegestaan bij deze bestemming.

#### *Tuin*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij woningen. Op of in deze gronden mag – behoudens een kleine erker – geen bebouwing worden gerealiseerd.

#### *Verkeer*

De bestemming 'Verkeer' is bedoeld voor de wegen en straten die een functie hebben voor de afwikkeling van verkeer van en naar en door het plangebied.



#### *Verkeer - Railverkeer*

De RandstadRaillijn, met wat daarbij hoort, zoals de halte Pijnacker-Centrum, heeft de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gekregen.

#### *Verkeer - Verblijfsgebied*

In tegenstelling tot de bestemming 'Verkeer' heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geen functie voor de doorstroming en afwikkeling van verkeer. Het gaat bij deze bestemming veelal over de woonstraten, die over het algemeen een maximumsnelheidsregime van 30 km/uur hebben.

#### *Water*

De bestemming 'Water' is toegekend aan het oppervlaktewater binnen het plangebied. Dit water is van belang als waterberging en heeft voorts een ecologische functie.

#### *Wonen*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van een beroep aan huis. De bebouwingsregels voor woningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen. Woningen mogen uitsluitend in de op de verbeelding aangegeven typologie (vrijstaand) worden gebouwd. De woningen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Tevens zijn regels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Ook voor het bouwen van andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen.

De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan zolang de primaire functie als woning maar behouden blijft.

#### *Leiding - Water*

Voor bestaande en geprojecteerde nieuwe leidingen(tracés) is een specifieke medebestemming opgenomen met een daarbij aan te houden veiligheidszone. Het betreft hier een drinkwatertransportleiding, die de bestemming 'Leiding - Water' heeft gekregen.

#### *Waarde - Archeologie 1, 2 en 4*

Voor bestaande en te verwachten archeologische waarden is de medebestemming 'Waarde - Archeologie' (in drie van de vier beschermingsgraden) opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

### **5.3.3 Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelbepaling*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meegeteld mogen worden bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen om bestaande, legaal gerealiseerde bebouwing die bijvoorbeeld qua afmetingen buiten de bepalingen van dit bestemmingsplan valt, planologisch-juridisch te borgen.

#### *Algemene gebiedsaanduiding wetgevingzone - ontheffingsgebied*

Ten behoeve van de nieuwvestiging van horecabedrijven kan het college bij omgevingsvergunning ontheffing verlenen. Deze regeling is – behoudens daar waar vestiging reeds bij recht wordt

toegestaan – uitsluitend van toepassing binnen het op de verbeelding als zodanig aangegeven gebied. Uitgangspunt hierbij is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd en dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid dan wel dat er geen onevenredige toename van de parkeerdruk ontstaat.

#### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In deze bepalingen wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven de in het plan opgenomen bestemmingen in geringe mate te wijzigen, indien dit van belang is voor een betere realisering of in verband met een afwijkende toestand van het terrein.

Voorts is voor een aantal locaties in het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders krijgen daarmee de mogelijkheid het bestemmingsplan aan te passen binnen vooraf vastgelegde kaders. Die locatiespecifieke wijzigingsbevoegdheden worden hieronder kort gedeut. In de regels van het bestemmingsplan staat onder welke voorwaarden precies van de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt mag worden.

#### *Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1 (Oostlaan 26)*

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan het ter plaatse van Oostlaan 26 gevestigde horecabedrijf met maximaal 100 m<sup>2</sup> uitbreiden, mits aan een aantal voorwaarden, waaronder het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is voldaan.

#### *Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2 ('stationsgebouw')*

Op deze plaats kan een bouwplan voor nieuwbouw van het 'stationsgebouw' gerealiseerd worden. De nieuwbouw van het 'stationsgebouw' kan pas plaatsvinden wanneer met de initiatiefnemer overeenstemming is bereikt over de verplaatsing van de bestaande fietsparkeervoorzieningen (naar de locatie van wijzigingsgebied 3 en de economische uitvoerbaarheid is verzekerd (overeenkomsten met initiatiefnemer).

#### *Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3 (Emmapark 2)*

De huisartsenpraktijk aan het Emmapark 2 kan uitgebreid worden. Door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak worden vergroot, onder de voorwaarde dat ten behoeve van deze uitbreiding voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en het college daarvan slechts kan afwijken indien naar zijn oordeel de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt.

#### *Wetgevingszone - wijzigingsgebied 4 (Stationsstraat 79-81)*

Al meer dan 100 jaar is aan de Stationsstraat 79-81 een bedrijf (apparatenfabriek Kentie) gevestigd. Met het oog op een eventuele verplaatsing van dit bedrijf naar een bedrijventerrein is reeds in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het in beginsel mogelijk maakt deze locatie te herontwikkelen t.b.v. woningbouw. In het kader van dit nieuwe bestemmingsplan is die mogelijkheid opnieuw stedenbouwkundig beoordeeld. Rekening houdend met de huidige uitstraling van de straat, de bezonning, het parkeren en de privacy van de achtergelegen woningen, gaat de voorkeur uit naar twee-onder-een-kapwoningen. Bij dit type woningbouw kan de diepte van de kavel optimaal benut worden, waardoor de achtertuin zo diep mogelijk kan zijn i.v.m. bezonning. Het parkeren kan haaks op het kavel plaatsvinden, waardoor als vanzelf een grillige rooilijn ontstaat, die stedenbouwkundig gewenst is. Ten slotte blijft de privacy

met de woningen aan de achterzijde gewaarborgd door de afstand en de standaardindeling van de woning.

#### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

##### *Overgangsregels*

In deze bepalingen wordt inhoud gegeven aan het overgangsrecht betreffende bouwwerken en het gebruik, met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

##### *Slotregel*

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

#### **5.4 Verbeelding**

De verbeelding is opgesteld conform de SVBP2012. Op deze verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen. De aanduidingen geven, daar waar noodzakelijk, een specifieke bepaling per (bouw)perceel weer. In de regels worden, zoals bovenstaand toegelicht, bestemmingen, medebestemmingen en aanduidingen van een juridische bepaling voorzien. Op deze manier kan het aantal bestemmingen beperkt blijven, hetgeen de leesbaarheid ten goede komt. Het digitale plan is bepalend indien het analoge plan van het digitale plan afwijkt. Door via de landelijke voorziening ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) in te zoomen en te klikken op een bepaalde locatie worden alle relevante bepalingen getoond. Soms zal echter de analoge verbeelding worden gebruikt. Om die ook leesbaar te maken, is ervoor gekozen in de analoge versie de archeologische medebestemmingen separaat op de verbeelding op te nemen. Daarnaast zijn analoge kaarten beschikbaar waarop de functieaanduidingen, de ontheffingsgebieden en de gebieden waarvoor wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, zijn aangeduid.

## Hoofdstuk 6 Participatie

### 6.1 In contact: de visieverkenning

In het verleden werd aan het begin van de bestemmingsplanprocedure door de gemeente een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Feitelijk was dit al een vrijwel volledig uitgewerkt plan waardoor weinig ruimte meer gelaten werd voor initiatieven van belanghebbenden. Slechts op individueel en perceelsniveau en ter correctie van feitelijke onjuistheden werd het bestemmingsplan dan nog worden aangepast.

In het *Hoofdlijnenakkoord 2014-2018* heeft de gemeenteraad als raadsbrede samenwerking “Samen Doen” als motto benoemd. Het hoofdlijnenakkoord vraagt een andere manier van communiceren en een participatieve bestuursstijl. Dit is ook bij het opstellen van bestemmingsplannen toegepast. Met het opstellen van een zogenoemde ‘visieverkenning’ waarin wel kaders worden geschetst, maar beslist nog niet allerlei zaken bij voorbaat worden vastgelegd en bepaald, wordt daaraan invulling gegeven. Op basis van de visieverkenning wordt actief contact gezocht met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden om daarmee inhoud te kunnen geven aan het na de visieverkenning op te stellen ontwerpbestemmingsplan. In de visieverkenning worden uitnodigingen gedaan aan inwoners, ondernemers en met name eigenaren van panden en percelen om zich met ideeën en initiatieven te melden bij de gemeente.

Een visieverkenning is dus een eerste stap in het maken van een nieuw bestemmingsplan. Het oude bestemmingsplan voor het centrum van Pijnacker is na tien jaar immers toe aan actualisatie. Met de visieverkenning wordt ernaar gestreefd bewoners, gebruikers en andere belanghebbenden, meer dan voorheen het geval was toen een voorontwerpbestemmingsplan werd opgesteld en vrijgegeven voor inspraak, te betrekken bij het maken van het nieuwe bestemmingsplan. De visieverkenning is ook bewust nog niet helemaal uitgewerkt. Onderzoeken naar bijvoorbeeld milieu, geluid, luchtkwaliteit of water worden – indien noodzakelijk – pas uitgevoerd nadat alle reacties zijn beoordeeld en het ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld.

Alle reacties die op de visieverkenning zijn binnengekomen zijn beantwoord en verwerkt. In het ‘Verslag ruimtelijke dialoog’ is weergegeven wat de mening van de gemeente is over de ingediende reacties en wat ermee is gebeurd. Dit verslag is tevens het eindverslag van de inspraakprocedure op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en is als bijlage 5 bij deze plantoelichting opgenomen. De ingediende initiatieven die hebben geleid tot een (juridische) vertaling in het bestemmingsplan worden in paragraaf 6.2 en de daaronder hangende subparagrafen beschreven.

### 6.2 Ingediende initiatieven

Hoe er door initiatiefnemers gereageerd kon worden op de visieverkenning werd door de gemeente niet strikt voorgeschreven. Sommigen hebben ervoor gekozen een initiatief aan te dragen in de vorm van een traditionele inspraakreactie terwijl anderen de voorkeur gaven aan een persoonlijk gesprek met een van de behandelend ambtenaren waarin het desbetreffende initiatief uit de doeken werd gedaan. In de navolgende subparagrafen worden de initiatieven, die in het bestemmingsplan een plek hebben gekregen of in een herziening nog gaan krijgen, toegelicht.

#### 6.2.1 Huisartsenpraktijk Emmapark 2

De huisartsen die hun praktijk hebben aan het Emmapark 2 hebben in het kader van de vervanging van de riolering en de daarmee gepaard gaande herinrichting van die straat te kennen gegeven dat

zij voornemens zijn hun praktijk uit te breiden. Om uit te kunnen breiden hebben zij de gemeente gevraagd naar de mogelijkheden een perceel naast de praktijk te verwerven met als doel daarop de uitbreiding en de eventueel benodigde (private) parkeergelegenheid te realiseren. Dit verzoek is beoordeeld en uiteindelijk is – onder afweging van alternatieven – besloten vast te houden aan het herinrichtingsontwerp en ter plaatse, mede gelet op de bestaande parkeerdruk in het centrum van Pijnacker, openbare parkeergelegenheid te realiseren.

Om de uitbreidingswens van de huisartsen toch mogelijk te maken, zal in het nieuwe bestemmingsplan een regeling (wijzigingsbevoegdheid) worden opgenomen die erin voorziet het bouwvlak te vergroten, onder de voorwaarde dat ten behoeve van de uitbreidingsruimte die daarmee ontstaat, voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en het college daarvan slechts kan afwijken indien naar zijn oordeel de parkeerdruk niet onevenredig toeneemt.

### **6.2.2 Herontwikkeling Oostlaan 12 e.o.**

De eigenaar van het pand aan de Oostlaan 12 alwaar momenteel een filiaal van Zeeman gevestigd is, wenst samen met de eigenaar van een aangrenzend pand/perceel de mogelijkheden verkennen om de bebouwing ter plaatse te slopen en iets nieuws te realiseren in de vorm van startersappartementen met op de begane grond een commerciële invulling (horeca, detailhandel, dienstverlening).

Zoals in de visieverkenning reeds staat verwoord, is het de bedoeling om de in het centrum van Pijnacker aanwezige detailhandel te concentreren in een kleiner gebied dan nu het geval is. Van detailhandel op de begane grond kan bij nieuwbouw derhalve geen sprake zijn. Het overleg dat met de initiatiefnemer wordt gevoerd over de mogelijkheden zijn eigen perceel en eventuele aangrenzende percelen te herontwikkelen, is nog niet afgerond. Ten behoeve van een eventuele herontwikkeling van deze locatie wordt in een herziening van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

### **6.2.3 Herontwikkeling Emmastraat 1**

Een initiatiefnemer geeft te kennen het perceel waarop zijn ouderlijk huis staat aan de Emmastraat 1 te willen herontwikkelen. Hij zou met zijn bedrijf de bestaande woning willen slopen en deze locatie willen bebouwen met een (kleinschalig) appartementengebouw met circa 18 (levensloopbestendige) appartementen gericht op senioren. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een eerste schetsontwerp met begeleidende tekst en referentiebeelden in aanvulling op zijn mondelinge verzoek ingediend. Zoals reeds in de uitnodigingen bij de visieverkenning is verwoord, behoort herontwikkeling in veel gevallen in beginsel tot de mogelijkheden. Ook voor dit initiatief geldt dat het overleg dat met betrokkene wordt gevoerd over de herontwikkelingsmogelijkheden nog niet is afgerond. Ten behoeve van een eventuele herontwikkeling van deze locatie kan in een herziening van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, mits die ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

### **6.2.4 Nieuwbouw 'stationsgebouw'**

Dezelfde initiatiefnemer als van het in subparagraaf 6.2.3 beschreven initiatief heeft een bouwplan voor nieuwbouw van het 'stationsgebouw' ingediend. Naar aanleiding van een gesprek met de initiatiefnemer is van hem een schriftelijk verzoek ontvangen, vergezeld van tekeningen voor het voorlopige ontwerp van het gebouw, een voorlopig ontwerp voor de fietsparkeervoorzieningen alsmede de correspondentie over een eerder behandeld principeverzoek uit 2012.

De nieuwbouw van het 'stationsgebouw' kan pas plaatsvinden wanneer met de initiatiefnemer overeenstemming is bereikt over de verplaatsing van de bestaande fietsparkeervoorzieningen en de afspraken daaromtrent zijn vastgelegd in een overeenkomst. Hierover is nog geen overeenstemming bereikt. Het verlies aan fietsparkeervoorzieningen dient in de nabijheid te worden gecompenseerd.

### 6.2.5 Herontwikkeling Kerkweg 14-16

De eigenaresse van de panden Kerkweg 14-16 heeft te kennen gegeven na te denken over herontwikkeling van deze locatie. Zij wenst de winkelruimten samen te voegen en daarboven appartementen te realiseren.

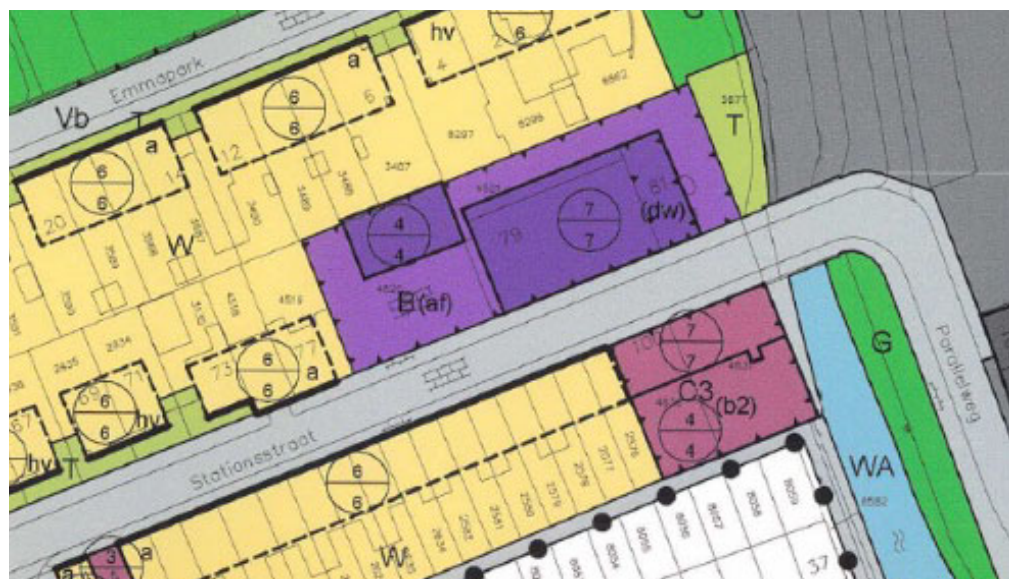
Zoals in de visieverkenning reeds staat verwoord, is het de bedoeling om de in het centrum van Pijnacker aanwezige detailhandel te concentreren in een kleiner gebied dan nu het geval is. Van detailhandel op de begane grond kan bij nieuwbouw derhalve geen sprake zijn. Ten behoeve van een eventuele herontwikkeling van deze locatie zal in een herziening van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden.

### 6.2.6 Herontwikkeling Stationsstraat 79-81

De eigenaren van het bedrijf Kentie, dat sinds 1913 is gevestigd aan de Stationsstraat 79, hebben te kennen gegeven het bedrijf op een andere locatie voort te willen zetten. Daarmee komt de huidige locatie aan de Stationsstraat vrij voor herontwikkeling. Aan Kentie zijn in uitnodigende vorm randvoorwaarden meegegeven ten behoeve van een eventuele herontwikkeling.

De huidige bestemming is toegesneden op de specifieke aard van het bedrijf. In de huidige tijd worden bedrijfsactiviteiten en wonen steeds meer van elkaar gescheiden. Door te kiezen voor een specifieke bestemming kan maatwerk worden geleverd en kan een historisch gegroeide situatie blijven bestaan zonder dat het voor de omgeving tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt. Bedrijven die in een dergelijke situatie zijn gekomen, hebben doorgaans evenwel niet of nauwelijks uitbreidingsruimte, waardoor het moeilijk is voor de onderneming om door te groeien. De bestemming 'Bedrijf' heeft een nadere aanduiding, namelijk 'apparatenfabriek'. De bij het bedrijf behorende woning heeft de aanduiding 'dienstwoning' in het geldende bestemmingsplan (zie onderstaande uitsnede van de plankaart). Binnen de bedrijfsbestemming zijn twee bouwvlakken aangegeven die de

bestaande bebouwing omvatten. Een bouwvlak heeft een goot- en bouwhoogte van 7 meter; ter plaatse van het gebouw dat iets naar achteren ligt, is een bouwvlak met een goot- en bouwhoogte van 4 meter opgenomen. De omliggende woonbebouwing aan de Stationsstraat en het Emmapark heeft

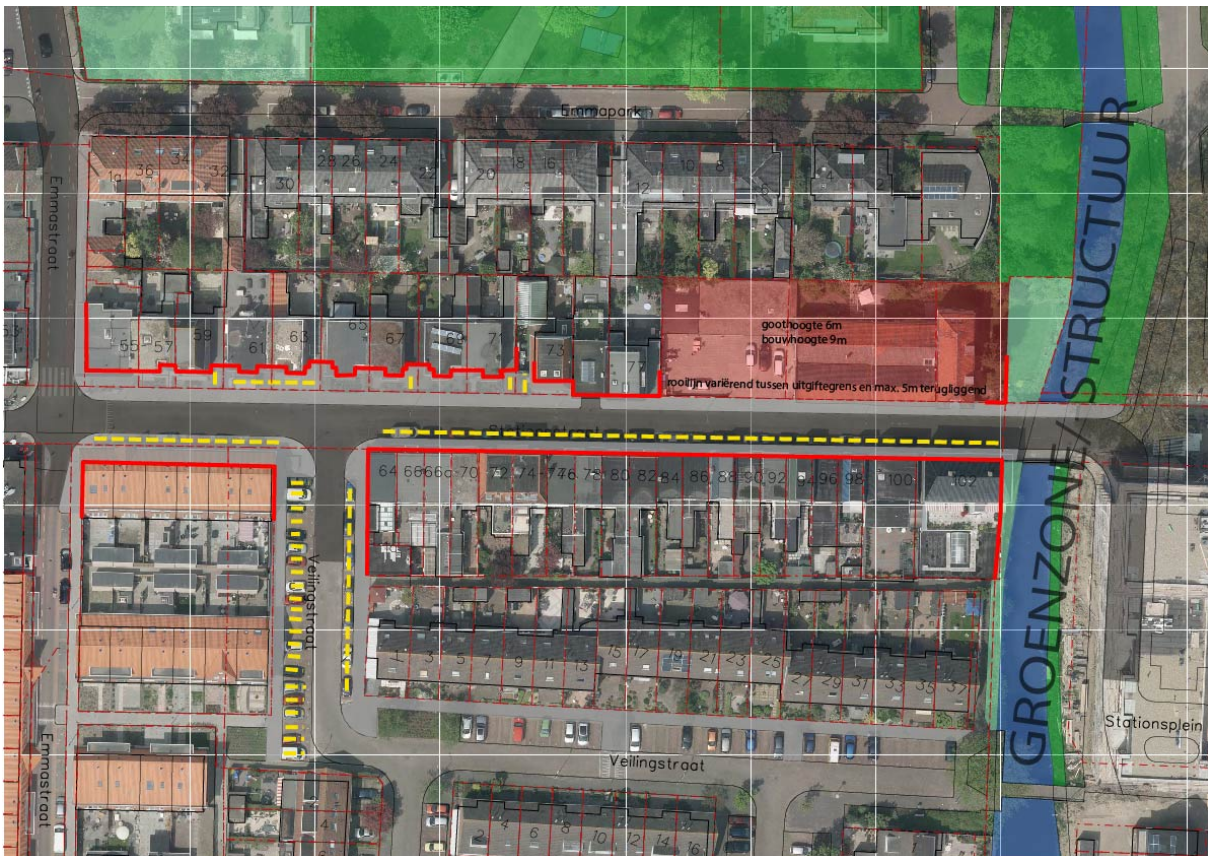


over het algemeen een goothoogte van 6 à 7 meter. De bouwhoogten die in het thans geldende bestemmingsplan zijn opgenomen, komen niet overeen met de feitelijke situatie. Dat wordt in het

voorzittende bestemmingsplan in ieder geval hersteld. Daarnaast is bekeken onder welke voorwaarden deze locatie herontwikkeld kan worden.

De kavel is een bijzondere locatie die vrijkomt voor wonen in het centrum van Pijnacker vlakbij een OV knooppunt. De straat is relatief smal, maar door de historische woningen (die een goothoogte van maximaal circa 6 meter hebben) oogt en voelt de straat toch niet smal, ondanks dat deze toch steeds smaller wordt richting de Stationsstraat.

In de straat is er eerst een aparte langsparkerstrook, maar deze verdwijnt na de kruising met de Veilingstraat richting het Stationsplein. Het langsparkeren vindt daar plaats op de rijweg. Voor de herontwikkeling van het Kentie-terrein geldt de eis om op eigen terrein te parkeren volgens de Nota parkeernormen (2012; gewijzigd 2015).



Parkeren, rooilijnen en structuren oostelijk deel Stationsstraat e.o.

Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien, heeft de zijde met de even nummers een strakke rooilijn en de zijde met oneven nummers een grillige rooilijn, die varieert tussen kavelgrens, 3 en 5 meter naar achter liggend. De maat van 3 meter komt van langsparkeren op de eigen kavel en 5 meter bij haaksparkeren op eigen terrein. Deze grillige rooilijn dient doorgetrokken te worden naar het Kentie-terrein. Daarbij is het wel van belang de hoek langs de groenzone/-structuur te bebouwen. Hierdoor ontstaat er een harde grens, waardoor het contrast tussen groen en bebouwd gebied groter wordt. Het groen en daarmee deze groene omlijsting wordt daardoor beter ervaren.

Door de beperkte diepte van de kavel (circa 20 meter), is het een uitdaging om het parkeren op eigen terrein op een goede manier op te lossen. Bij een rijtje woningen kan dit gedaan worden door een parkeerkoffer toe te passen en bij twee-onder-één-kapwoningen kan het door de rooilijn 5 meter naar achteren te plaatsen, waardoor er een parkeerplaats aan de voorzijde ontstaat. Bij het bouwen van appartementen voor ouderen, wordt het parkeren een uitdaging, maar daarover kan – zoals hierboven reeds is aangegeven – overleg plaatsvinden. Ook hier kan een parkeerkoffer gebruikt

worden, maar misschien kan het parkeren ook aan de achterzijde van het gebouw plaatsvinden. Dan schuift wel de rooilijn over de gehele lengte naar de kavelgrens aan de voorzijde en verdwijnt de 'grillige rooilijn' die in het straatbeeld stedenbouwkundig zeer gewenst is. Wat ook nog meespeelt bij de diepte van 20 meter, is de ligging van de achtertuin. Deze is gesitueerd op het noordnoordwesten. Om nog wat zon achterin de tuin te hebben, zullen woningen zo ver mogelijk naar de voorzijde gebouwd moeten worden.

De breedte van de totale ontwikkellocatie is circa 60 meter. Bij een rijtje woningen is voor een nette parkeercoffer volgens de verkeerskundige richtlijnen (CROW) 11 tot 16 meter aan breedte nodig. Dit betekent dat er nog 44 tot 49 meter overblijft. Met een woningbreedte van 5,4 meter kunnen er dan 8 à 9 woningen in een rijtje gebouwd worden. De 'grillige rooilijn' en de goot- /bouwhoogte kan worden toegepast bij dit type woning, waardoor het straatbeeld behouden blijft.

Bij twee-onder-een-kap woningen die ook goed passen in het totaalbeeld van de straat kan de 60 meter wel maximaal benut worden. Er zouden dan ongeveer 6 woningen gebouwd kunnen worden. De 'grillige rooilijn' en de goot- /bouwhoogte kan worden toegepast bij dit type woning, waardoor het straatbeeld behouden blijft. Vrijstaande woningen passen niet in het totale straatbeeld van de Stationsstraat. De geleiding van de straat wordt te veel doorbroken door dit type woningen.

Het realiseren van appartementen op deze locatie is lastig, vanwege het parkeren op eigen terrein, de relatieve ondiepte van de kavel en de geringe bouwhoogte die toelaatbaar wordt geacht. Al snel is er een privacyprobleem ten opzichte van buurpercelen. Bij appartementen valt te denken aan een galerijflat van circa 13 meter diep waarbij de slaapvertrekken aan de achterzijde worden gesitueerd. De 7 meter die dan aan de achterzijde overblijft, is te ondiep om goed daar een goede parkeeroplossing te kunnen realiseren en zou opnieuw met een parkeercoffer gewerkt moeten worden. Bij appartementen van circa 90 m<sup>2</sup> zouden op de begane grond 5 appartementen van 7,2 meter breed met een entree en een lift gebouwd kunnen worden. De tweede bouwlaag kan plaats bieden aan 6 appartementen en daarboven kan nog een tweetal topappartementen gerealiseerd worden. Dit zijn totaal 13 appartementen, waarbij bij nieuwe ontwikkelingen groter dan 10 woningen 30% van de woningen in het sociale segment moet worden gebouwd. De 'grillige rooilijn' is in de architectuur van de galerijflat te maken, maar de goot- en bouwhoogte zorgen toch voor een vrij massief beeld. Stedenbouwkundig is dit als minder goed in het straatbeeld te kwalificeren. De hiervoor genoemde nadelen gelden overigens ook wanneer gekozen wordt voor een combinatie van beneden- en bovenwoningen.

Stedenbouwkundig gezien, rekening houdend met de huidige uitstraling van de straat, de bezonning, het parkeren en de privacy van de achtergelegen woningen, gaat de voorkeur uit naar twee-onder-een-kapwoningen. Bij dit type woningbouw kan de diepte van de kavel optimaal benut worden, waardoor de achtertuin zo diep mogelijk kan zijn i.v.m. bezonning. Het parkeren kan haaks op het kavel plaatsvinden, waardoor als vanzelf een grillige rooilijn ontstaat, die stedenbouwkundig gewenst is. Ten slotte blijft de privacy met de woningen aan de achterzijde gewaarborgd door de afstand en de standaardindeling van de woning. Om herontwikkeling in de toekomst mogelijk te maken, is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bovenvermelde uitgangspunten zijn daarbij vastgelegd in de wijzigingsregels. Voorts heeft de huidige bedrijfswoning – hoewel deze woning momenteel geen (gemeentelijk) monument is – tot op zekere hoogte een beeldbepalende waarde. Het verdient daarom de voorkeur deze woning c.q. de bestaande gevels te behouden en te integreren in een nieuwbouwplan.



# Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid

## 7.1      Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening inzicht worden verschaft in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij is het verhaal van kosten die de gemeente moet maken van belang alsook de planschade die de herziening van bestemmingen tot gevolg kunnen hebben.

### 7.1.1      Kostenverhaal bij ontwikkelingen

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgesteld in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgelegd.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen rechtstreeks, dus bij recht, mogelijk gemaakt. Wel zijn voor diverse ontwikkelingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Door in de wijzigingsregels op te nemen dat van de wijzigingsbevoegdheid slechts gebruik gemaakt mag worden indien de economische uitvoerbaarheid van de desbetreffende (deel)ontwikkeling is aangetoond (waarbij ook een planschadeverhaalsovereenkomst moet worden gesloten), kan vorenbedoelde verplichting naar de toekomst verschoven worden. Het daarom niet noodzakelijk nu reeds overeenkomsten te sluiten en ook hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Een exploitatieplan kan ook worden opgesteld om locatie-eisen te kunnen stellen, maar ook daarvan is in het plangebied geen sprake.

### 7.1.2      Planschade

Het planschade-aspect werd in de vorige subparagraaf reeds aangestipt, maar daarbij ging het om indirecte planschade. Dat is voor vergoeding in aanmerking komend planologisch nadeel als gevolg van een ruimtelijke verandering elders.

In deze subparagraaf gaat het om directe planschade. Dit is – kortgezegd – schade die een eigenaar van een pand / perceel ondervindt als gevolg van een door de gemeente vastgestelde andere planologische regeling voor dat pand / perceel en die redelijkerwijs niet voor rekening van die eigenaar zou moeten blijven. Dus, wanneer de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vaststelt met veel minder planologische mogelijkheden dan het oude bestemmingsplan, dan kan de eigenaar voor wie die nieuwe regeling is gaan gelden in beginsel recht hebben op vergoeding van de schade die dat besluit heeft veroorzaakt. Voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan heeft de gemeenteraad als uitgangspunt vastgesteld dat detailhandel niet langer wordt toegestaan op die locaties waar dat voorheen wel een vorm van toegelaten gebruik was. Een dergelijke herziening van de geldende bestemming zal dus in beginsel planschade opleveren die de gemeente gehouden is te vergoeden. Op deze hoofdregel is een aantal uitzonderingen. Een daarvan is wanneer sprake is van passieve risicoaanvaarding. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten ‘verwijtbaar stilzitten’). Bij passieve

risicoaanvaarding dient sprake te zijn van kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd, een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen (een ‘benuttingsperiode’), het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten en het niet aanwezig zijn van omstandigheden, die leiden tot een uitzondering op de verplichting tot het doen van een voldoende concrete benuttingspoging.

Of ten aanzien van hetgeen in de visieverkenning voor het centrum van Pijnacker is opgenomen voldoet aan de criteria waarvoor het stelsel van passieve risicoaanvaarding geldt, is beoordeeld door Stichting Advisering Onroerende Zaken (SAOZ). SAOZ concludeert dat dat het geval is en dat in voorkomende gevallen de gemeente dus geen planschade hoeft uit te keren wanneer een eigenaar – ondanks alles – onvoldoende heeft gedaan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, aan te wenden. Het strategisch beleidsadvies dat SAOZ onder andere hierover heeft opgesteld, is als bijlage 6 bij deze plantoelichting opgenomen.

## **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Alvorens de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Dat gebeurt in ieder geval door het ontwerp van het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. Binnen die termijn kunnen zienswijzen op het plan worden ingediend. De gemeenteraad neemt – onder afweging van de ingediende zienswijzen – een besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is de procedure die wettelijk minimaal vereist is en geregeld is in de Wro en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het staat gemeenten echter vrij om in het kader van de inspraakprocedure de procedure verder ‘op te tuigen’. Dat gebeurt in veel gevallen door het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan en dat ter inzage te leggen.

Bij dit bestemmingsplan is ervoor gekozen geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, maar een visieverkenning. In hoofdstuk 6 staat beschreven wat de terinzagelegging van deze visieverkenning heeft opgeleverd. Het verslag van de ruimtelijke dialoog is als bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Bij het bestemmingsplan conform vaststelling wordt de zienswijzennotitie, waarin de ingediende zienswijzen beantwoord zijn en welke beantwoording evenals het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld, toegevoegd aan deze plantoelichting.

## **7.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande is voldaan aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voorts geven de ingediende reacties geen aanleiding te veronderstellen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar zou zijn.

# Overzicht bijlagen bij de toelichting

## Bijlage 1

Onderzoek behoefte detailhandel Pijnacker-Centrum (Bureau Stedelijke Planning, d.d. 16 juni 2016, projectnummer 2016.A.567)

## Bijlage 2

Behoeftte onderzoek horeca Pijnacker-Centrum (Bureau Stedelijke Planning, d.d. 16 november 2016, projectnummer 2016.A.613)

## Bijlage 3

Flora- en faunaonderzoek (ecologische quickscan) Pijnacker-Centrum (Van der Helm Milieubeheer B.V., 2016, PYCE161292)

## Bijlage 4

Akoestisch onderzoek omgevingslawaai bestemmingsplan 'Pijnacker Centrum' (Tritium Advies, kenmerk 1607/084/MF-01 (versie 4), d.d. 2 mei 2017)

## Bijlage 5

Verslag ruimtelijke dialoog

## Bijlage 6

Strategisch beleidsadvies 'actualisatie bestemmingsplan Pijnacker Centrum' in de gemeente Pijnacker-Nootdorp (SAOZ, mei 2016)

## Bijlage 7

Stikstof (AERIUS)- berekening

## Bijlage 8

Soortgericht onderzoek naar vleermuizen en huismussen