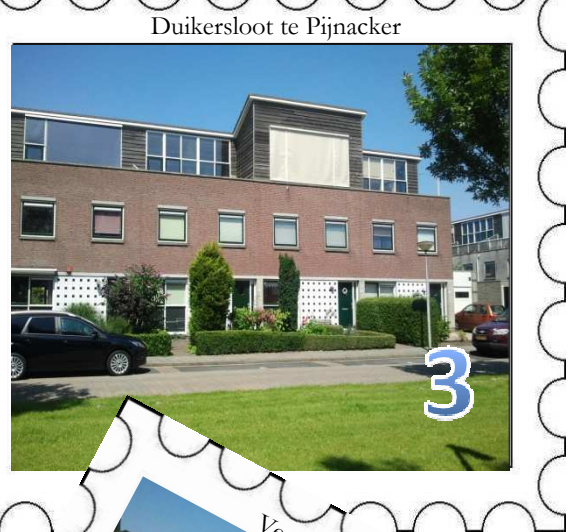
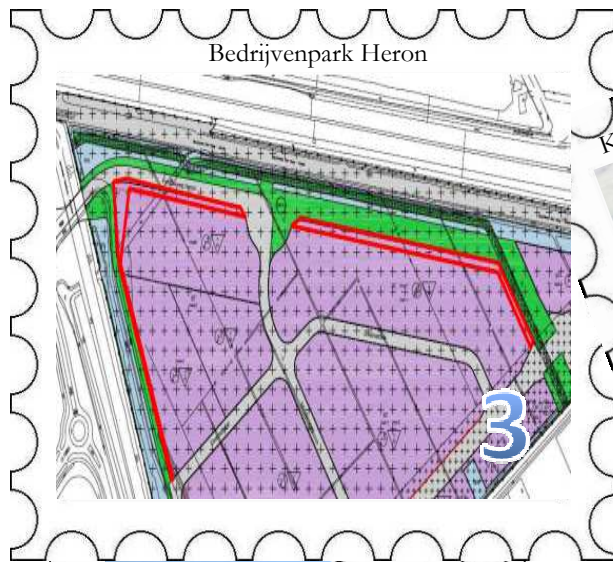


bestemmingsplan Verzamelplan 2012



Bestemmingsplan Verzamelplan 2012

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

December 2013

Vastgesteld:

12 december 2013

Projectgegevens:

TOE03-0252071-01B

REG03-0252071-01B

TEK03-0252071-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1926.bp00120073-4001

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Beschrijving locaties	5
2.2	Beleidskader	17
3	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	23
3.1	Bodem	23
3.2	Geluid	25
3.3	Luchtkwaliteit	25
3.4	Externe veiligheid	26
3.5	Bedrijven en milieuzonering	27
3.6	Kabels en leidingen	28
3.7	Verkeer en parkeren	28
3.8	Water	28
3.9	Flora en fauna	29
3.10	Archeologie	30
4	Het bestemmingsplan	32
4.1	Plansystematiek	32
4.2	Bestemmingen	33
5	Haalbaarheid	40
5.1	Financieel	40
5.2	Maatschappelijk	40

Bijlagen:

1. Memo bodem, Gemeente Pijnacker-Nootdorp, 16 juli 2012
2. Verkennend bodemonderzoek Noordweg 53a te Pijnacker-Zuid, Mol, ingenieursbureau, 1 november 2012
3. Rapport verkennend en aanvullend bodemonderzoek 'ontwikkelingslocatie Veen-dijklocatie' project Oostambacht nabij Oosteinde 12 in Nootdorp.
4. Berekening geluidsbelasting vervangende nieuwbouw Noordweg 53a, Pijnacker, Ardea, 31 augustus 2012
5. Paragraaf externe veiligheid, Gemeente Pijnacker-Nootdorp, 23 juli 2012
6. Notitie van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012'
7. Inventarisatie Bevolking

8. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012'



Locaties Verzamelplan 2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

1. Verkoop van snippergroen: er is door de gemeente een aantal stroken snippergroen verkocht aan particulieren, maar niet meegenomen in het bestemmingsplan. Het betreft de verkoop van snippergroen bij de volgende percelen: Nederrijn 3, Binkhorst 9, Binkhorst 13 en Koningshof 32 te Pijnacker, Vliehors 14 en Kievitsbloem 62 te Nootdorp.
2. Gat tussen de bestemmingsplannen 'Duurzame Glastuinbouwgebieden', 'Rondom Nootdorp Centrum' en 'Balij Bieslandse Bos': dit verschil is ontstaan tussen analoge en digitale plannen.
3. Westlaan 27 en Stationsstraat 33 te Pijnacker: de provincie heeft het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker' gedeeltelijk goedgekeurd. Aan een gedeelte van deze twee percelen is goedkeuring onthouden.
4. Van Brachtstraat 36 te Pijnacker: plaatsen van een dakopbouw, alsmede het opnemen van een generieke bouwmogelijkheid voor de Van Brachtstraat 2 t/m 34 (even) en 3 t/m 25 (oneven).
5. Duikersloot 19 te Pijnacker: plaatsen van een dakopbouw op de percelen Duikersloot 1 t/m 27 en 75 t/m 101 (oneven) te Pijnacker.
6. Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp: het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van maximaal 12 woningen.
7. Noordweg 53a te Pijnacker: het oprichten van een nieuwe woning met garage.
8. Veendijklocatie Oosteinde: het mogelijk maken van de bouw van maximaal 4 woningen.
9. Struweelborder: aanpassing van de bouwwerkenregeling op bedrijvenpark Heron.

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

Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit 9 op zichzelf staande gebiedjes. In de afbeelding 'Locaties Verzamelplan 2012' is een overzicht van de locaties weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

	Locatie	Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
1	Nederrijn 3	Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost	23-09-2010	n.v.t.
	Binkhorst 9	Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost	23-09-2010	n.v.t.
	Binkhorst 13	Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost	23-09-2010	n.v.t.
	Koningshof 32	Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost	23-09-2010	n.v.t.
	Vliehors 14	Nootdorp-Noord	23-09-2010	n.v.t.
	Kievitsbloem 62	Rondom Nootdorp Centrum Verzamelplan Nootdorp	29-09-2005 24-11-2011	23-12-2005 n.v.t.
2	'Gaten' tussen de bestemmingsplannen 'Duurzame Glastuinbouwgebieden', 'Rondom Nootdorp Centrum' en 'Balij Bieslandse Bos'.	Buitengebied (Nootdorp) Braslaan	20-03-1973 28-09-2006	04-09-1974 15-05-2007
3	Westlaan 27	Centrum	27-05-1999	18-01-2000
	Stationsstraat 33	Centrum	27-05-1999	18-01-2000
4	Van Brachtstraat 36	Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost	23-09-2010	n.v.t.
5	Duikersloot 19	Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost	23-09-2010	n.v.t.
6	Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp	Nootdorp-Noord	23-09-2012	n.v.t.
7	Noordweg 53a	'Noord' en voorontwerp-bestemmingsplan 'Pijnacker-Noord'	24-02-1977	07-02-1978
8	Veendijklocatie Oosteinde te Nootdorp	's-Gravenhout & Kalisbuurt	27-11-2008	n.v.t.
9	Struweelborder	Bedrijvenpark Heron	29-03-2012	n.v.t.

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

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

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

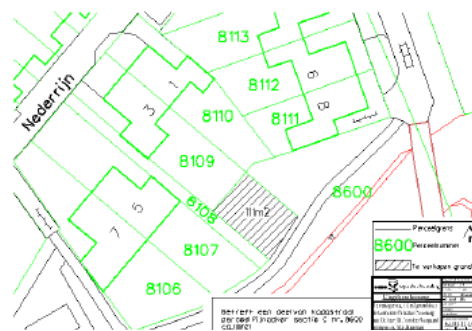
2 Planbeschrijving

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

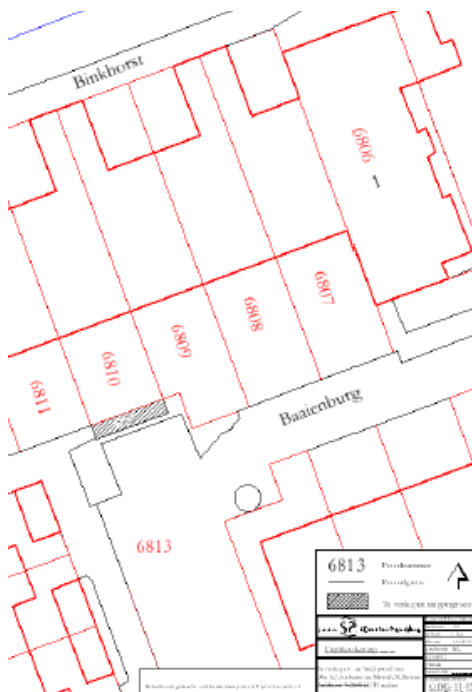
2.1 Beschrijving locaties

2.1.1 Verkoop van snippergroen

Er is een aantal stroken snippergroen verkocht, maar niet meegenomen in het bestemmingsplan. Het betreft de verkoop van snippergroen bij de volgende percelen: Nederrijn 3, Binkhorst 9, Binkhorst 13 en Koningshof 32 te Pijnacker en Vliehors 14 en Kievitsbloem 62 te Nootdorp.



Snippergroen Nederrijn 3 te Pijnacker en uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost', waarin het stukje snippergroen de bestemming 'Groen' heeft.



Snippergroen Binkhorst 9 te Pijnacker en uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost', waarin het stukje snippergroen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' heeft.



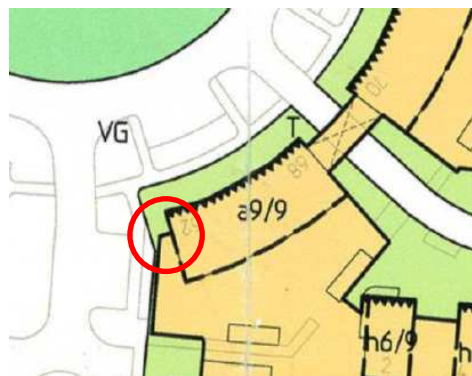
Snippergroen Vliehors 14 te Nootdorp en uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord', waarin het stukje snippergroen de bestemming 'Groen' heeft.

Kievitsbloem 62 te Nootdorp betreft een wat specifiekere situatie. De eigenaar van het perceel Kievitsbloem 62 heeft een stukje grond van de gemeente Pijnacker-Nootdorp gekocht om zijn bouwplannen voor een uitbouw aan de zijkant van zijn woning mogelijk te maken. Medewerking aan dit bouwplan kon pas worden verleend wanneer het stukje snippergroen de juiste bestemming had. Dit is meegenomen in het 'Verzamelplan Nootdorp'. In september van 2011 is het plan getoetst aan het verzamelplan. Hieruit is gebleken dat het bouwplan in strijd met het verzamelplan en aangrenzend bestemmingsplan ('Rondom Nootdorp Centrum') is. Doordat het bouwplan dus niet goed is meegenomen in het 'Verzamelplan Nootdorp' wordt deze omissie nu hersteld in het 'Verzamelplan 2012'.

De strijdigheden met het 'Verzamelplan Nootdorp' en 'Rondom Nootdorp Centrum' zijn:

- De uitbouw wordt gebouwd op minder dan 3 m van de voorgevel (en dus op de bestemming Tuin).
- De uitbouw is breder dan 3 m.
- De hoogte is waarschijnlijk hoger dan 25 cm boven de 1^e verdiepingvloer.

De eerste strijdigheden zijn losgelaten bij de inwerkingtreding van de nieuwe standaardregels (27 september 2012)



Locatie Kivietsbloem 62 te Nootdorp, uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Rondom Nootdorp Centrum' (rechtsboven), waarin het stukje snippergroen de bestemming 'Verblijfsgebied' heeft en uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Verzamelplan Nootdorp' (rechtsonder), waarin het stukje snippergroen de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Waarde en Archeologie' heeft.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

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

- Nederrijn 3: bestemming 'Wonen'.
- Binckhorst 9: bestemming 'Wonen'.
- Binckhorst 13: bestemming 'Wonen' en bestemming 'Tuin'.
- Koningshof 32: bestemming 'Wonen'.
- Vliehors 14: bestemming 'Wonen' en bestemming 'Tuin'.

De locatie Kivietsbloem 62 is bestemd als 'Wonen'. Aangezien de uitbouw in het vigerende bestemmingsplan niet past binnen de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, is hier een 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende hoogte bijgebouw' opgenomen, zodat de uitbouw van de woning past binnen de bebouwingsregels. De maximale toegestane bouwhoogte binnen het aanduidingsvlak is 4 m.

2.1.2 'Gaten' tussen de bestemmingsplannen 'Duurzame Glastuinbouwgebieden', 'Rondom Nootdorp Centrum' en 'Balij Bieslandse Bos'

De bestemmingsplannen 'Duurzame Glastuinbouwgebieden', 'Rondom Nootdorp Centrum' en 'Balij Bieslandse Bos' sluiten niet goed op elkaar aan, waardoor de nodige 'gaten' zijn ontstaan. Deze gaten vallen in het bestemmingsplan 'Buitengebied (Nootdorp)' en 'Braslaan'.

Aangezien de vigerende bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar dienen deze 'gaten' opgenomen te worden in een nieuw bestemmingsplan.



Luchtfoto waarop met groen is aangegeven waar de 'gaten' zich bevinden

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

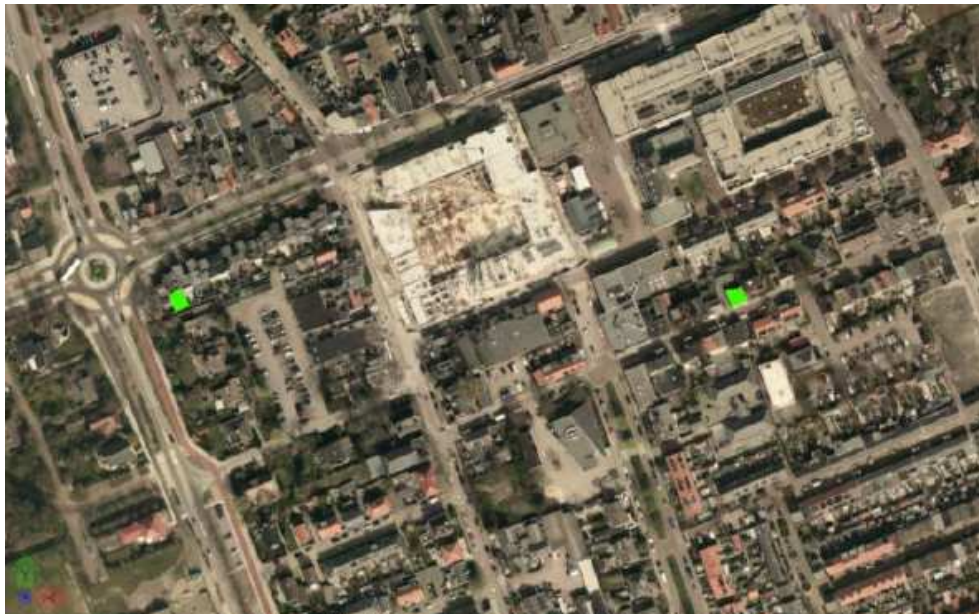
In voorliggend bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd overeenkomstig het feitelijke gebruik. De bestemmingen sluiten aan op de aangrenzende bestemmingsplannen.

2.1.3 Westlaan 27 en Stationsstraat 33 te Pijnacker

De provincie heeft het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker' gedeeltelijk goedgekeurd. Aan enkele delen van het bestemmingsplan is goedkeuring onthouden:

- Westlaan 27 te Pijnacker: in artikel 6, lid 1 van de voorschriften behorende bij de bestemming 'Wonen' ontbreekt de omschrijving dat tuinen, binnenplaatsen en waar van toepassing parkeervoorzieningen zijn toegestaan. In de zienswijzennotitie staat vermeld dat deze bemerking juist is en dat de voorschriften op dit punt zouden worden aangevuld. Dit laatste is niet gebeurd.
- Stationsstraat 33 te Pijnacker: volgens artikel 5, lid 1 van de voorschriften behorende bij de bestemming 'Centrum 3' zijn in en onder de eerste bouwlaag - o.a. - toegestaan 'detailhandel' en 'publieksgerichte dienstverlening' en 'de daarbij behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten'.

Boven de eerste bouwlaag zijn voornoemde functies niet toegestaan. Er is vastgesteld dat boven de eerste bouwlaag thans sprake is van opslag t.b.v. de apotheek. Voor beide percelen vigeert het bestemmingsplan 'Centrum'. Aangezien dit bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar, dient dit geactualiseerd te worden.



Luchtfoto waarop met groen de locaties zijn aangegeven waaraan goedkeuring is onthouden.



Uitsneden uit het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker' met aanduiding locaties waaraan goedkeuring is onthouden (met rood aangegeven).

Links: Westlaan 27

Rechts: Stationsstraat 33

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is in de regels middels een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tuin' opgenomen dat tuinen, binnenplaatsen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Het perceel Stationsstraat 33 is bestemd als 'Centrum-3' met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - werkplaatsen', waarbij opslag ten behoeve van deze bestemming op de eerste bouwlaag is toegestaan.

2.1.4 Van Brachtstraat 36 te Pijnacker

Er is op 21 januari 2013 een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een dakopbouw aan de Van Brachtstraat 36 te Pijnacker. De omgevingsvergunning is op 5 maart 2013 onherroepelijk geworden. Voor dit perceel vigeert het bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost' waarin de gronden de bestemming 'Wonen' hebben. De bouwhoogte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, buiten de oorspronkelijke woning, mag niet meer bedragen dan 3,5 m, doch in ieder geval niet meer dan 0,25 m boven de bouwvloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw. De aanvraag is hiermee in strijd.

Het gaat hier om een dakopbouw die deels op het dak en deels op een aanbouw is geprojecteerd. Deze dakopbouw past niet binnen de nota dakopbouwen. De nota dakopbouwen heeft beoogd een algemene regeling te bieden voor dakopbouwen. In dit geval kan worden vastgesteld dat binnen de mogelijkheden van deze nota de uitbreidingsmogelijkheden voor de aanvrager relatief gering zijn. Het is een oudere kleinere woning. Op meer plaatsen in het blok zijn eerder soortgelijke uitbreidingen gerealiseerd. Gezien het feit dat deze uitbreiding al vaker is gerealiseerd (en dus een precedent is geschapen) voor hetzelfde type woningen en er ruimtelijk geen bezwaar tegen bestaat is voorgesteld om een generieke bouwmogelijkheid mogelijk te maken voor de percelen Van Brachtstraat 2 t/m 34 (even) en Van Brachtstraat 3 t/m 25 (oneven). Het college heeft daartoe op 1 mei 2012 besloten.



Dakopbouw Van Brachtstraat 36 en uitsnede uit het bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost'

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is voor de percelen Van Brachtstraat 2 t/m 36 (even) en Van Brachtstraat 3 t/m 25 (oneven) de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het bouwvlak is vergroot ten opzichte van het huidige bouwvlak (3 meter), en de waardoor de gewenste dakopbouw voor het mogelijk is (maximale hoogte 6 meter).

2.1.5 Duikersloot 19 te Pijnacker

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van de nota dakopbouwen is er op 23 september 2011 een inspraakreactie ingediend door de bewoners van de Duikersloot 1 t/m 27 en 75 t/m 101 te Pijnacker. In deze reactie verzoeken de bewoners om een dakopbouw te realiseren, welke afwijkt van de nota dakopbouwen, maar overeenkomstig de eerder gerealiseerde dakopbouwen op de percelen Duikersloot 3, 11, 17, 25, 77, 85, 91 en 99 is. De dakopbouw is eerder gerealiseerd vanaf de voorgevel, dus zonder teruglegging van 1 meter, zoals de nota dakopbouwen bepaalt.

Voor de percelen vigeert het bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost' waarin de gronden de bestemming 'Wonen' hebben. De goot- en bouwhoogte van deze woningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 en 10 m.

De feitelijke goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt 7 en 11 m, dus dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Ook de gevraagde dakopbouw is hiermee in strijd, doordat de maximale hoogte wordt overschreden. Gezien het feit dat deze uitbreiding al vaker is gerealiseerd (en dus een precedent is geschapen) voor hetzelfde type woningen en er ruimtelijk geen bezwaar tegen bestaat is voorgesteld om een generieke bouwmogelijkheid mogelijk te maken voor de percelen Duikersloot 1 t/m 27 en 75 t/m 101 (oneven). Het college heeft daartoe op 1 mei 2012 besloten.



Eerder gerealiseerde dakopbouw Duikersloot



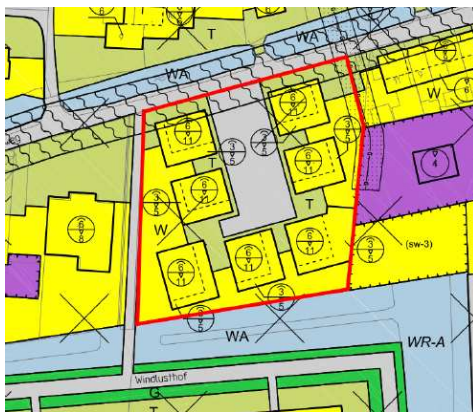
Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost'

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is voor de percelen Duikersloot 1 t/m 27 en 75 t/m 101 (oneven) de bestemming 'Wonen' opgenomen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 1'. Ter plaatse van deze aanduiding is het plaatsen van de gewenste dakopbouw mogelijk.

2.1.6 Kortlandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp

Aan de Kortlandseweg, tegenover nummer 6, ligt een perceel dat als ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord'. De voorgestane ontwikkeling voorziet in 7 ruime vrijstaande woningen, qua prijsniveau in het hogere segment van de woningmarkt, gesitueerd in een hofstructuur. De vraag naar woningen in het duurdere segment is aanzienlijk terug gelopen en het is gewenst om voor de locatie een alternatieve invulling mogelijk te maken. Hiertoe is door de ontwikkelaar een viertal verkavelingsvarianten uitgewerkt. Aangezien het de voorkeur van de ontwikkelaar heeft de oorspronkelijke planopzet te realiseren, is het niet gewenst om een nieuwe verkaveling/opzet direct te bestemmen, maar door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord'

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan zijn de huidige bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord' overgenomen. De ontwikkelingslocatie is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid houdt in dat in plaats van 7 vrijstaande woningen maximaal 12 woningen gerealiseerd mogen worden, waarvan er per bouwblok niet meer dan 3 aaneen mogen worden gebouwd. Op die manier ontstaat een hofje met één of twee rijtjes van 3 woningen, enkele twee-onder-één-kappers en een paar vrijstaande woningen.

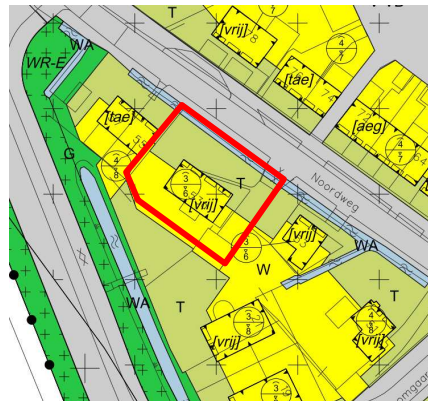
2.1.7 Noordweg 53a te Pijnacker

De eigenaar van het perceel Noordweg 53a te Pijnacker heeft een verzoek ingediend voor het oprichten van een nieuwe woning met garage op zijn perceel. Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan 'Noord', waarin de gronden de bestemming 'Eengezinshuizen in open bebouwing met bijbehorende erven (EO)' hebben.

Aangezien de woning naar voren wordt geschoven past het initiatief niet in het vigerende bestemmingsplan. Inmiddels is er een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie in procedure gebracht: 'Pijnacker-Noord'. Het initiatief kan echter niet meer in deze procedure worden meegenomen, aangezien er nog diverse onderzoeken uitgevoerd dienen te worden. Het college heeft op 1 mei 2012 besloten dit initiatief mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan.



Situering nieuwe woning Noordweg 53a



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Noord' (links) en voorontwerpbestemmingsplan 'Pijnacker-Noord' (rechts).

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is voor het perceel Noordweg 53a de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het bouwvlak is zodanig gesitueerd, dat het initiatief hierbinnen past.

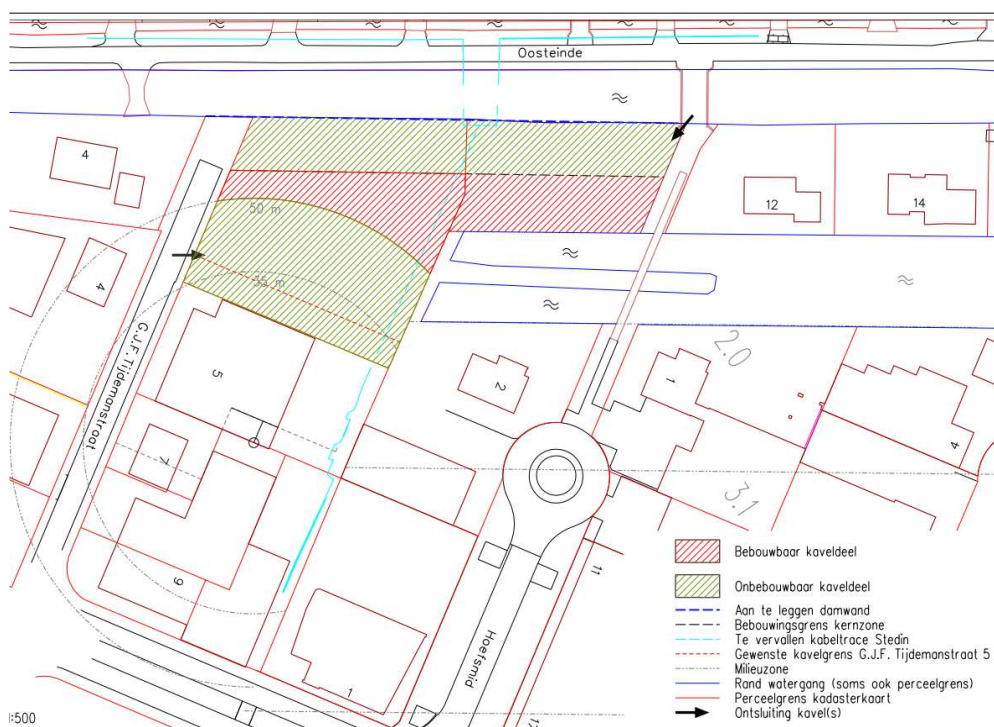
2.1.8 Veendijklocatie Oosteinde te Nootdorp

Met de verplaatsing van het bedrijf Veldhoven Kipproducten B.V. van de Burgemeester G.J.F. Tijdemanstraat naar bedrijventerrein Oostambacht te Nootdorp verwierf de gemeente het eigendom van die locatie langs het Oosteinde.

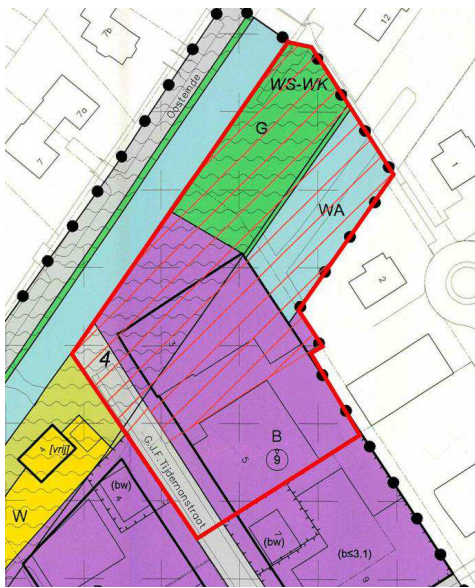
Samen met het aansluitende perceel is het de bedoeling het nieuwe woonlint langs de zuidoostzijde van het Oosteinde af te ronden en te versterken. Om dit mogelijk te maken zijn daartoe in de vigerende bestemmingsplannen "s-Gravenhout & Kalisbuurt" en 'Bedrijvenpark Oostambacht' wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee enkele woningen op die locatie juridisch mogelijk worden gemaakt. Aangezien de locatie gedeeltelijk in een veenkade ligt, is intensief overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland, met name over technische oplossingen. Onlangs is geconstateerd dat een 10 kV-leiding van Stedin de uitvoering voorsnog in de weg staat, omdat die leiding omgelegd moet worden.

Dit alles heeft ertoe geleid dat aan een enkele eis binnen de wijzigingsbevoegdheid, namelijk dat de ontsluiting van de nieuw te realiseren woningen plaatsvindt via het Oosteinde en slechts één woning via de Burgemeester G.J.F. Tijdemanstraat ontsloten mag worden, niet voldaan wordt. Ook is het niet langer zeker of het vrijstaande woningen/twee-onder-één-kap-woningen worden.

Daarmee is het niet langer mogelijk door middel van een wijzigingsplan deze ontwikkeling mogelijk te maken en zal een herziening van het bestemmingsplan soelaas moeten bieden. De (stedenbouwkundige) uitgangspunten blijven onverkort van kracht.



Tekening Veendijklocatie Oosteinde met de gewijzigde ontsluiting en de globale situering van de te realiseren woningen



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "s-Gravenhout & Kalisbuurt"

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan is de ontwikkelingslocatie is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Op deze locatie zijn maximaal 4 woningen toegestaan met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 9 m.

2.1.9 Struweelborder bedrijvenpark Heron

In dit plan is ook een aanpassing van de bouwwerkenregeling in de struweelborder op bedrijvenpark Heron opgenomen. Het betreft een aanpassing die noodzakelijk bleek net nadat het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Heron' was vastgesteld door de gemeenteraad. De aanpassing bleek noodzakelijk vanuit de beoogde beeldkwaliteit op grond van een voortschrijdend inzicht gaandeweg het ontwerpproces.

Voor de betreffende locatie vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Heron'. Ingevolge artikel 3 van de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijventerrein' mag de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 3 meter bedragen. Aangezien de struweelborders aangemerkt dienen te worden als andere bouwwerken en hoger zijn dan 3 meter, passen deze momenteel niet in het bestemmingsplan. Daarom heeft het college op 8 mei 2012 besloten om medewerking te verlenen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan zijn de huidige bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Heron' overgenomen. Daarnaast is voor de locatie de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwwerkenregeling' opgenomen.

Ter plaatse van deze aanduiding mag de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer bedragen dan 9 m, indien en voor zover die overige andere bouwwerken ten dienste staan van de groene inpassing van het hoofdgebouw als bedoeld in het 'Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Heron'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Heron'

2.2 Beleidskader

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

2.2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

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

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

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

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

2.2.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

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

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

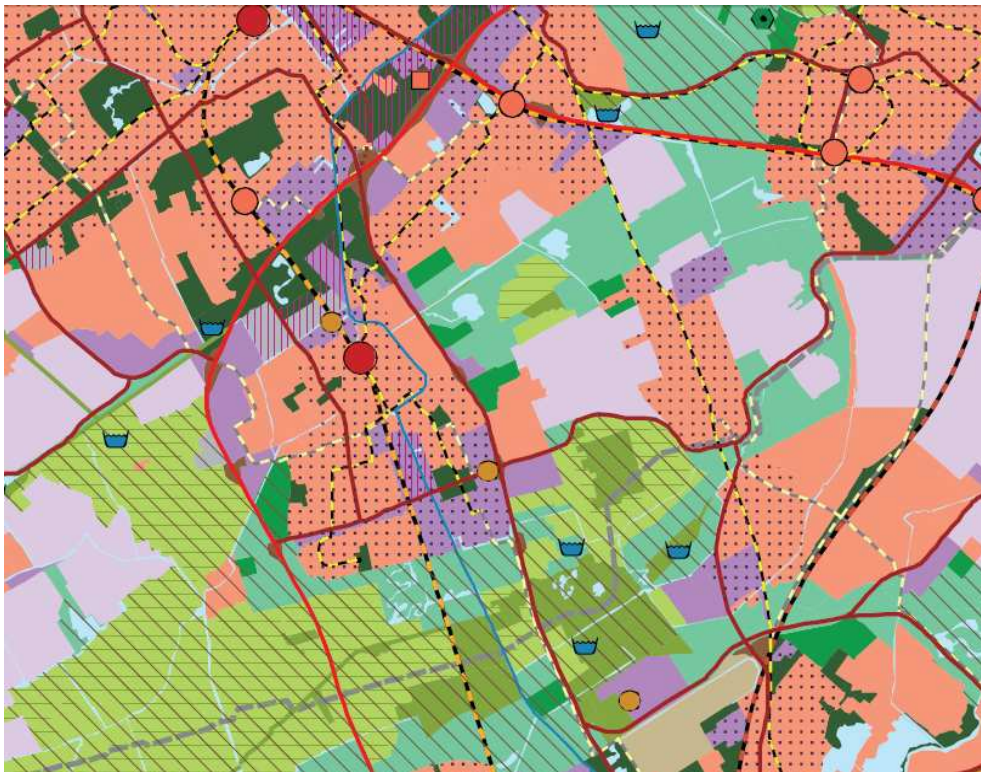
Structuurvisie

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

De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Verordening ruimte

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



Uitsnede functiekaart provinciale structuurvisie



Uitsnede kwaliteitskaart provinciale structuurvisie

2.2.3 Regionaal beleid

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

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

2.2.4 Gemeentelijk beleid

Plan integrale toekomstvisie (Pit!)

Met de vorming van de nieuwe gemeente Pijnacker-Nootdorp in 2002 was een nieuwe strategische visie op de toekomst gewenst. Met het Project Integrale Toekomstvisie (Pit! 2005) zijn de bestaande visies van de twee voormalige gemeentes herijkt en samengebracht tot één toekomstvisie.

De kern van de visie wordt gevormd door de forse groei in woningen en bedrijven, waardoor Pijnacker-Nootdorp de komende jaren zal groeien naar zo'n 55.000 inwoners, en op lange termijn naar 64.000.

In het Pit! wordt de gezamenlijke woningbouwambitie van de diverse overheden vertaald naar concrete woningbouwopgaven. Het beleid voor de kernen is gericht op een vitaal en intensief benut stedelijk gebied.

Met de nieuwe Pit! Structuurvisie, vastgesteld in 2009, zet de gemeente de inhoudelijke koers voort die eerder met de Nota Integrale Toekomstvisie (Pit!) uit 2005 is ingezet. De Structuurschets is de integrale toekomstvisie met een beeld van Pijnacker-Nootdorp per 2025 en het Uitvoeringsprogramma 2010.

Met dit document heeft de gemeente de wettelijk verplichte basis voor haar ruimtelijke visie en daarmee de juiste middelen om gebruik te kunnen maken van de in de Wro opgenomen gemeentelijke bevoegdheden.

Visie op de toekomst van Pijnacker-Noordorp 2040

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

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

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

2.2.5 Conclusie

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

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

7. Noordweg 53a te Pijnacker: het oprichten van een nieuwe woning met garage.
8. Veendijklocatie Oosteinde: het mogelijk maken van het bouwen van maximaal 4 woningen.

In het ruimtelijke beleid van de verschillende overheidslagen komt naar voren dat moet worden gestreefd naar het beperken van het ruimtebeslag voor wonen en werken om daarmee de kwaliteit van de steden en van het landelijk gebied te versterken. Verstedelijking moet voornamelijk plaatsvinden door middel van verdichting en herstructurering. Daarnaast dient de groenblauwe slinger en het groene raamwerk in de regio Haaglanden behouden en versterkt te worden.

De ontwikkelingen die onderhavig plan mogelijk maakt, betreffen het oprichten van een nieuwe woning ter vervanging van een bestaande en het bouwen van 4 nieuwe woningen op een herstructureringslocatie. Deze kleinschalige ontwikkelingen passen binnen het ruimtelijke beleid van de verschillende overheidslagen.

3 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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

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

De volgende locaties betreffen ontwikkelingen:

7. Noordweg 53a te Pijnacker: het oprichten van een nieuwe woning met garage.
8. Veendijklocatie Oosteinde: het mogelijk maken van het bouwen van maximaal 4 woningen.

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

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

3.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In bijlage 1 is een notitie opgenomen, waarin voor de verschillende locaties wordt ingegaan op het aspect bodem.

3.1.1 Noordweg 53a te Pijnacker

Voor de locatie Noordweg 53a te Pijnacker is door Mol ingenieursbureau een bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 1 november 2012, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- Het grondwater is licht verontreinigd met arseen en barium.

De hypothese onverdacht voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen, aangezien in het grondwater licht verhoogde concentraties van enkele stoffen zijn aangetoond. Echter, de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden geen bezwaren verwacht voor het verstrekken van een vergunning en voortzetten van het huidige gebruik.

3.1.2 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Oosteinde nabij 12 Nootdorp

Voor de locatie Oosteinde nabij 12 te Nootdorp is door Koenders & Partners een verkennend en aanvullend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 6 mei 2009, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Met dit bodemonderzoek is de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgelegd.
- Op het maaiveld en in de opgeboorde grond is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- In de bovengrond (0,0 tot 0,5 m-mv) is lokaal ter plaatse van boorlocatie 01, een sterke verontreiniging met barium aangetoond alsmede lichte verontreinigingen met koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK en PCB. In de mengmonsters van de bovengrond is analytisch geen asbest aangetoond.
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- In het grondwater is een lichte verontreiniging met xylenen aangetoond.
- De aangetoonde lichte verontreinigingen in met name de bovengrond zijn zeer waarschijnlijk te relateren aan de (deels) zintuiglijk waargenomen puinsporen en/of de verhoogde achtergrondwaarden binnen de gemeente zoals omschreven in de beleidsnotitie besluit bodemkwaliteit van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.
- De hypothese 'verdachte locatie op het voorkomen van bodemverontreiniging' dient te worden aanvaard.
- De aangetoonde sterke verontreiniging met barium in de bovengrond is tijdens dit onderzoek in voldoende mate afgeperkt. Deze immobiele verontreiniging is zeer waarschijnlijk te relateren aan de waargenomen puinbijmenging in de bovenlaag. Mogelijk houdt de aanwezigheid van puinbijmenging in de bovengrond verband met de uitgevoerde sloopwerkzaamheden van het bedrijfspand ter plaatse. De omvang van deze immobiele verontreiniging in de bovengrond is vastgesteld op ca. 20 m³ (ca. 36 ton). Ter plaatse is geen sprake van 'een geval van ernstige bodemverontreiniging'.
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.
- De milieuhygiënische situatie van de bodem buiten de verontreinigingscontour van de bovengrond nabij boorlocatie 01, vormen geen belemmering met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling van de locatie tot woningkavel (incl. aanvraag van een bouwvergunning).

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden geen bezwaren verwacht voor deze ontwikkeling.

3.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. Op de ontwikkelingslocaties worden nieuwe woningen toegestaan. Er dient dan ook een akoestisch onderzoek te worden verricht.

Voor de locatie Noordweg 53a te Pijnacker is door Ardea een berekening van de geluidsbelasting gemaakt. De rapportage, d.d. 31 augustus 2012, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie is als volgt:

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Nootdorpseweg uitkomt op 57 dB. Vanwege de Noordweg is de geluidsbelasting 40 dB. De geluidsbelasting van de Nootdorpseweg is hoger dan de streefwaarde van 48 dB, maar wel lager dan de ontheffingswaarde op basis van art. 83 Wet geluidhinder.

Voor het geluid van de Nootdorpseweg dient een ontheffing te worden vastgesteld via een hogere waarde procedure. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerp van het Besluit hogere grenswaarden Wet Geluidhinder voor de Noordweg 53a te Pijnacker terinzage gelegd. Hiertegen zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is op 9 januari 2014 afgegeven.

Het Oosteinde is een 30 km/h weg waardoor een akoestisch onderzoek voor de Veen-dijklocatie Oosteinde niet noodzakelijk is.

3.3 Luchtkwaliteit

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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

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

3.4 Externe veiligheid

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

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

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

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

In bijlage 4 is een paragraaf externe veiligheid opgenomen, opgesteld door de gemeente. Uit deze paragraaf blijkt dat alleen voor deelgebied 6 externe veiligheid relevant is in de zin dat er ontwikkelingen (bouw van maximaal 12 woningen) mogelijk gemaakt worden binnen het invloedsgebied van een risicobron (buisleiding met hogedruk aardgas). Er wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico in de huidige situatie is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ontwikkelingen zorgen niet voor een significante toename van het groepsrisico (minder dan 10%). Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is hier voldoende.

Formeel gezien liggen ook de deelgebieden 1, 7 en 8 binnen het invloedsgebied van één (of meerdere) rijksweg(en). Gezien de grote afstand (meer dan 200 meter) is hier geen berekening van het groepsrisico uitgevoerd maar is wel aandacht besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van een eventuele ramp.

Met inachtneming van de adviezen van de Veiligheidsregio Haaglanden vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

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

In de directe omgeving van de locatie 'Veendijklocatie Oosteinde' bevindt zich bedrijvigheid die hinder veroorzaakt. Rondom het bedrijf aan de G.J.F. Tijdemanstraat 5 moet een richtafstand van 10 meter worden aangehouden in verband met geluid. Dit levert echter geen belemmeringen op voor de ontwikkelingslocatie.

In en in de directe omgeving van de overige ontwikkelingslocaties is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt.

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen de realisatie van een beperkt aantal woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

3.6 Kabels en leidingen

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

3.7 Verkeer en parkeren

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

3.8 Water

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

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

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

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

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

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan aan Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd.

Het Hoogheemraadschap heeft geadviseerd om de bestemming 'Water' toe te kennen aan de primaire polderwatergangen in de deelgebieden 2 ('Gaten' tussen bestemmingsplannen 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' en 'Rondom Nootdorp Centrum') en 9 ('Struweelborder op bedrijvenpark Heron te Nootdorp'). Voor wat betreft de deelgebieden 2 is het advies opgevolgd. Besloten is om deze bestemming in deelgebied 9 niet toe te kennen. In dit deelgebied is ervoor gekozen de huidige bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Heron' over te nemen, aangevuld met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwwerkenregeling'.

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de waterkeringen in deelgebied 2 ('Gat' tussen de bestemmingsplan 'Balij Bieslandse Bos' en 'Duurzame Glastuinbouwgebieden'), deelgebied 2 ('Gaten' tussen bestemmingsplannen 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' en 'Rondom Nootdorp Centrum') en deelgebied 6 (Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp) op de verbeelding opgenomen moeten worden. Voor wat betreft het bestemmen van de waterkeringen is aangesloten op de aangrenzende bestemmingsplannen.

3.9 Flora en fauna

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

Aangezien in voorliggend plan slechts sprake is van kleinschalige ontwikkelingen, is geen nader onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk.

3.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de gebieden waar (naar verwachting) archeologische waarden aanwezig zijn door middel van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' beschermd. Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is bouwen uitsluitend onder voorwaarden toegestaan. De voorwaarden zijn bij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' het meest en bij 'Waarde - Archeologie 3' het minst soepel.

4 Het bestemmingsplan

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

4.1 Plansystematiek

4.1.1 Toelichting op het juridische systeem

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

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

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

4.1.2 Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 - Algemene regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

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

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

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsrechtelijke bepalingen en de slotbepaling.

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

4.2 Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijven. Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden onder voorwaarden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch - Glastuinbouw'.

Agrarisch - Glastuinbouw

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

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

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

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

Aangaande de bouwregels voor bedrijfsbebouwing is een aantal maten vastgelegd.

De grootte van een bedrijfswoning is gemaximaliseerd op 750 m³ inclusief omgevingsvergunningplichtige aan- of uitbouwen en bijgebouwen, overeenkomstig de gemeentelijke Beleidsnota inhoud (burger)woningen in het buitengebied. De omgevingsvergunningplichtige aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag een maximale oppervlakte van 50 m² hebben. De maximale goothoogte en bouwhoogte van zowel de bedrijfswoning als de erfbebouwing is vastgelegd in de regels.

In de praktijk blijkt dat bij herstructurering vaak sprake is van het samenvoegen van bedrijven. Indien beide bedrijven (nog) de beschikking hadden over een bedrijfswoning, kan het zo zijn dat de woning zijn functie verliest. Om te voorkomen dat de woning wordt gebruikt als burgerwoning, maar bestemmingsplanmatig nog een bedrijfswoning is, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voormalige bedrijfswoning te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Het college is bevoegd om deze wijzigingsbevoegdheid toe te passen, maar zal dit alleen gebruiken indien objectief is vastgesteld dat de bestemmingswijziging geen belemmering is voor duurzame glastuinbouw.

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

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

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

Bedrijventerrein

Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'Bedrijventerrein' uit het bestemmingsplan 'Heron'. Een gedeelte van het bedrijvenpark Heron is binnen deze bestemming opgenomen. De betreffende gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 tot en met 4.2. Voor de regels zijn de vigerende regels overgenomen, met een aanvulling ten aanzien van de mogelijkheid van hogere andere bouwwerken ten behoeve van de groene inpassing van het hoofdgebouw. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De minimale en maximale bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven.

Centrum - 3

Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'Centrum-3' uit het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker'. Binnen deze bestemming zijn in en onder de eerste bouwlaag diverse functies mogelijk: detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, beroepspraktijken, kantoren, ambachtelijke bedrijven en wonen. Op de hogere bouwlagen is uitsluitend wonen toegestaan. De goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven.

Groen

Deze bestemming is identiek aan de standaardregels. De structurele groenvoorzieningen zijn opgenomen binnen deze bestemming. De gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, watergangen en -partijen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere, ondergeschikte verhardingen, en geluidwerende voorzieningen. Op de betreffende gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, waarvoor bepalingen zijn opgenomen.

Sport

Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'Sport' uit het bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden'. De inrit naar een sportvoorziening, in dit geval een manege, is opgenomen binnen deze bestemming.

De gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met andere bouwwerken.

Tuin

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

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

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'verkeer-Verblijfsgebied' uit het bestemmingsplan 'Nootdorp-Noord'. Deze gronden zijn bestemd voor verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, bermen, groen- en grootschalige speelvoorzieningen, water en watergangen bij een en andere behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

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

Deze bestemming is gegeven aan met name de kleine verkeersverbindingen binnen het plangebied. Het verschil met de wegen die zijn bestemd als 'Verkeer - Wegverkeer' is het volgende:

- Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn onder andere ook speeltoestellen toegestaan. Deze bestemming biedt kortom ruimere mogelijkheden voor verblijfsvoorzieningen.
- Binnen de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' zijn onder andere ook bushaltes en geluidwerende voorzieningen toegestaan. Deze bestemming biedt kortom mogelijkheden voor bouwwerken die noodzakelijk zijn voor een goede verkeersdoorstroming.

Verkeer - Wegverkeer

Deze bestemming is gebaseerd op de bestemming 'verkeer-Wegverkeer' uit het bestemmingsplan 'Rondom Nootdorp Centrum'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen met bijbehorende voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstroken, bushaltes en geluidwerende voorzieningen, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, parkeerstroken en -voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen en andere groenvoorzieningen, watergangen en duikers en nutsvoorzieningen.

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

Water

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

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

Wonen

Deze bestemming is gebaseerd op de standaardregels. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van een beroep aan huis. Verder zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'tuin' ook bestemd voor tuinen, erven, verhardingen en parkeervoorzieningen.

De bebouwingsregels voor woningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zijn in de regels bij deze bestemming opgenomen. Woningen mogen uitsluitend in de op de verbeelding aangegeven typologie (vrijstaand en aaneengebouwd) worden gebouwd. De woningen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. De diepte van de bouwvlakken is met name afgestemd op de vigerende regelingen. Ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Aan de achterzijde hebben de woningen veelal nog wel wat uitbreidingsruimte. Voor deze gronden zijn regels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Ook voor het bouwen van andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen.

Voor enkele woonpercelen zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen, die voor betreffende woningen een afwijkende bouwregeling bepalen. Het gaat hier veelal om iets ruimere bouwregelingen dan de gebruikelijke regeling.

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

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

Waarde - Archeologie 1/2/3

Deze bestemming is identiek aan de standaardregels. De gronden binnen deze bestemmingen zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Bij het opstellen van deze regeling is aangesloten op de systematiek van de archeologische verwachtingskaart.

De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is daarop gekoppeld aan de zones met hoge archeologische verwachtingswaarde in de dorpskernen.

Binnen het plangebied komen de gebieden met hoge verwachtingswaarde voor de lintbebouwingen en middelhoge verwachtingswaarde voor. Hieraan zijn de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' gekoppeld.

Binnen deze bestemmingen zijn regels opgenomen waarmee aan een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de andere bestemmingen nadere voorwaarden kunnen worden gekoppeld ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, zoals het doen van technische maatregelen, opgravingen of het begeleiden van de bouw door een archeologisch deskundige.

Via een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, worden de archeologische waarden ook beschermd tegen bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming is identiek aan de standaardregels. Ter bescherming van de gedeeltelijk binnen het plangebied liggende boezemkade is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. De gronden binnen deze bestemming mogen alleen worden gebruikt en worden bebouwd met andere werken ten behoeve van de waterkering. Bouwen en gebruiken ten behoeve van de andere daar geldende bestemmingen mag uitsluitend pas nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en de waterhuishouding. Verder dient voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een specifieke omgevingsvergunningen te worden aangevraagd, waarmee de waterkerende functie van de gronden ook wordt beschermd tegen werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

5 Haalbaarheid

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

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de verschillende ontwikkelingen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de locatie Kortelandseweg tegenover nummer 6 te Nootdorp is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd, waarmee de financiële uitvoerbaarheid is aangetoond. De ontwikkelingen hebben voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

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

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

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de Adviescommissie Wonen Pijnacker-Nootdorp, het Gemeentebestuur Schiedam, de Veiligheidsregio Haaglanden, Stedin en het Hoogheemraadschap van Delfland. De reacties zijn samengevat weergegeven en beantwoord in de Notitie van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012', die als bijlage is opgenomen.

Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap van Delfland is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. De overige reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 **Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012' heeft met ingang van 4 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het plan via de gemeentelijke internetsite te raadplegen geweest.

Binnen voornoemde termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Dat kon schriftelijk, mondeling en digitaal via de website van de gemeente. Als onderdeel van de inspraakprocedure is op 15 oktober 2012 een inloopbijeenkomst georganiseerd in het bestuurscentrum aan de Emmastraat. Tijdens deze bijeenkomst (circa 2 belangstellenden) hebben de bezoekers kennis kunnen nemen van het plan en de procedure en is op individueel niveau een toelichting gegeven op diverse planonderdelen.

Gedurende de periode van terinzagelegging is één inspraakreactie ingediend. De reactie is samengevat weergegeven en beantwoord in de Notitie van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012', die als bijlage is opgenomen. De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

5.2.3 **Tervisielegging**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 5 april 2013 gedurende zes weken ter visie heeft gelegen. Binnen die termijn zijn 31 zienswijzen binnengekomen.

Aan de indieners van de zienswijzen is de mogelijkheid geboden om de zienswijzen nader toe te lichten aan de gemeenteraad op 20 juni 2013. Hiervan hebben twee reclamanten gebruik gemaakt. Twee andere reclamanten zouden eveneens hun zienswijzen nader toelichten maar hebben volstaan met een schriftelijke toelichting.

De zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2012''. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

5.2.4 **Vaststelling**

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Verzamelplan 2012' in haar vergadering van 12 december 2013 gewijzigd vastgesteld.

