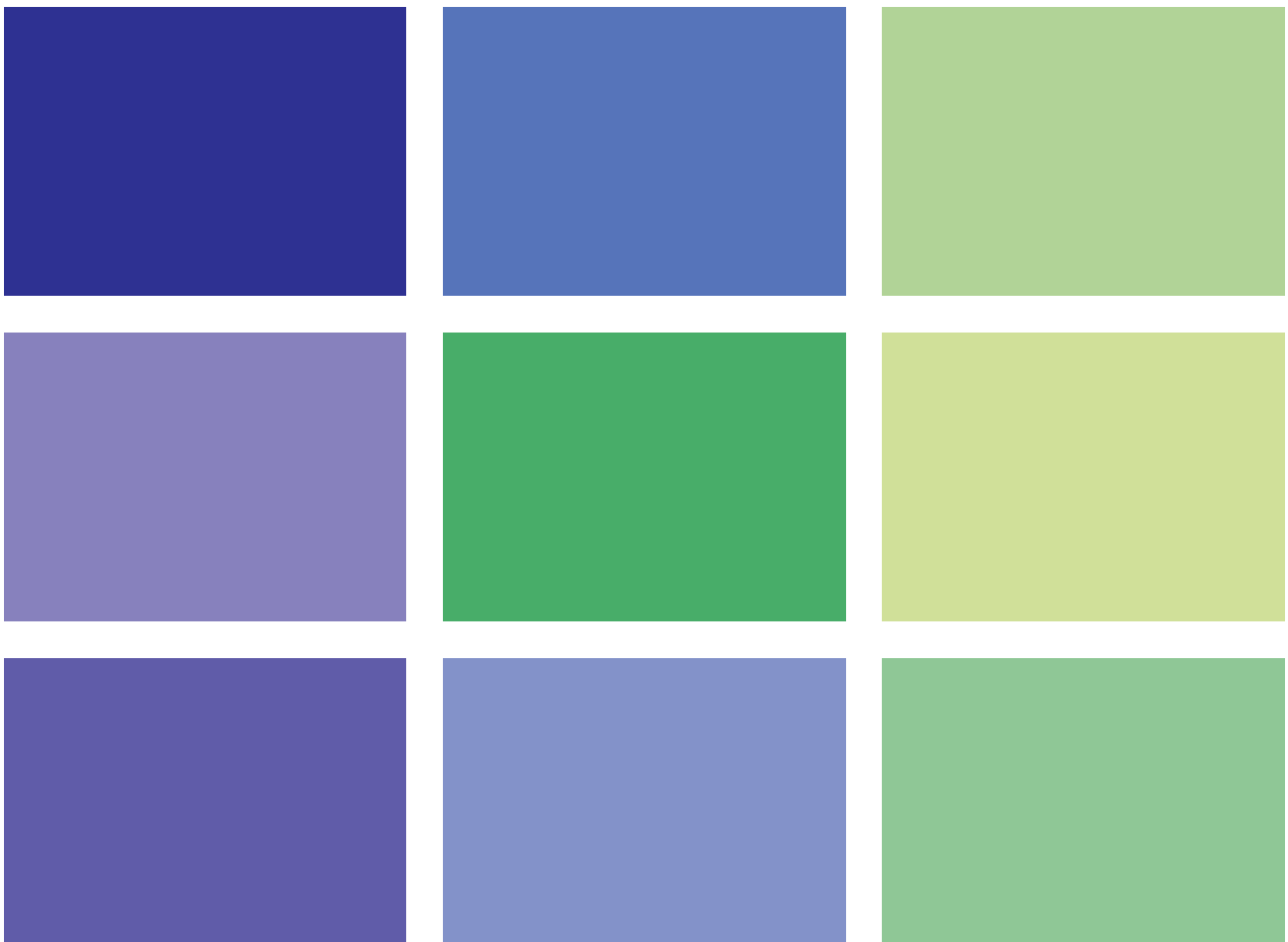


Bestemmingsplan

Katwijkerbuurt, deelgebied Berkelse Lint

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Bestemmingsplan

Katwijkerbuurt, deelgebied Berkelse Lint

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting

Bijlage(n)

Regels

Bijlage(n)

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

oktober 2015

Vastgesteld:

29 oktober 2015

Projectgegevens:

TOE02-0252642-01A

REG02-0252642-01A

TEK02-0252642-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1926.bp00150093-4001

Datum

29-10-2015

Opsteller(s)

HvG, CH, MV

Projectleider

Carin Stolzenbach

Vrijgave

Carin Stolzenbach



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De bij het plan behorende stukken	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Analyse plangebied	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Ontstaansgeschiedenis	5
2.3	Ruimtelijke karakteristiek van het lint	6
2.4	Bestaand gebruik	9
2.5	Ontwikkelingen	10
3	Beleidskader	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Regionaal beleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	20
4	Visie op het plangebied	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Vastleggen huidige situatie	23
4.3	Gebiedsvisie	24
5	Randvoorwaarden	33
5.1	Geluidhinder	33
5.2	Luchtkwaliteit	34
5.3	Externe veiligheid	35
5.4	Bodemkwaliteit	36
5.5	Bedrijvigheid	38
5.6	Water	41
5.7	Ecologie	46
5.8	Archeologie	48
6	Beheervisie/Juridische planopzet	51
6.1	Algemeen	51
6.2	Toelichting op de regels	51
7	Economische uitvoerbaarheid	55
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

Bijlagen:

1. Gebiedsvisie Katwijkerlaan, december 2009, gemeente Pijnacker-Nootdorp
2. Akoestisch onderzoek Katwijkerbuurt 2, 2015, BVA
3. Notitie Externe Veiligheid Katwijkerbuurt, 2012, gemeente Pijnacker-Nootdorp.
4. Nota van beantwoording zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan 'Katwijkerbuurt, deelgebied Berkelse Lint' (inclusief Staat van wijzigingen), gemeente Pijnacker-Nootdorp, 8 september 2015

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van het project 'actualiseren bestemmingsplannen' is besloten het bestemmingsplan 'Katwijkerbuurt, deelgebied Berkelse Lint' op te stellen. Het plangebied bestaat uit de percelen grenzend aan de Keulseweg en Berkelseweg. Het op te stellen bestemmingsplan kent een tweeledig doel. In eerste instantie heeft het bestemmingsplan tot doel dat de gemeente ook voor dit deel van de Katwijkerbuurt beschikt over een actuele bestemmingsplanregeling. Het tweede doel is het bieden van mogelijkheden tot herontwikkeling van enkele locaties aan de Berkelseweg en Keulseweg in het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling.

Voorliggend bestemmingsplan is conform de meest recente wet- en regelgeving, zoals de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) opgesteld. Dit bestemmingsplan voldoet daarnaast aan de geldende AMvB's, zoals het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Katwijkerbuurt, deelgebied Berkelse Lint', bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. no.NL.IMRO.1926.bp00150093-3001);
- toelichting;
- regels.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied bestaat uit de woon-, bedrijfs- en agrarische percelen langs de Keulseweg en Berkelseweg. De plangrens van het gebied wordt als volgt gevormd:

- de noordzijde wordt begrensd door de watergang evenwijdig aan de Katwijkerlaan;
- de oostzijde wordt begrensd door het stedelijk gebied van de kern Zoetermeer;
- de zuidzijde wordt begrensd door de N470;
- de westzijde wordt begrensd door de agrarische gronden ten zuiden van de Keulseweg.



Afbeelding - Ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn in het verleden diverse bestemmingsplannen opgesteld. Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een bestemmingsplan binnen tien jaar geactualiseerd te worden. Daarnaast heeft de gemeente de wens om voor 1 juli 2013 voor het gehele gemeentelijk grondgebied te beschikken over een actueel bestemmingsplan dat voldoet aan de meest recente wet- en regelgeving.

Onderstaand een overzicht van de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Goedkeuring Gedeputeerde Staten
Groenzone Berkel-Pijnacker	23 februari 2006	12 september 2006
Buitengebied	27 november 1975	10 november 1976

De bovenstaande bestemmingsplannen worden in voorliggend bestemmingsplan samengevoegd en voorzien van één set eenduidige regels.

1.5 Leeswijzer

De inhoud van de toelichting is als volgt opgebouwd:

- De kenschets van het plangebied (zie hoofdstuk 2) bestaat onder meer uit een beschrijving van het plangebied.
- In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal- regionaal- en gemeentelijk beleid.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de visie op het gebied en op welke wijze deze een juridische doorvertaling krijgt.
- In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de randvoorwaarden. De gevolgen van zowel milieutechnische als planologische randvoorwaarden voor het plangebied worden geanalyseerd.
- In de juridische planopzet (hoofdstuk 6) wordt een toelichting gegeven op de wijze waarop het juridische deel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) is vormgegeven.
- De afsluitende hoofdstukken van de toelichting gaan nader in op de economische (hoofdstuk 7) en maatschappelijke (hoofdstuk 8) haalbaarheid van het plan.

2 Analyse plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een analyse van het plangebied uiteengezet. Voor de informatie in dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van de 'Gebiedsvisie Katwijkerlaan, Transformatie-strategie eenheid in verscheidenheid', zoals in 2009 door de gemeente Pijnacker-Nootdorp is opgesteld.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap rondom het ontginningslint van de Katwijkerlaan is kunstmatig aangelegd. Het gebied is rond de twaalfde/dertiende eeuw ontgonnen. Vanaf de in het gebied aanwezige kreekruggen, veenstromen en gegraven vaarten werden de eerste aanzetten gegeven voor een ontginning. Om het veenpakket geschikt te maken voor agrarische doeleinden was het eerst noodzakelijk dat het ontwaterd werd. Dit gebeurde door het graven van evenwijdige sloten die afwaterden op oude veenstromen. Later (in de vijftiende, zestiende en zeventiende eeuw) verloren de veenstromen hun functie bij de verdergaande ontginningen en werden nieuwe kanalen gegraven die het water efficiënter afvoerden (hoofdweteringen). Het verkavelingspatroon lag in deze tijd loodrecht op de hoofdweteringen. Langs deze weteringen ontstond de lintbebouwing van de Katwijkerlaan en Berkelseweg.

De Katwijkerlaan is grotendeels gelegen op kreekruggen. Deze kreekruggen bestaan uit kleiig materiaal en liggen daardoor ook hoger dan het omliggende veenlandschap, dat in de loop van de eeuwen is ingeklonken. In de achttiende eeuw traden grote veranderingen op. Op kleinere schaal werd veen afgegraven waardoor diverse plassen en meren ontstonden. Honderd jaar later zijn deze plassen vrijwel allemaal drooggemalen. Zo ontstond zowel de droogmaking in de Oude Polder van Pijnacker, die ten zuiden van de Katwijkerlaan ligt, als de Nieuwe of Drooggemaakte polder. In de droogmakerijen ontstond een nieuw strokenverkavelingspatroon, dat tot op heden goed zichtbaar is in het landschap.

Het oorspronkelijke ontginningspatroon van het landschap is door drie ruimtelijke ontwikkelingen aangetast. Het gaat hier om de volgende drie ruimtelijke ontwikkelingen:

1. de aanwezigheid van glastuinbouw direct langs de ontginningslinten;
2. de inrichting van het natuur-/bosgebied De Balij;
3. de stedelijke ontwikkeling van Zoetermeer.

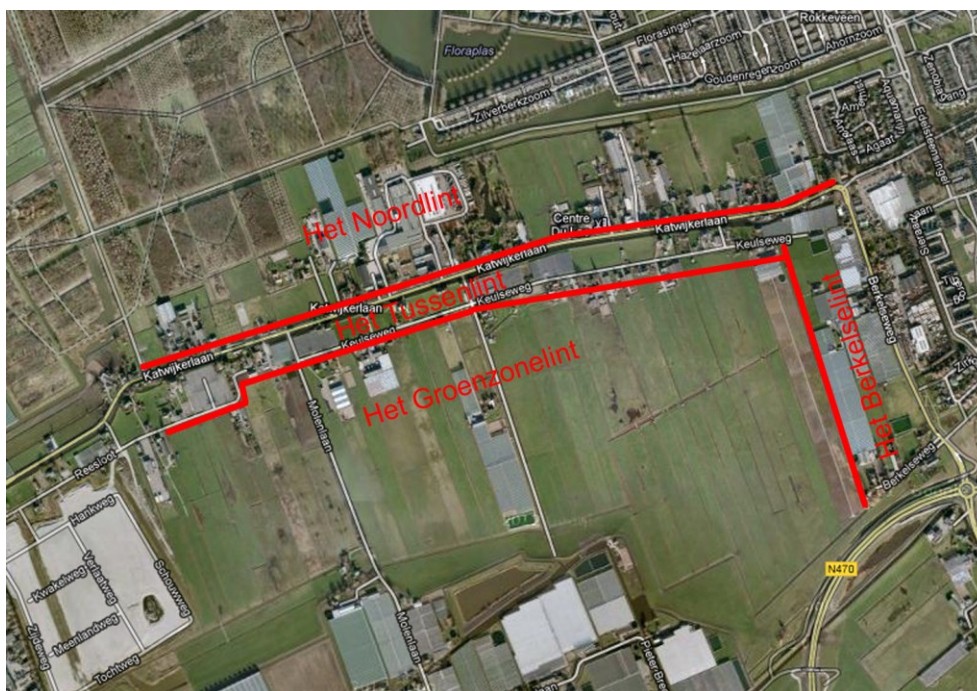
Ondanks de drie ruimtelijke ingrepen is het oorspronkelijke landschapspatroon toch nog zichtbaar. Het landbouwkundig gebruik van het gebied is echter tot een minimum beperkt.

2.3 Ruimtelijke karakteristiek van het lint

Karakteristiek aan de Katwijkerbuurt zijn de doorzichten naar de omgeving die een bepaald gevoel van ruimte en openheid geven. Zo trekken het open groene gebied van de Droogmakerij van de Oude Polder van Pijnacker en het onderlint van de Keulseweg de aandacht. Naast het gevoel van ruimte en openheid zorgen deze doorzichten (vensters) ook voor een belangrijke oriëntatie in het gebied. Oriëntatie die verkregen wordt door een aantal herkenbare elementen. Zo zijn in de verte de contouren van Rotterdam zichtbaar en is dichterbij het glastuinbouwgebied van Pijnacker-Oost te zien. Vanaf de andere kant, de Molenlaan, is de Watertoren van Zoetermeer een gelijksoortig herkenningpunt. Ook zijn de kerktorens van Pijnacker en Berkel & Rodenrijs zichtbaar vanuit de linten.

Aan de noordkant van de Katwijkerlaan zijn de zichtlijnen beperkter. Dat komt enerzijds doordat de bebouwing van Zoetermeer gedeeltelijk grenst aan de achterkant van de bebouwing van de Katwijkerlaan (circa 200 meter), anderzijds doordat de Balij grotendeels bebost is. Op dit moment kan nog op enkele plaatsen over de bomen heen worden gekeken, maar over enkele jaren zal dit niet meer kunnen. Alleen bij de entree van dit gebied is een zichtlijn (water, fiets, wandel, ruitersporen) gecreëerd.

Op basis van de bovenstaande analyse wordt onderscheid gemaakt naar een viertal deelgebieden, c.q. linten, in de Katwijkerbuurt.



Afbeelding - Linten in Katwijkerbuurt

Voor de volledigheid worden alle linten beschreven. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan valt Het Berkelseelint en een klein deel van het tusselint.

Het Berkesselint

Aan de Berkelseweg concentreert zich het leeuwendeel van de glastuinbouw in de Katwijkerbuurt. Het landschapsbeeld wordt hier sterk overheerst door de aanwezige kassen. De in ontwikkeling zijnde Groenzone gaat verscholen achter de kassen. De kassen zorgen voor een visuele verdichting. De kassen in het plangebied liggen in een droogmakerij en hebben zich gevoegd naar de historische gegroeide verkavelingspatroon. Dit wil zeggen dat langs de Berkelseweg de kassen evenwijdig aan de weg, in maximaal drie (verbrede) stroken zijn gebouwd.

Het Tussenlint

Aan de zuidzijde van de Katwijkerlaan is grotendeels sprake van een dubbellint, waarbij de Katwijkerlaan de doorgaande hoofdroute vormt en de Reesloot en de Keulseweg samen het tweede lint vormen. Er is hier sprake van een sterke wisselwerking tussen het onderlint en het bovenlint van de Katwijkerlaan. De verkaveling loopt evenwijdig aan de wegen en staat dus haaks op de strokenverkaveling van het omliggende landschap. In het tussenlint staat nog één glastuinbouwcomplex. Deze complexen gebruiken ook het onderlint voor de ontsluiting.

Recentelijk is al een aantal kassen gesloopt en is zichtbaar gemaakt welke kwaliteitswinst is te behalen met de toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling. De gebieden tussen de linten, ook wel kamers genoemd, hebben een kleinschaliger karakter dan dat van de Droogmakerij. Kenmerkend is ook dat de woningen in het Tussenlint grotendeels aan de bovenkant staan en in het verleden dus werden ontsloten via de Katwijkerlaan. De kassen die daar staan worden via de onderlinten ontsloten.

Andere bijzondere en karakteristieke bebouwing in het Tussenlint zijn de woningen die op 'eilandjes' staan. Op een drietal plaatsen zijn de woningen pal tegen de Katwijkerlaan gesitueerd en buigt de vaart direct om de woningen heen. De relatief kleine woningen zijn veelal aaneengesloten.

Het Noordlint

De noordelijke rand van de Katwijkerlaan, grenzend aan de Balij en de Zoetermeerse woonwijk Rokkeveen, kent een dichte, variërende bebouwing. Grote bedrijfscomplexen worden afgewisseld met (kleine) woonbebouwing. In het oostelijk deel ligt de bebouwing grotendeels in eerste of tweede lijn. De kleinschalige bebouwing loopt over het algemeen mee met de strokenverkaveling. Op enkele plekken loopt de bebouwing door naar achteren. Achter de bebouwingstrook bevinden zich nog enkele weiden met koeien, schapen en/of paarden. Hier is nog af en toe te zien dat het gebied Katwijkerbuurt valt onder het landschapstype 'droogmakerij'. De groene longen bereiken echter maar zelden de Katwijkerlaan, wat wordt gekenmerkt door een verkavelingspatroon dat strak en rechthoekig is en waarvan de slootdichtheid vrij groot is. Enkele forse bomerijen begeleiden de nog aanwezige oorspronkelijke verkavelingstructuren.

In tegenstelling tot de noordoostzijde van de Katwijkerlaan bestaat de verschijningsvorm van de bebouwing aan de noordwestzijde meer uit grote hoeves met erfbeplanting. Hierdoor ontstaat een veel opener en groener beeld, dat ook zicht op De Balij mogelijk maakt.

Het Groenzonelint

Aan de laag gelegen zuidzijde van de onderlinten staan de (voormalige) agrarische bouwpercelen. De afwisseling van de open weiden met bebouwing, al dan niet omzoomd door erfbeplanting, is aantrekkelijk. Met de komst van de Groenzone zal het landschap veranderen. De Groenzone wordt circa 150-200 meter aan de benoemde onderlinten ontwikkeld. Op twee punten zal de Groenzone het plangebied doorsnijden en aansluiten op De Balij. De doorgangen bevinden zich ter hoogte van de Molenlaan en in de S-bocht nabij het bedrijventerrein Boezem II.

Over het algemeen bevinden de (voormalige) agrarische bedrijven zich aan de zuidzijde van de onderlinten. In het recente verleden bevonden zich hier ook enkele glastuinbouwbedrijven. Bijna alle glastuinbouwbedrijven zijn de afgelopen jaren echter aangekocht voor de ontwikkeling van de Groenzone. De agrarische gronden zijn deels aangekocht, de opstallen zijn vaak nog in privéhanden. De koppercelen (circa 75-100 meter vanaf het lint) hebben daardoor, naast de aanwezige woonbebouwing ook nieuwe functies gekregen.

Inventarisatie van de bestaande bebouwing

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan 'Katwijkerbuurt' is de bebouwing in en het gebruik van het gebied geïnventariseerd. Op de inventarisatiekaart is zichtbaar welke gebruiksfuncties zijn aangetroffen en welke hoogte de bebouwing heeft.



Afbeelding - Uitsnede inventarisatiekaart met in blauwe cirkel het plangebied

Monumenten

In het plangebied bevindt zich één monumentaal object. Het monument geeft een mooi beeld van de historische ontwikkeling van het gebied; van een agrarisch landschap, naar een meer glastuinbouw georiënteerd gebied. Het object bevindt zich aan de Berkelseweg nummer 26. Het betreft een tuinderschoorsteen.

Leidingen

Uit inventarisatie blijkt dat door het plangebied één ruimtelijk relevante leiding loopt. Het betreft hier een 380 KV-hoogspanningsverbinding. De 380 KV-hoogspanningsverbinding loopt is west-oost georiënteerd en bevindt zich in de uiterst zuidelijke punt van het plangebied.

Waterkering

De Katwijkerlaan, buiten het plangebied, heeft een waterkerende functie. De invloed van deze waterkering ligt wel over het plangebied.

2.4 Bestaand gebruik

Berkelseweg

De Zoetermeerse kant van de Berkelseweg kent een sterk bedrijfsmatig karakter. Een bedrijfsloods staat enkele jaren leeg en is sterk verouderd. Het tweede bedrijf verhandelt nieuwe en gebruikte trucks en trailers. Een deel is uitgesteld aan de weg. Tussen deze twee bedrijven staan enkele woningen met daarachter nog grote schuren/loodsen die voor allerlei (bedrijf)zaken worden gebruikt.

Glastuinbouw

Glastuinbouw speelt in het plangebied een belangrijke rol. De aanwezige glastuinbouw betreft over het algemeen verouderde glastuinbouwbedrijven, met een beperkte omvang naar de maat en schaal van deze tijd. Het gebied heeft met name vanwege de zogenoemde 2 hectare-regeling nooit de sprong kunnen maken naar grootschalige moderne glastuinbouwbedrijven. In het kader van de Ruimte voor ruimte-regeling worden de gronden van 4 glastuinbouwbedrijven getransformeerd naar woningbouwlocaties met totaal 10 nieuwe compensatiewoningen. In het gebied zijn na deze transformatie nog 2 glastuinbouwbedrijven actief.

Inventarisatie van het bestaande gebruik

Bij de inventarisatie van de bebouwing is voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan 'Katwijkerbuurt' ook het gebruik van het gebied geïnventariseerd. Zoals ook beschreven in de gebiedsvisie laat de inventarisatie een gemêleerd beeld van gebruik zien binnen het gebied.

Zoals ook in paragraaf 2.3 reeds is genoemd, is op de inventarisatiekaart zichtbaar gemaakt welke gebruiksfuncties zijn aangetroffen.

2.5 Ontwikkelingen

2.5.1 Geplande ontwikkelingen

Ruimte voor ruimte Groenzone

Zoals in de Gebiedsvisie Katwijkerbuurt is beschreven, geven de verschillende functies binnen het plangebied het gehele gebied een lage ruimtelijke kwaliteit. De verouderde glastuinbouwbedrijven blokkeren het zicht op het omringende groengebied. Om de kwaliteit van het gebied integraal te verbeteren heeft de gemeente besloten om met de tuinders en bewoners individuele afspraken te maken over sanering van glastuinbouwopstallen.

2.5.2 Relatie met de visie op het plangebied

Zoals hiervoor beschreven, zal het plangebied in de komende jaren in beweging zijn. In de voor de transitie opgestelde gebiedsvisie zijn de aandachtspunten en randvoorwaarden beschreven. Voor een nadere beschrijving van de visie op de Katwijkerbuurt wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

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

- Efficiënt gebruik van de ondergrond
In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en –kwantiteit.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

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

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

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

Ladder Duurzame Verstedelijking

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

Het voorliggende bestemmingsplan is een actualisatie van een bestaand bestemmingsplan en maakt de realisatie van compensatiewoningen mogelijk. Deze compensatiewoningen zijn gebaseerd op de (voormalige) regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Blijkens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking die het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft opgesteld, is meestal geen sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer een regeling Ruimte voor Ruimte wordt toegepast. Dat is het deelgebied Berkelse Lint ook het geval. De tien compensatiewoningen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, hoeven niet aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling. Dit laat onverlet dat een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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

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

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

3.2.3 Nationaal Waterplan 2009-2015

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

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

- **Meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken**
Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Met een gebiedsgerichte aanpak is het vaak mogelijk om het waterbeheer te verbeteren en tegelijk te werken aan versterking van de economie en de leefomgeving, tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.
- **Adaptieve aanpak**
Het kabinet anticipeert met een adaptieve aanpak op toekomstige ontwikkelingen (klimaatverandering, effectiviteit van maatregelen, etc.). Daarmee kunnen adequate maatregelen genomen worden, maar kunnen deze ook aangepast worden aan nieuwe inzichten of veranderende ontwikkelingen.
- **Samenwerking binnen en buiten het waterbeheer**
Waterbeheer is een gezamenlijk proces van rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Betrokkenheid van alle relevante partijen, zowel publiek als privaat, bij zowel het definiëren van de opgaven als het vinden van oplossingen vindt het kabinet van groot belang. De samenwerking binnen stroomgebieden staat centraal bij de werkwijze van de onderlinge overheden.

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 5.6. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt om gegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

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

Vier rode draden

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

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

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

Beter benutten en opwaarderen van wat er is

Met het oog op de schaarse ruimte en financiële middelen, gecombineerd met de veranderende maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus ligt het niet meer voor de hand om over te gaan tot nieuwe stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden. Eerst moet gekeken worden naar wat er al is en of dat beter benut of opgewaardeerd kan worden. Dit geldt voor bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuur, maar ook voor het landelijk gebied. De toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van de groene ruimte kan worden verhoogd.

Vergroten van de agglomeratiekracht

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

Verbeteren van ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

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

Het aspect of de rode draad die gericht is op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat centraal in dit bestemmingsplan. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan bij de provinciale visie.

3.3.2 Verordening Ruimte Zuid-Holland (2014)

De Verordening Ruimte is vastgesteld in samenhang met de hierboven beschreven Visie Ruimte en Mobiliteit en bevat de juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en regels voor bestemmingsplannen. De provincie verwacht dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de verordening. Dit is met name van belang als het gaat om regels in de verordening die het karakter hebben van een doelbepaling en daarmee ruimte bieden voor een nadere afweging. Hieronder wordt gekeken naar de artikelen die van toepassing zijn als gevolg van de visieverkenning voor dit bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderdelen van belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied. De ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud. De ladder bestaat uit drie stappen:

Stap 1 houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

Stap 2 houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins, rekening houdend met belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied.

Stap 3 houdt in dat indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Aangezien het bestemmingsplan geen stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en het aantal (compensatie)woningen niet meer bedraagt dan tien, is het niet noodzakelijk de Ladder toe te passen.

Ruimtelijke kwaliteit

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte.

Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2)

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. Het gaat dan om:

- Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- Wegnemen van verharding;
- Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen
- Andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

In de toelichting op het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd welke maatregelen concreet worden getroffen en welk effect deze maatregelen (zullen) hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke maatregelen dienen in beginsel zoveel mogelijk binnen het gebied zelf (binnenplans) te worden getroffen. Pas als aangetoond is dat dat niet of onvoldoende mogelijk is, kunnen ze ook elders binnen de gemeente (bovenplans) worden gerealiseerd. Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de bestaande regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'nieuwe landgoederen'. Op basis van deze voormalige regelingen kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-)maatregelen hanteert de provincie vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft.

Dit is nodig als het gaat om een ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie. Dit betekent dat bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied vrijwel altijd een beeldkwaliteitsparagraaf nodig is.

Verbetering ruimtelijke kwaliteit in het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de sloop van kassen en bedrijfsgebouwen waarbij voldaan wordt aan de oppervlaktes zoals bepaald in de voormalige regeling Ruimte voor Ruimte. Dit vloeit voort uit het feit dat het proces voorafgaand aan het bestemmingsplan en waarin met de eigenaren van de gronden en opstallen tot overeenstemming over sanering is gekomen, is gestart op het moment dat de regeling Ruimte voor Ruimte nog bestond en niet ter discussie stond. Het is niet mogelijk, en vanuit de toelichting op de verordening ook niet nodig, aan het eind van dit proces met andere regels of criteria te komen als gevolg van gewijzigd beleid. In aansluiting op de gemaakte afspraken over het slopen van kassen en bedrijfsgebouwen zijn ook afspraken gemaakt over het wegnemen van verhardingen. In hoofdstuk 4 zal nader worden ingegaan op de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan de nieuwe ruimtelijke inrichting van het gebied en de wijze waarop dit bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt voldaan aan de eisen vanuit de Verordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden heeft op 16 april 2008 het Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden 2020 vastgesteld. Dit RSP betreft een integrale herziening van het Regionaal Structuurplan Haaglanden van 2002. Centraal in het RSP Haaglanden 2020 staat het ruimtelijk beleid, welke uitgaat van drie hoofddoelstellingen:

- Een internationaal concurrerende regio;
- Een goed functionerend stedelijk netwerk;
- En een goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Een belangrijke en opvallende positie in het ruimtelijk beleid van de regio Haaglanden, en zelfs van ons land, neemt de Greenport Westland-Oostland in. Deze Greenport loopt in de vorm van een as van Westland, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp via Lansingerland en de Zuidplaspolder en eindigt in Waddinxveen. Binnen deze Greenport is in 2005 in totaal 5.300 ha glas (bruto) aanwezig. Het zwaartepunt van de Greenport ligt met 4.000 ha bruto binnen de regio Haaglanden.

Om de hoofddoelstellingen van het RSP te kunnen realiseren is het van belang de ontwikkelingen in de glastuinbouw in goede banen te leiden. Herstructurering is één van de maatregelen. De rol van de sector in de kennis- en innovatiestructuur van Haaglanden neemt toe. Tot 2020 investeert de sector in innovatieve herstructurering van circa 2.400 ha aan bruto glastuinbouwareaal in deze regio.

Tuindersbedrijven transformeren naar bedrijfsmatig georganiseerde eenheden die productie, toelevering, vermarkting, logistiek en kennis combineren. De herstructurering in de glastuinbouwgebieden vindt plaats via de zogenaamde integrale benadering. Deze benadering gaat uit van een duurzame inrichting van verouderde tuinbouwgebieden met aandacht voor: procesmanagement, grondposities, verkaveling, waterberging, woningen, infrastructuur, innovatie, ruimtelijke kwaliteit, energie, water, ecologie en riolering.

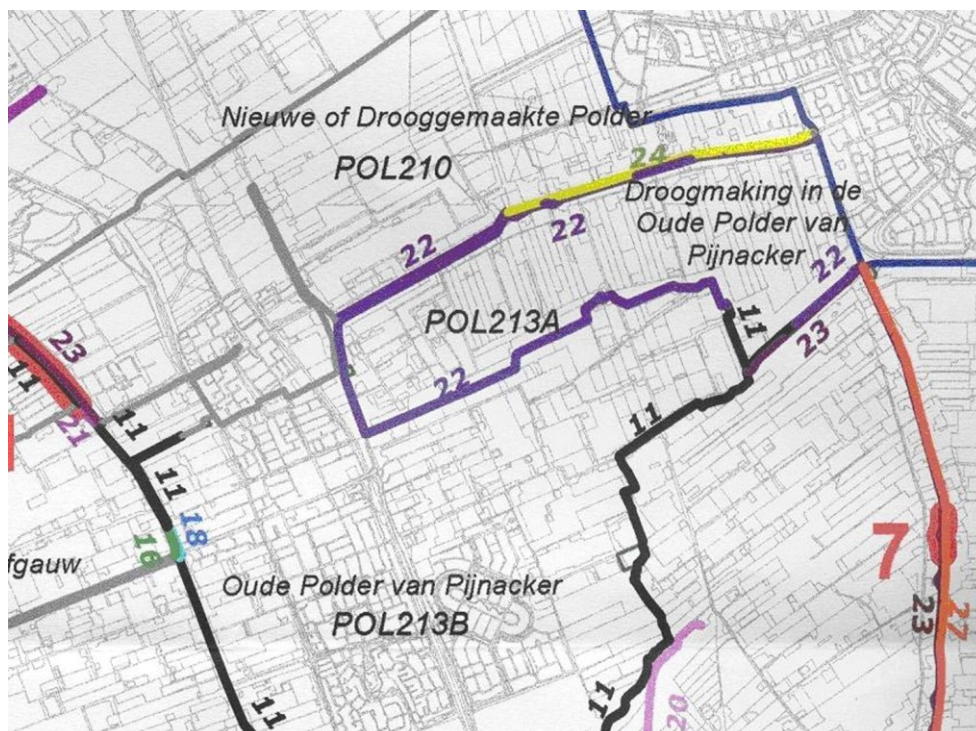
In de periode 2001-2020 transformeert in Haaglanden ongeveer 1.000 ha glastuinbouw naar andere functies, zoals woningbouw, bedrijventerreinen, water en groen. Het areaal glas dat in Haaglanden transformeert, is op basis van eerder vastgesteld beleid. Het nieuwe RSP zorgt niet voor aanvullende transformatieopgaven.

In het plangebied komen meerdere glastuinbouwlocaties voor. Het betreft hier zowel grotere als kleinere glastuinbouwbedrijven. Enkele van deze kleinere glastuinbouwbedrijven hebben plannen om gebruik te maken van de zogenaamde Ruimte voor ruimte-regeling. Dit houdt in dat glasareaal wordt 'ingeruild' voor woningbouw.

De gemeente staat positief tegenover dergelijke voornemens en neemt in dit geval zelf het initiatief, omdat dit in veel gevallen zal leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

3.4.2 Beleidsregel veendijken (2008)

Naar aanleiding van het bezwijken van een veendijk in Wilnis en Rotterdam en grove scheurvorming in veendijken in Delfland in de zomer van 2003, is landelijk veel aandacht voor de sterkte van veendijken ontstaan. In 2005 is de Beleidsregel Niet bouwen op veendijken door Hoogheemraadschap van Delfland vastgesteld. In 2007 is de werking van deze beleidsregel geëvalueerd. Naar aanleiding hiervan is de Beleidsregel veendijken opgesteld. Sinds 2008 is deze beleidsregel in werking. De Beleidsregel veendijken vervangt de Beleidsregel Niet bouwen op veendijken.



Afbeelding - Ligging veendijk in het plangebied

De hoofdregel van de beleidsregel is dat het college geen vergunning verleent voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk. De beleidsregel heeft niet tot doel om het effectief en efficiënt verbeteren van het waterkerend vermogen van veendijken te belemmeren. Daartoe introduceert de beleidsregel een aantal uitzonderingen op de hoofdregel.

De doelstellingen bij verbeteringen van veendijken zijn:

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

Het onderscheid tussen deze twee doelstellingen is van belang omdat bij de aanbrenging van werken (als beoogde activiteit) beslag wordt gelegd op de nog aanwezige open ruimte voor toekomstige versterkingen. In geval de veendijken enkel worden versterkt, dus zonder aanbrenging van werken, wordt de open ruimte voor toekomstige versterkingen niet ingeperkt.

Het uitvoeren van kadeverbeteringen uitsluitend voor het vergroten van de veiligheid van het achterland is de taak die berust bij Hoogheemraadschap van Delfland als waterkeringbeheerder.

Ten noorden van het plangebied ligt langs de Katwijkerlaan een veendijk ter bescherming tegen het water. Het bestemmingsplan is conserverend en staat geen ontwikkelingen toe nabij de dijk. Dit bestemmingsplan is derhalve niet strijdig met de uitgangspunten uit de beleidsregel veendijken.

3.5 Gemeentelijk beleid

Visie op de toekomst van Pijnacker-Nootdorp 2040

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

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

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

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

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

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

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

3.5.1 Welstandsnota

In de Woningwet is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een vergunning nodig is. Bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is bepaald welke bouwwerken vergunningsvrij zijn en voor welke bouwwerken een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden. Alle vergunningplichtige bouwwerken dienen in principe te worden getoetst aan welstandseisen. Ook de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft in juni 2004 voor haar grondgebied een Welstandsnota opgesteld. Deze is geactualiseerd in februari 2014.

Op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken heeft de gemeente eenentwintig deelgebieden onderscheiden. Per welstandsgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin de volgende onderdelen aan de orde komen:

- korte beschrijving van het gebied;
- samenvatting van het beleid;
- aanvullende beleidsinstrumenten;
- voor het gebied geldende welstandsregime;
- welstandscriteria.

De bebouwing in het plangebied moet voldoen aan de welstandscriteria zoals deze opgenomen zijn in de nota.

4 Visie op het plangebied

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als hoofddoel het vastleggen van de huidige situatie in het plangebied. Daarnaast dient het bestemmingsplan ook in te spelen op de uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in de Gebiedsvisie Katwijkerlaan. Tot slot moet dit bestemmingsplan ook de realisatie van compensatiewoningen gebaseerd op de Ruimte voor ruimte-regeling faciliteren. De volgende paragrafen gaan in op de bestaande situatie (zie 4.2) en de gebiedsvisie (zie 4.3).

4.2 Vastleggen huidige situatie

Zoals reeds in de inleiding is vermeld, is het bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard. Om over een actueel overzicht te beschikken welke functies in het plangebied aanwezig zijn, is voorafgaand aan het bestemmingsplan 'Katwijkerbuurt' een uitgebreide veldinventarisatie uitgevoerd. Hierbij is naast een inventarisatie van de functies ook gekeken naar aanwezige bebouwing en bouwhoogten.

4.2.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Ligging bouw- en bestemmingsgrenzen

In voorliggend bestemmingsplan zijn de grenzen van de bestemmingen zoveel als mogelijk overgenomen uit de omliggende bestemmingsplannen. Hetzelfde geldt voor de bouwgrenzen uit de geldende bestemmingsplannen. Met het overnemen van de bestaande grenzen worden de bestaande rechten gerespecteerd.

Bouw- en goothoogtes

Voor de bouwvlakken binnen de verschillende bestemmingen is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. De gehanteerde bouwhoogten binnen de bestemmingen zijn op basis van de inventarisatie bepaald. Over het algemeen vallen de nu opgenomen maximale toegestane bouwhoogten binnen de vigerende hoogte.

Water en infrastructuur

De in het plangebied aanwezige watergangen en wegen zijn conform de huidige situatie bestemd. Met het toekennen van passende bestemmingen voor deze ruimtelijke structuurelementen zijn ze voor de komende planperiode gewaarborgd.

4.2.2 Functionele uitgangspunten

Het plangebied wordt gekenmerkt door een veelvoud aan functies. De meeste onbebouwde percelen zijn in gebruik als agrarische weide. De bebouwde percelen zijn voornamelijk in gebruik voor wonen of bedrijf. Voor de verschillende functies zijn specifieke bestemmingen opgenomen.

4.2.3 Overige uitgangspunten

Archeologie

In het plangebied zijn op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid verschillende archeologische (verwachtings)waarden aanwezig. Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt om de aanwezige (verwachtings)waarden zo goed mogelijk te beschermen. Het beschermen van de gronden met bepaalde archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied gebeurt door middel van het opnemen van een dubbelbestemming.

Waterkering

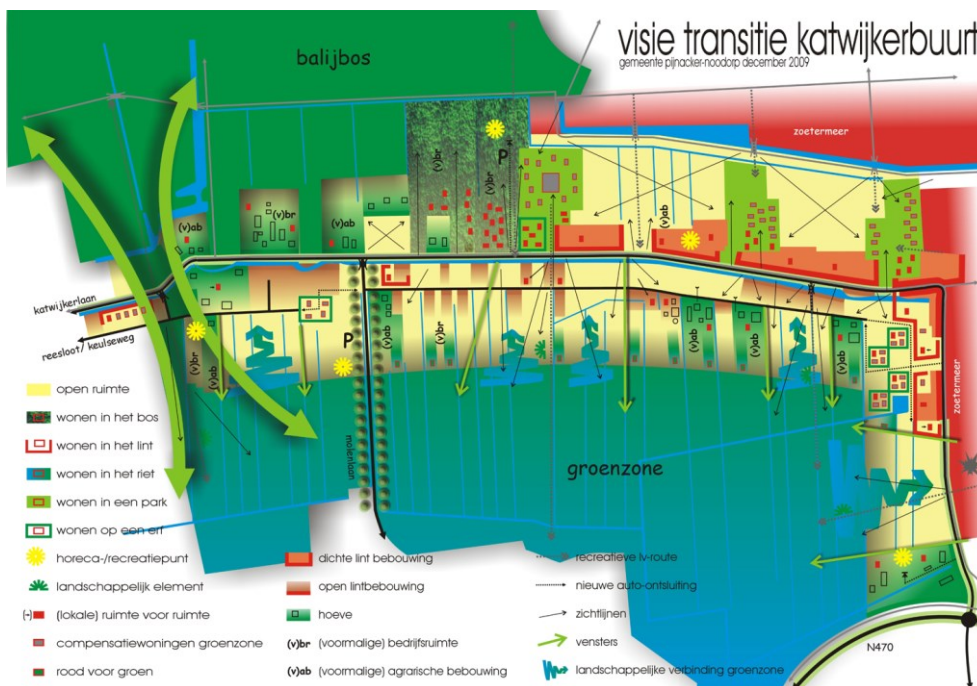
Langs de Katwijkerlaan en de Berkelseweg liggen twee dijken met een waterkerende functies. De functie van de dijk die als een waterkering is aangemerkt wordt in het bestemmingsplan door middel van een dubbelbestemming gewaarborgd. De basis voor deze dubbelbestemming is de Keur van het Hoogheemraadschap Delfland.

Leidingen

De leiding die door het gebied loopt is door middel van een specifieke dubbelbestemming voorzien van een passende regeling. Met het gebruik van de dubbelbestemming wordt onder andere de onderhoudsstrook en veiligheidscontour in acht genomen.

4.3 Gebiedsvisie

In december 2009 is de Gebiedsvisie Katwijkerlaan door de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp vastgesteld. Met de visie wordt op termijn gestreefd naar een transformatie van het gebied van agrarisch (glastuinbouw)gebied naar een aantrekkelijk gemengd gebied, waar wonen samengaat met beperkte en kleinschalige (recreatie)bedrijven en groenblauwe recreatiegebieden. Het feit dat de gebiedsvisie een aantal jaar geleden is vastgesteld, maakt de visie niet minder actueel. Het document is juist zo opgezet dat het voor een langere periode een kader voor ontwikkelingen kan vormen. De visie is robuust genoeg om geleidelijke transformatie te faciliteren.



Afbeelding - Ontwikkelingsrichting Katwijkerbuurt

4.3.1 Algemene uitgangspunten

De gebiedsvisie biedt handvatten voor de toekomstige inrichting van het gebied. De visie is dan ook geen plan dat exact vastlegt hoe het gebied er in de toekomst uit moet zien. De belangrijkste algemene uitgangspunten uit de gebiedsvisie, die van belang zijn voor het bestemmingsplan, worden in onderstaande opsomming van een korte toelichting voorzien. Voor de volledige gebiedsvisie wordt verwezen naar bijlage 1.

- **Terugdringen van verrommeling in het gebied**
De gemeente streeft er naar dat het gebied de komende jaren in een aantal fases zal transformeren van een gemengd agrarisch lint, waarbij het accent op glastuinbouw en veeteelt ligt, naar een meer gemengd woon- en recreatielint. De transformatie heeft tot doel het openbaar recreatiegroen van de Groenblauwe Slinger (Balij en Groenzone) zichtbaar en toegankelijk te maken.
Het saneren van oude glastuinbouwbedrijven en verouderde (agrarische) gebouwen is één van de ruimtelijke instrumenten om verrommeling in het gebied tegengegaan. Om de kwaliteit van het gebied te vergroten, wordt transformatie van deze voormalige bedrijfspercelen naar wonen gestimuleerd.
- **Terugdringen van versnippering**
Het transformatieproces biedt kansen om de versnippering in beeld en fysiek aan te pakken. Bij de sanering van glastuinbouwbedrijven en andere gebouwen zal in onderhandelingen met de eigenaar gekeken worden om op bepaalde locaties nieuwe recreatieve verbindingen tot stand te brengen.
- **Infrastructuur**
De Katwijkerlaan is één van de belangrijke ontsluitingswegen van Pijnacker. De vele in- en uitritten die op de Katwijkerlaan uitkomen zorgen echter voor gevaarlijke situaties. Voor de onderlinten is met name sprake van een te smalle wegbreedte. Omdat verbreding niet mogelijk is, bieden passeerstroken uitkomst. Daarnaast zijn er plannen om de Keulseweg aan te laten sluiten op de Berkelseweg. De plannen hiervoor zijn echter nog niet voldoende uitgewerkt, zodat duidelijk is hoe de aansluiting vorm moet krijgen. Het profiel en de ligging van de Keulseweg worden vooralsnog gehandhaafd met de wens voor de aanleg van extra passeerstroken.

4.3.2 Uitgangspunten per lint

Naast de bovenstaande algemene uitgangspunten zijn er ook voor de twee linten, Tussenlint en Berkesselint specifieke uitgangspunten geformuleerd. De uitgangspunten voor de linten borduren voort op de algemene uitgangspunten en hebben met name betrekking op de saneerlocaties, creëren van een open-dicht structuur en het realiseren van groene vensters. Ook deze ontwikkelprincipes zijn rechtstreeks afkomstig uit de Gebiedsvisie Katwijkerbuurt.

De locaties waarvoor een specifieke wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de uitwerking van de Ruimte voor ruimte-regeling kan worden toegepast, moeten voldoen aan de hierna genoemde ontwikkelprincipes, voor zover deze ruimtelijk relevant zijn voor het bestemmingsplan.

Het Tussenlint

In het Tussenlint staat het saneren van verspreid liggende glastuinbouwbedrijven voor op. Vanuit de Katwijkerlaan is daardoor veel visuele winst te behalen en is een relatie met de Groenzone tot stand te brengen. De open velden moeten open blijven, zeker daar waar ook aan het onderlint geen bebouwing is en dus een echt venster op het groen mogelijk is. Daar waar al aan het onderlint bebouwing staat, kan wel in het tussenlint geclusterd of tegen de bestaande woningen bebouwing plaatsvinden. Dit versterkt de open-dicht verhouding.

Compensatiewoningen mogen aan het bovenlint (Katwijkerlaan) of aan het onderlint, worden gebouwd. De voorkeur geniet om ze zelfs boven en onder te bouwen zodat de voorkanten goed gericht zijn op de beide wegen en achterkantsituaties worden voorkomen.

Het ontwikkelprincipe voor het Tussenlint is:

- grote open velden;
- geen bebouwing terug bij vensters;
- oriëntatie woningen aan de Katwijkerlaan hoog gelegen;
- oriëntatie woningen aan de onderlinten laag gelegen;
- achterkant situatie voorkomen;
- geclusterd bouwen aan de huidige bebouwing;
- ontsluiting woningen altijd via de onderlinten;
- parkeren op eigen grond.

Doorwerking in de planregels

Door vast te leggen waar de woningen op het perceel mogen komen door middel van bouwvlakken of voorgevelrooilijnen is het principe van de grote open velden gewaarborgd. Daarbij zal voor deze kavels worden geëist dat geparkeerd wordt op eigen terrein. De overige ontwikkelprincipes zijn bij de uitwerking van de verkaveling in acht genomen.

Het Berkesselint

Het Berkesselint bestaat momenteel uit glastuinbouw. Sanering en transformatie in dit gebied hebben tot doel het open trekken en zicht krijgen op de Groenzone. Inzet is minimaal één groen open venster te creëren dat direct als recreatieve (langzaam verkeersverbinding) moet dienen. De overige bebouwing kan geclusterd aan het lint of in dunne bebouwing buiten het venster worden gebouwd. Voor ontsluiting van de woningen dient een nieuw onderlint aangelegd te worden dat aansluit op de Berkelseweg.

Het ontwikkelprincipe voor het Berkelse lint is:

- brede groene vensters;
- deel van woningen aan geclusterd bouwen aan de Berkelseweg/Katwijkerlaan;
- verdichting op plekken waar al woningen staan;
- overige woningen dunne bebouwing aan nieuwe linten;
- verkavelingprincipe volgt nieuw onderlint;
- oriëntatie bebouwing op het lint;
- laatste rij ook op de Groenzone gericht;
- ontsluiting op nieuw onderlint;
- rooilijnvariatie;
- parkeren op eigen grond.

Doorwerking in de planregels

Bij de verkaveling is er rekening mee gehouden dat de nieuwe woningen rondom de bestaande woning moeten worden gesitueerd. Hiermee is de gewenste clustering gewaarborgd. Het parkeren op eigen terrein is voor deze locaties ook als eis gesteld. De overige ontwikkelprincipes zijn bij de uitwerking van de verkaveling in acht genomen.

4.3.3 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit wordt bereikt door een combinatie van het bestemmingsplan en de welstandsnota. Met het bestemmingsplan wordt de bouwmogelijkheid bepaald in de vorm van inhoudsbepalingen, goothoogte en bouwhoogte. De Welstandsnota stuurt vervolgens de beeldkwaliteit in de vorm van ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal- en kleurgebruik. Het gebied valt onder het welstandsregime buitengebied. De Welstandsnota benoemt als één van de kwaliteiten van het buitengebied zijn gelegen onregelmatige verkaveling. Ook de structuur van vaarten en wegen met daarlangs gevarieerde en verzorgde vrijstaande bebouwing met de verfijnde details, evenals de doorzichten naar het achterliggende landschap maken deel uit van de landschappelijke kenmerken. De inzet bij nieuwe ontwikkelingen is gericht op een zorgvuldige detaillering en een overwegend traditioneel kleur- en materiaalgebruik. Ook de doorzichten en de transparantie naar het achterliggende landschap dienen behouden te blijven. Ter referentie zijn hieronder een aantal voorbeelden uit of nabij het plangebied weergegeven.



4.3.4 De transformatie

De transformatie van de Katwijkerbuurt is geen ontwikkeling die in een kort tijdsbestek zal plaatsvinden. Het is een proces dat over een langere periode zal leiden tot het gewenste resultaat. De transformatie bestaat uit maatwerk waarbij de ruimtelijke kwaliteit centraal staat.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Het belangrijkste doel van zowel de gemeente als de provincie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De bebouwing in het plangebied maakt een rommelige indruk. Kassen van verschillende leeftijden die niet meer geschikt zijn voor moderne glastuinbouw belemmeren het zicht op de in ontwikkeling zijnde Groenzoom in het achterland. De kassen worden niet altijd meer gebruikt en zijn soms ook niet in optimale staat van onderhoud. Om een betere balans te vinden tussen de toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde is met de individuele eigenaren in overleg gegaan. Hieronder wordt aangegeven op welke manier die balans is gevonden.



Bestaande situatie Berkelseweg

Toekomstwaarde

De toekomstwaarde van de glastuinbouw in dit gebied is laag. Hiervoor is een tweetal oorzaken. Ten eerste is het gebied door zijn verkaveling niet geschikt voor moderne glastuinbouw. De daarvoor noodzakelijke ruimte is hiervoor simpelweg niet beschikbaar. Ten tweede is dit gebied beleidsmatig al jaren aangemerkt als verspreid liggend glas, met de daarbij behorende beperkte mogelijkheden tot uitbreiding. De toekomst van het gebied wordt dus niet meer bepaald door de glastuinbouw, maar door de groene en recreatieve ontwikkelingen in het achterland.



Zicht op plangebied vanaf de Keulseweg

Gebruikswaarde

Rekening houdend met de beperkte toekomstwaarde voor de glastuinbouw, is gekeken naar nieuwe vormen van gebruik die aansluiten bij de groene en recreatieve ontwikkelingen enerzijds en die het anderzijds (financieel) uitvoerbaar maken om de transformatie ook daadwerkelijk te realiseren. Door te kiezen voor toepassing van de (voormalige) Ruimte voor ruimte-regeling is deze uitvoerbaarheid gevonden en hebben de gronden een nieuwe en toekomstbestendige gebruikswaarde gekregen.

Belevingswaarde

Met de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, neemt de belevingswaarde van het gebied sterk toe. De sloop van de kassen en bedrijfsgebouwen maakt het oorspronkelijke landschap weer zichtbaar voor de huidige en nieuwe bewoners en voor de bezoekers van de Groenzoom. Daarnaast wordt door de plaatsing van de woningen een nieuwe dimensie toegevoegd aan het gebied. Een afwisselend beeld van grote open ruimtes met woningen die veelal geconcentreerd langs en bij de linten zijn.



Sloop kas Berkelseweg 26 in uitvoering

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied doordat een nieuwe balans is gevonden tussen de toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van het gebied.



Beeld van het plangebied met woningen, kassen en open landschap

4.3.5 Initiatieven

In overleg met een aantal tuinders heeft de gemeente besloten mee te werken over de toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling. Onderstaande afbeelding geeft de betreffende locaties weer met daarin een voorbeeldverkaveling.



Afbeelding - Ligging Ruimte voor ruimtelocaties, inclusief voorbeeldverkaveling. Locaties 5 tot en met 8 binnen plangebied.

Voor de locaties 5, 6, 7 en 8 zijn plannen uitgewerkt en is een overeenkomst gesloten tussen de betrokken partijen. Voor deze locaties is daarom een directe bestemming in dit bestemmingsplan opgenomen. In het plangebied is nu sprake van 4 Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen,

Op de verbeelding zijn deze locaties voorzien van een eindbestemming, waarbinnen in de toekomst transformatie kan worden bewerkstelligd. Locaties 5 en 7 zijn gelegen in het Groenzonelint, dat in de gebiedsvisie wordt getypeerd als 'Wonen op een erf (hoeve)'. De locaties 6 en 8 behoren tot het Berkelselint.

De volgende ontwikkelingen zijn op de verschillende locaties voorzien:

Locatie 5:	3 nieuwe woningen + bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning
Locatie 6:	2 nieuwe woningen + bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning
Locatie 7:	2 nieuwe woningen + bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning
Locatie 8:	3 nieuwe woningen + bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning

5 Randvoorwaarden

5.1 Geluidhinder

De Ruimte voor Ruimteregeling beoogt de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of verspreid glas buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw te bevorderen. In ruil voor het slopen van glas en/of bedrijfsgebouwen mogen vervolgens op passende locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd.

De nieuw te ontwikkelen woningen binnen het plangebied 'Katwijkerbuurt, deelgebied Berkelse Lint' zijn gelegen langs de in het kader van de Wet geluidhinder vastgestelde onderzoekzones. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder (48 dB) overschrijdt (uitgaande van de kavelgrens van de onderzochte percelen). Het betreft een overschrijding ten gevolge van de Keulseweg, Katwijkerlaan en Berkelseweg. De maximale ontheffingswaarde voor onderhavige situatie bedraagt 53 dB. Hieraan wordt voldaan indien de minimale afstand van de as van de Berkelseweg tot aan de woningen 36 meter is. De rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd (BVA Verkeer, Bestemmingsplan Katwijkerbuurt, Akoestisch onderzoek).

De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden en door de vaststelling van een hogere grenswaarde voor geluid de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen toch mogelijk te maken. In het kader van de procedure hogere grenswaarde moet in ieder geval aangetoond worden dat maatregelen niet doelmatig of stuiten op bezwaren:

- Bronmaatregelen:
 - mogelijke maatregelen zijn stillere voertuigen, lagere snelheden, beperken van verkeer of een geluidreducerend wegdek. Stillere voertuigen kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Lagere snelheden en beperken van verkeer op de Keulseweg, Katwijkerlaan en de Berkelseweg is niet realistisch gezien de functie van deze wegen.
 - Op de Keulseweg, Katwijkerlaan en Berkelseweg is een stiller wegdektype een mogelijke maatregel om de geluidsbelasting te reduceren. Om de geluidsbelasting van alle drie de wegen te reduceren is circa 1.250 meter stil asfalt nodig (Keulseweg ca. 250 meter, Katwijkerlaan ca. 500 meter en Berkelseweg ca. 500 meter). De kosten voor deze maatregel wordt geschat op circa 45 €/m². Het toepassen van stil asfalt op deze wegen stuit dan ook op bezwaren van financiële aard.
 - Voor de kavels die worden belast door de Keulseweg is afstand houden ook een mogelijke maatregel om de geluidsbelasting te reduceren. Bij de kavels die worden belast door de Keulseweg wordt daarom een minimale afstand van

7 meter aan te houden vanaf de as van de Keulseweg tot aan het bouwvlak van de woningen. Een hogere grenswaarde voor de woningen op deze kavel is dan ook niet meer nodig. Indien deze afstand van 7 meter aangehouden wordt is de geluidsbelasting ten gevolge van de Katwijkerlaan ook lager dan of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde. Ook hier is daarom geen hogere grenswaarde meer nodig.

- Overdrachtsmaatregelen: het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting is een mogelijke maatregel. Echter, in de onderhavige situatie bestaan bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard tegen het plaatsen van een geluidwal of scherm.

Hogere grenswaarden wegverkeerslawaai worden verleend door het College van Burgemeester en Wethouders.

Aanvraag hogere grenswaarden

Naar aanleiding van de resultaten van het akoestisch onderzoek, de maatregelafwijking, de bepalingen uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid voor hogere grenswaarden worden de volgende hogere grenswaarden aangevraagd:

Locatie	Geluidsbron	Hogere grenswaarde	Aantal woningen
Berkelse lint (kavel middennoord)	Berkelseweg	53 dB	2
Berkelse lint (kavel noordoostzijde)	Berkelseweg	53 dB*	2
Berkelse lint (zuidelijke kavel)	Berkelseweg	53 dB*	3

* De minimale afstand van de as van de Berkelseweg tot aan de woningen dient 40 meter te zijn.

In het gemeentelijk beleid voor het vaststellen van hogere grenswaarden is opgenomen dat de woningen aan de volgende voorwaarden moeten voldoen:

- De buitenruimte (tuin/balkon) dient te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied (gebiedstype Buitengebied), namelijk 48 dB.
- De woning dient tenminste één geluidsluwe gevel te bezitten. Dit betekent dat de gecumuleerde geluidsbelasting van de geluidsluwe gevel lager of gelijk aan 48 dB moet zijn.
- Bij aanvraag van omgevingsvergunning controleren of aan het vereiste binnenniveau uit het Bouwbesluit 2012 kan worden voldaan (33 dB).

5.2 Luchtkwaliteit

Sinds 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. In deze wet zijn grenswaarden opgenomen die bindend zijn voor de overheid. In de wet wordt aangegeven dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigende stof de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen.

Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen ze beperkingen aan activiteiten waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt. De grenswaarden moeten derhalve worden betrokken bij de ruimtelijke planvorming (luchtparagraaf in bestemmingsplan).

Bij ministeriële regeling (de regeling Niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (onder andere) het vaststellen van een bestemmingsplan in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van deze gevallen is het niet noodzakelijk luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

Vooralsnog geldt dat voor woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 1.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

Ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 10 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. In dit bestemmingsplan wordt ook het incidenteel (maximaal 24 keer per jaar) parkeren op agrarische gronden ten behoeve van het aan de oostzijde van de Berkelseweg gelegen tuincentrum mogelijk gemaakt. Omdat dit slechts een beperkt aantal dagen per jaar voorkomt zorgt dit niet voor een relevante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.3 Externe veiligheid

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

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

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

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig

en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

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

Alle aspecten van externe veiligheid zijn beschreven en beoordeeld. Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied van twee hogedruk aardgasleidingen. Binnen dit invloedsgebied worden echter geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die het groepsrisico zullen doen toenemen. De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) is geraadpleegd ten aanzien van de hoge druk aardgastransportleidingen en het advies van de VRH is opgenomen in de bijlage. Met inachtneming van het advies van de VRH vormt externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.4 Bodemkwaliteit

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

De plangrens van het (bestemmings)plan 'Katwijkerbuurt, deelgebied Berkelse Lint' te Pijnacker, zoals weergegeven op de luchtfoto, valt binnen het gezoneerd gebied van de huidige bodemkwaliteitskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp (Syncera Milieu, B05A0364, 22 december 2005). Op basis van beschikbare bodemkwaliteitsgegevens is per zone de diffuse milieuhygiënische bodemkwaliteit vastgesteld en in de bodemkwaliteitskaart opgenomen. Uit deze gegevens kunnen per zone de achtergrondwaarden van de opgenomen parameters worden bepaald. In de beleidsnotitie Besluit bodemkwaliteit (VanderHelm Milieubeheer B.V., PYN80580, d.d. 30 september 2008) staat beschreven op welke wijze met grondverzet (inclusief baggerspecie) binnen en tussen zones moet worden omgegaan. Bij gebruik van niet-vormgegeven bouwstoffen wordt aangesloten bij het Besluit bodemkwaliteit.

Voorafgaand aan een (her)inrichting of bestemmingwijziging van een locatie en/of bij grondverzet inclusief het verwijderen grondgebonden objecten, dient een historisch (bodem)onderzoek conform de vastgestelde norm te worden uitgevoerd om mogelijk bodembedreigende activiteiten te achterhalen (huidige norm: NEN-5725).

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

Op basis van de beschikbare historische en/of milieuhygiënische (bodemkwaliteits)gegevens wordt bepaald of aanvullend asbest-, water- en/of bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm (huidige norm: verkennend milieukundig bodemonderzoek: NEN-5740). Een locatie wordt als asbestverdacht beschouwd indien nu of in het verleden op de locatie verhardingen, (zintuiglijk) verdachte terreindelen aanwezig zijn of zijn geweest (bijvoorbeeld (puin)dammen, ((puin)funderings- of ophooglagen, bodemvreemde materialen, etc.), en overige asbestgerelateerde of bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden (bijvoorbeeld opstallen met golfplaten, beschoeiingen, etc.). Indien een locatie als asbestverdacht kan worden beschouwd, zal een asbestinventarisatie van de bodem conform de vastgestelde norm moeten worden uitgevoerd (huidige norm: NEN-5707). Indien asbestverdacht bouw- en/of sloopafval of (puin)granulaat wordt aangetroffen zal een asbestinventarisatie conform de vastgestelde norm moeten worden uitgevoerd (huidige norm: NEN-5897).

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

Binnen het gebied dat valt onder bestemmingsplan 'Katwijkerbuurt, deelgebied Berkelse Lint' te Pijnacker zijn (mogelijk) locaties aanwezig, waarvoor in het kader van de Wet bodembescherming op dit moment bekend is en/of in de toekomst wordt vastgesteld, dat het een (mogelijk) 'ernstig geval van bodemverontreiniging' betreft en/of in het verleden is gesaneerd middels een isolatievariant of waar een restverontreiniging is achtergebleven.

Voor de aanpak bij (her)inrichting of wijziging in het gebruik van deze locaties dient in het kader van de Wet bodembescherming goedkeuring te zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. De gemeente toetst de saneringsvariant van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging' in het kader van de Woningwet en de saneringsvariant van een 'niet-ernstige geval van bodemverontreiniging'. Voor de aanpak van gevallen van asbestverontreiniging die vallen onder het Besluit asbestwegen Wms dient goedkeuring te zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten VROMinspectie.

Voorafgaand aan het vrijkomen van baggerspecie en/of het dempen van een watergang dient voor het bepalen van de ((milieuhygiënische) kwaliteit van baggerspecie) een waterbodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm (huidige norm: NEN-5720), voor zover het Besluit bodemkwaliteit geen vrijstelling kent.

Tevens wordt geadviseerd om gelijktijdig monsters te nemen van de ondergrond onder de (aanwezige) baggerspecie, het volume van de aanwezige baggerspecie vast te (laten) stellen en een verwerkingsadvies voor de baggerspecie op te (laten) stellen.

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

5.5 Bedrijvigheid

5.5.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en tegelijkertijd dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Een belangrijk hulpmiddel dat door gemeenten wordt gebruikt om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau af te stemmen in een bestemmingsplan is de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie legt echter niet vast wat wel en niet is toegestaan (het zijn geen wettelijke normen). Iedere gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken. Dit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden gemotiveerd. De VNG brochure is voor die afweging en motivering een bruikbaar instrument. Deze brochure heeft als doel de milieuzoneringstrategie voor het bestemmingsplan 'Katwijkerbuurt, deelgebied Berkelse Lint' te bepalen.

VNG-Brochure

Ook in onze gemeente wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Recente voorbeelden zijn de bestemmingsplannen voor Boezem en Boezemvaart, Boezem II en Heron. Met behulp van de publicatie kunnen de volgende vragen worden beantwoord:

1. welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen?
2. welke afstand is aanvaardbaar tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven?
3. welke bedrijven zijn aanvaardbaar in een gemengd gebied?
4. mag een concreet bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

Bij het bepalen van de milieuzones zijn er drie elementen van belang:

De richtafstandenlijst

Deze lijst biedt voor diverse typen bedrijven de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor de toepassing in de praktijk worden de richtafstanden bij voorkeur op kaart vertaald naar milieuzones. Milieuzones geven gebieden aan waar bepaalde ontwikkelingen mogelijk of juist ongewenst zijn. De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk (of rustig buitengebied).

In een rustige woonwijk komen afgezien van wijkgebonden voorzieningen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

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

Het omgevingstype

De richtafstandenlijsten vermelden de richtafstanden die worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Niet alle gebieden binnen een gemeente zijn aan te merken als rustige woonwijken. Als de gemeente een gebied niet als rustige woonwijk maar als gemengd gebied aanduidt, kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

In onderhavig plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De brochure beargumenteerd dat voor dit soort gebieden deze stap niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Verdere reducties zijn niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en tegelijkertijd het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

Van een gemengd gebied is al sprake van min of meer milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Functiemenging

Naast de richtafstandenlijst en de voor gemengde gebieden toegestane afstandsreductie bevat de VNG-brochure nog een manier om bedrijven en gevoelige functies te ordenen.

In gemengde gebieden kan ook gekozen worden voor een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt zo beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

5.5.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader waarin de gekozen strategie moet worden verklaard. Volgens vaste jurisprudentie dient de plantoelichting ten minste aannemelijk te maken dat ten aanzien van het milieu (milieuzonering) geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. De uitgave van de publicatie uit 2002 werd door de Raad van State erkend als basis voor de te maken afweging.

De publicatie heeft sinds 2007 als nieuw uitgangspunt gemotiveerd toepassen. Er kan naar keuze gebruik worden gemaakt van meerdere lijsten. Nadat de gemeente een keuze heeft gemaakt wordt de achterliggende motivering opgenomen in de plantoelichting. De toegelaten milieubelastende activiteiten dienen vervolgens in de juridische regeling van een bestemmingsplan (kaart en regels) te worden vastgelegd. In beginsel dient te worden gemotiveerd welke Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt.

5.5.3 Keuze

In onze gemeente is het niet gebruikelijk om de richtafstanden met één afstandsstap te verlagen. Wij gaan over het algemeen uit van de 'veiligste' en voor gevoelige functies meest beschermende norm. De stap om een gebied aan te wijzen als gemengd gebied en dus de richtafstanden 1 stap te verlagen is tot dus verre alleen in het bestemmingsplan 'Katwijkerbuurt' genomen.

Op zichzelf is de 'Katwijkerbuurt, deelgebied Berkelse Lint' conform de criteria van de VNG-Brochure aan te duiden als gemengd gebied. De verkeersintensiteiten op de route Katwijkerlaan/Berkelseweg en de aanwezige bedrijvigheid geven daar voldoende argumenten voor.

Theoretisch kan er dus voor gekozen worden om de milieuzoneringen op de plankaart van dit bestemmingsplan met 1 stap te verlagen. De kern van de publicatie zit tenslotte niet in de hardheid van de afstanden maar de motivering van de gemaakte keuzes en de geaccepteerde overlast.

De richtafstanden in de publicatie geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. De daadwerkelijke milieubelasting van concrete activiteiten kan relevant afwijken als gevolg van specifieke bedrijfsprocessen, hinderbeperkende maatregelen, de concrete inrichting van het bedrijf en de geldende milieuvergunning.

Eigenlijk is voor dit soort gebieden concreet en gedetailleerd onderzoek naar de werkelijke milieubelasting noodzakelijk alvorens een nieuwe gevoelige bestemming in kan worden toegevoegd.

5.5.4 Conclusies

De 'Katwijkerbuurt, deelgebied Berkelse Lint' voldoet aan de criteria voor een gemengd gebied. In het bestemmingsplan kan dus met de gereduceerde afstanden gewerkt worden.

5.6 Water

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

5.6.1 Waterbeleid

Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding uit 1998 en hét rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Water krijgt een meer prominente rol bij de inrichting van Nederland. De beleidslijnen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal bestuursakkoord Water, die inspelen op de verwachte klimaatveranderingen, zijn een belangrijke impuls voor de koers van het nieuwe waterbeleid. Het hoofdthema is: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Het Hoogheemraadschap van Delfland

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

Delfland heeft de zorg voor veilige dijken, het vasthouden, bergen en afvoeren van oppervlaktewater, een goed beheer van het grondwater, een chemisch en ecologisch goede waterkwaliteit, en het transporteren en zuiveren van afvalwater.

Bij stedelijke vernieuwing wordt gestreefd naar duurzame bouwvormen. In het huidige plangebied worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Mochten deze zich voordoen dan dient het aspect water nader te worden onderzocht. Gedacht moet worden aan dingen, zoals:

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

Waterhuishoudkundig raamplan kern Pijnacker

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

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

5.6.2 Watertoets

Algemeen

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een negatief effect hebben op het watersysteem moet bij het opstellen van een bestemmingsplan een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in zowel de planontwikkeling als bij de uitvoering. Bij elk ruimtelijk plan gaat Delfland na of bestaande waterknelpunten kunnen worden opgelost en of er kansen zijn voor het realiseren van een veerkrachtiger, robuuster en veiliger watersysteem.

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

Rol van water

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

Klimaatverandering

De komende jaren wordt een klimaatsverandering voorzien, waarbij buien intensiever worden en daarnaast meer droge perioden optreden. Tijdens intensieve buien moet in korte tijd veel water worden afgevoerd vanuit de polders in de gemeente via het boezemstelsel naar de zee. Bij intensieve buien neemt de afvoerpiek toe. Doordat in de gemeente meer verhard oppervlak wordt aangelegd, zal het neerslagwater sneller in de sloten terecht komen dan in een gebied met veel weilanden. Hierdoor neemt de afvoerpiek nog meer toe.

Als het watersysteem de afvoerpiek niet meer kan verwerken, treedt wateroverlast op. Zonder aanvullende maatregelen zal in de komende jaren de kans op wateroverlast daarom steeds meer toenemen.

Plangebied en type ruimtelijke ontwikkeling

Het plangebied is gelegen aan zuidzijde van de Katwijkerlaan. Het zuidelijk deel van de Katwijkerlaan is meer open. Hier is de variatie aan functies kleiner. Naast burgerwoningen zijn hier voornamelijk glastuinbouwbedrijven en agrarische bedrijven gevestigd. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn vooral gericht op de gebiedsgerichte toepassing van de regeling ruimte voor ruimte. Dat betekent dat er glastuinbouwbedrijven en andere bedrijven worden gesaneerd. In plaats daarvan komen dan enkele burgerwoningen terug. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd.

De huidige en toekomstige waterstaatkundige situatie

Ten zuiden van de Katwijkerlaan ligt de Droogmaking in de Oude Polder van Pijnacker. De Droogmaking in de Oude Polder van Pijnacker bestaat uit zeven peilgebieden. Feitelijk is de droogmaking een onderdeel van de Oude Polder al liggen de peilen circa 2,5 m dieper dan van de Oude Polder, tussen circa NAP -5,65 m en NAP -5,15 m. De Droogmaking in de Oude Polder van Pijnacker watert af via een het gemaal aan de Molenaarlaan op het uitwateringskanaal van de Oude Polder van Pijnacker.

Toekomstig watersysteem

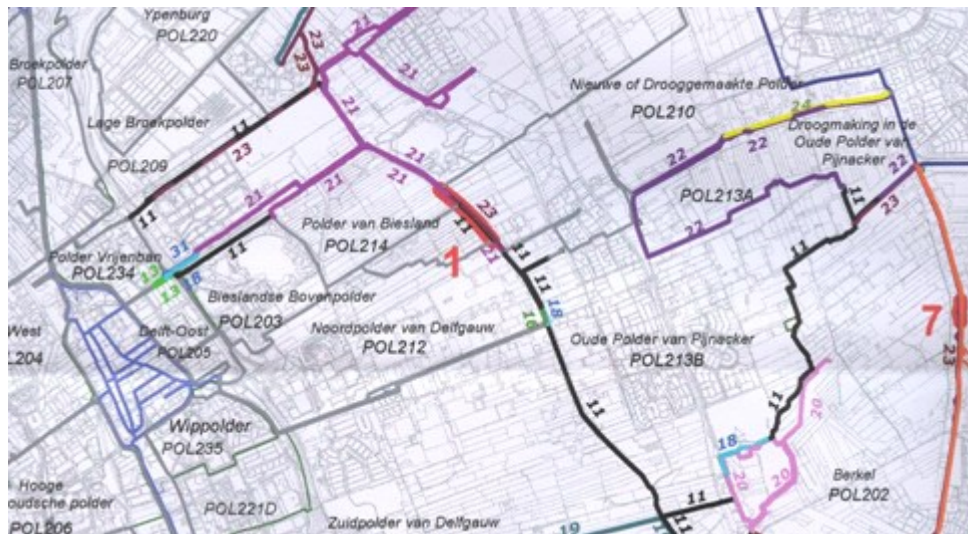
Het watersysteem in het deel ten zuiden van de Katwijkerbuurt zal met de realisatie van de Groenzoom wijzigen. In de Groenzoom komt een flexibel peil waarbij pas water wordt ingelaten wanneer het laagste peil wordt bereikt en water afgevoerd wordt bij het hoogste peil. Hierdoor ontstaat een natuurlijk peilverloop. De bebouwingslinten langs de Keulseweg en Katwijkerlaan behouden hun huidige peil. Dit in verband met de (hoogte van de) huidige bebouwing. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan leiden niet tot een wijziging in het watersysteem.

Veiligheid en waterkeringen

Het waarborgen van de veiligheid is een belangrijke taak van het Hoogheemraadschap van Delfland. Hiervoor moeten de waterkeringen aan de normen voldoen. In een waterparagraaf wordt dan ook aandacht besteed aan waterkeringen.

Binnen het plangebied liggen geen primaire waterkeringen, maar wel diverse andere waterkeringen zoals boezem- en polderkaden.

Op de kaart behorende bij het beleid Niet bouwen op veenkaden zijn zowel de veenkaden als de overige kaden opgenomen. Deze zullen allemaal op de bestemmingsplankaart (verbeelding) worden vastgelegd. De kernzones variëren sterk van 11 meter tot 23 meter. De beschermingszone is altijd 15 meter. De kern- en beschermingszone worden afzonderlijk op de verbeelding aangeduid. In de regels is opgenomen dat bij ontwikkelingen binnen deze zones altijd advies moet worden gevraagd aan het Hoogheemraadschap van Delfland.



In het plangebied gaat het om de navolgende veenkaden:

- een veenkade langs de Katwijkerlaan: kernzone 22 meter in het zuiden en 24 meter in het noorden, wordt gemeten vanuit de insteek van het water;
- een veenkade langs de Berkelseweg: kernzone 11 meter, wordt gemeten vanuit de insteek van het water.

Drooglegging

Om het gebied adequaat te beschermen tegen wateroverlast is het, naast zorgen voor voldoende waterberging en waterafvoer, belangrijk dat bij het realiseren van bijvoorbeeld glastuinbouwbedrijven rekening wordt gehouden met voldoende drooglegging. Hierdoor wordt de kans op schade bij peilstijgingen door hevige neerslag verkleind. De Ruimte-voor-Ruimte-regeling maakt de sloop van glasopstanden of agrarische gebouwen mogelijk met de mogelijkheid om hier woonbestemmingen voor terug te krijgen. Een woonfunctie vraagt een hoger beschermingsniveau tegen wateroverlast dan de agrarische of glasfunctie. Dit hogere beschermingsniveau kan worden bereikt door met voldoende drooglegging te bouwen. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het perceel om hier maatregelen voor te treffen.

Waterkwaliteit en ecologie

Delfland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het watersysteem en de ecologische condities daarvan. Daarom vraagt Delfland om in de waterparagraaf in te gaan op:

1. de huidige watersysteemkwaliteit inclusief de ecologische toestand en de waterkwaliteitsdoelen voor het gebied;
2. de verwachte effecten van nieuwe ontwikkelingen op de watersysteemkwaliteit en ecologie, alsmede voorgestelde maatregelen om de verontreiniging van oppervlaktewater te voorkomen, de watersysteemkwaliteit te verbeteren en de ecologie te beschermen en te behouden;
3. de huidige situatie voor afvoer van hemelwater (riolering, afkoppelen) en de effecten van toekomstige ontwikkelingen hierop.

Ad 1.

Het Waterplan 2010-2013 - Helder (over) Water, is op 17 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit plan zijn ook uitgangspunten opgenomen over de waterkwaliteit in relatie met de ecologische en recreatieve functies.

Voor het plangebied zijn delen aangegeven als een locatie met natuur- en/of recreatieve waarde. Deze gronden zullen in het bestemmingsplan worden bestemd als Recreatie en Natuur en maken deel uit van de Groenzoom. Voor wat betreft de waterkwaliteitsdoelen worden geen negatieve effecten voorzien. Er wordt gestreefd naar het principe van geen achteruitgang zoals genoemd in de Kaderrichtlijn water. Delfland kan vanuit de programma's Kaderrichtlijn Water en Ecologie concreet aanduiden welke ecologische waterkwaliteitsdoelen worden nagestreefd en wat deze concreet inhouden.

Ad 2.

In het gebied worden geen nieuwe, potentieel verontreinigende functies voorzien, die vanuit het oogpunt van waterkwaliteit bijzondere aandacht vragen. Het verdwijnen van glastuinbouwbedrijven is vanuit het oogpunt van waterkwaliteit voordelig. Voor de ecologische doelstellingen verwijzen wij naar de paragraaf over ecologie die in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Ad 3.

In het gebied worden geen grootschalige functiewijzigingen voorzien. Ten aanzien van de situatie van de afvoer van hemelwater zijn geen bijzonderheden te vermelden. Het uitgangspunt is wel dat het water van schoon naar vuil stroomt.

Afwatering en riolering

De gemeente Pijnacker-Nootdorp werkt heeft sinds 2009 alle panden inclusief (glas)tuinbouwbedrijven aangesloten op de riolering. Daarbij is de verbrede zorgplicht ingevoerd en zullen vanaf 1 januari 2009 geen ongezuiverde lozingen, van zowel huishoudelijk afvalwater als bedrijfsafvalwater, op het oppervlaktewater meer plaatsvinden. Dit heeft een positieve uitwerking op de waterkwaliteit.

Beheer en onderhoud

Watergangen dienen overeenkomstig de richtlijnen ook bereikbaar te zijn voor beheer en onderhoud. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de hoofdwatergangen. De overige watergangen worden onderhouden door de aangelanden. Het Hoogheemraadschap controleert de staat van onderhoud van de overige watergangen. Het is dus van belang dat het mogelijk is om te schouwen.

Vaak is dit al mogelijk doordat langs de kassen een strook onbebouwd blijft, mede voor het onderhoud van de kas. Om een voldoende opvangcapaciteit te hebben van het hemelwater dat van de kassen afstroomt, adviseert het Hoogheemraadschap om watergangen van een voldoende breedte aan te leggen, bij voorkeur minimaal vier meter.

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de eisen van het Hoogheemraadschap inzake beheer en onderhoud. Wateren met een breedte tussen de vijf en tien meter moeten aan beide kanten kunnen worden onderhouden. Hiervoor zijn aan weerszijden van de wateren onderhoudsstroken met een breedte van vier meter. Wanneer het water breder is dan tien meter moeten het water varend onderhouden worden. Bij varend onderhoud zijn aan weerszijden onderhoudsstroken nodig van een meter.

5.7 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet gericht is op de bescherming van leefgebieden.

5.7.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden is geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 of via bestemmingsplannen van de gemeenten. De Natuurbeschermingswet bepaald wat er wel en niet mag in de beschermde natuurgebieden. Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

Het plangebied is niet aangewezen als Natura 2000-gebied. In het plangebied liggen ook geen beschermde natuurmonumenten. Het plangebied herbergt wel enkele watergangen en groenstroken die conform het gemeentelijk beleid onderdeel uitmaken van het ecologisch netwerk van Pijnacker.

Doel van het gemeentelijke ecologische beleid is een samenhangend ecologisch netwerk te creëren binnen de gemeente. Door de gebieden die onderdeel zijn van het ecologisch netwerk te beschermen, wordt versnippering van het groen voorkomen. Dit levert een positieve bijdrage aan de verscheidenheid van planten en dieren in de gemeente. In dit bestemmingsplan hebben de waterpartijen en groengebieden die op basis van het ecologisch beleid deel uitmaken van de binnenstedelijke ecologische structuur een aparte dubbelbestemming gekregen. Met het opnemen van de dubbelbestemming wordt het ecologisch netwerk behouden en beschermd tegen bepaalde verstorende werkzaamheden.

5.7.2 Soortenbescherming

De Flora- en Faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de Flora en faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden.

Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

Bestaande natuurwaarden

Door adviesbureau Regelink Ecologie en landschap is een gemeentebreed onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van onder de Flora- en faunawet (Ffw) beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen (2011) en broedvogels (2012). In het plangebied van het bestemmingsplan Katwijkerbuurt zijn beschermde verblijfplaatsen gevonden van Huismus, Gewone dwergvleermuis en Steenuil. Onomkeerbare verstoring of vernietiging van deze verblijfplaatsen of functioneel leefgebied van deze soorten leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen in de Ffw, tenzij een ontheffing is verkregen. Bovendien is het gebied voor de Huismus een belangrijk kerngebied (Lansbergen S., 2013, soortenmanagementplan Huismus, Pijnacker-Nootdorp, gemeente Pijnacker-Nootdorp), wat betekent dat aantasting van dit leefgebied ook gevolgen heeft voor huismussenpopulaties in de omgeving en alleen is toegestaan met een ontheffing van de Flora- en faunawet.

Daarnaast is het bebouwde gebied geschikt voor algemeen voorkomende tuinvogelsoorten zoals Koolmees, Pimpelmees, Merel, Heggenmus, Roodborst, Vink. Kleine zoogdieren met vertegenwoordigers uit de soortgroepen spitmuizen, woelmuizen en ware muizen, wezel, hermelijn en bunzing en amfibieën (Gewone pad, Bruine kikker, Kleine watersalamander en Groene kikker (s.l.)). In de watergangen is de aanwezigheid van beschermde soorten als Kleine modderkruiper en Bittervoorn zeer aangenaam. Het deel van weidegebied dat binnen het plangebied ligt, ligt dermate dicht bij bebouwing dat de kans op broedgevallen van weidevogels als Kievit, Grutto en Tureluur uitgesloten moet worden geacht.

Ontwikkellocaties (RvR-locaties en overige ontwikkelingen)

Ten aanzien van de RvR-ontwikkellocaties is op basis van het voornoemde onderzoek van adviesbureau Regelink Ecologie en landschap, alsmede op basis van floraenfaunacheck.nl bekeken of sprake is van aanwezigheid van de beschermde verblijfplaatsen van de in het plangebied voorkomende Huismus, Gewone dwergvleermuis, Steenuil of broedvogels. Vastgesteld is dat op de betreffende locaties geen beschermde verblijfplaatsen aanwezig zijn.

Overigens worden de voorgenomen ontwikkelingen (o.a. het slopen van kassen en terugbouwen van woningen) niet aangemerkt als een aantasting van het functioneel leefgebied van de Huismus.

Aanbevelingen

Belangrijk is wel dat gezien de enorme achteruitgang van de Huismus in Nederland, bij de ontwikkelingen de navolgende aanbevelingen worden overgenomen:

- voorkomen van toepassen van vogelschroot en het aanbrengen van nestvoorzieningen in nieuwbouw bv door vogelvides of huismuspannen;
- het zoveel mogelijk instandhouden van foerageergelegenheid en schuilgelegenheid (hagen);
- gefaseerde uitvoering van de diverse ontwikkelingen is van belang om de soortgroepen niet in één keer van hun foerageer- en schuilgelegenheid te beroven;
- sloop- en kapwerkzaamheden gebeuren bij voorkeur buiten het broedseizoen (1 maart tot 1 augustus).

5.8 Archeologie

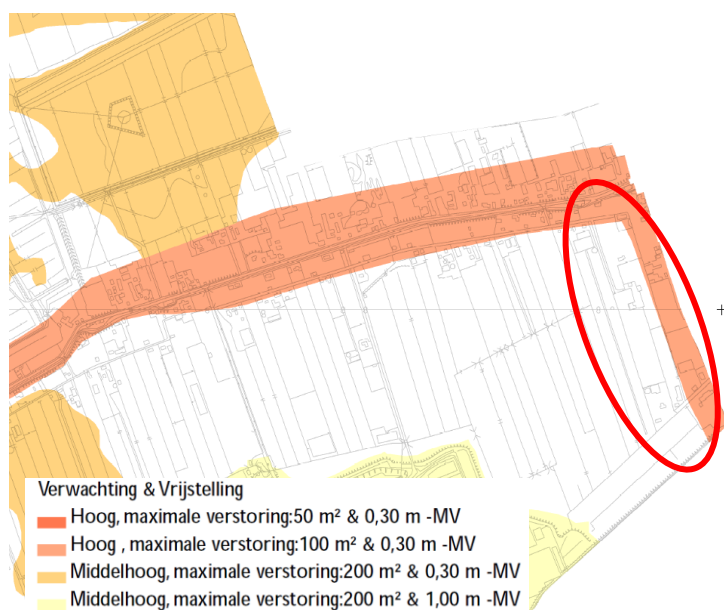
5.8.1 Wettelijk kader

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. 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.

5.8.2 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. 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 liggen geen zones met bekende archeologische waarden, zoals bekende archeologische vindplaatsen of archeologische monumenten. Conform de Archeologische Verwachtings- en Beleidskaart ligt binnen het plangebied één soort verwachtingswaarden. De verwachtingswaarde brengt aanvullende regels met zich mee. Op onderstaande afbeelding is de voorkomende verwachtingswaarde in het plangebied weergegeven.



Afbeelding - Uitsnede Beleidsadvieskaart gemeente Pijnacker-Nootdorp

In de bijbehorende legenda zijn de aanvullende bepalingen per verwachtingswaarde beschreven. De aanvullende bepalingen geven aan wanneer bij bepaalde werkzaamheden onderzoek uitgevoerd moet worden.

In het grootste deel van het plangebied worden geen ontwikkelingen toegestaan, waardoor de verwachte archeologische waarden verstoord zouden kunnen worden. Indien er in de toekomst binnen het plangebied bouwplannen zijn, dient bij het opstellen van die plannen rekening te worden gehouden met de archeologische verwachtingswaarde van de beoogde locatie.

Op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan hebben de gebieden die volgens de Archeologische Beleidskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben een archeologische dubbelbestemming gekregen. In paragraaf 6.2.2 wordt ingegaan op de juridische kant van de in het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

Ontwikkelingen

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

6 Beheervisie/Juridische planopzet

6.1 Algemeen

De methodiek van het voorliggende plan is gebaseerd op de standaarden uit de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro). De Rsro 2012 verwijst naar bijlagen waarin de feitelijke standaarden zijn opgenomen, dit zijn: Het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO), de standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de verplichting om te voldoen aan de Rsro 2012. Voor de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling heeft de Grootchalige Basis Kaart Nederland (GBKN) als onderlegger gediend.

Verbeelding geometrische plaatsbepaling

De analoge verbeelding van de geometrische plaatsbepalingen (plankaart), kent een schaal van 1:1000 en bestaat uit één kaartblad. Voor het tekenen van de verbeelding is een topografische ondergrond gebruikt. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Regels

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

6.2 Toelichting op de regels

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

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

6.2.1 Inleidende regels

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

6.2.2 Bestemmingsregels

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

Agrarisch

De bouwpercelen van de agrarische bedrijven hebben de bestemming Agrarisch gekregen. De glastuinbouwbedrijven hebben de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw gekregen. Tot slot zijn de weidegronden die hobbymatig en niet meer bedrijfsmatig in gebruik zijn in de bestemming Agrarisch - Weide begrepen, waarin ook extensieve openluchtrecreatie is toegestaan.

Voor zover sprake is van een bestaande bedrijfswoning die wordt gesloopt en opnieuw gebouwd, dient deze met de voorgevel in de bestaande voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de verplaatsing van de nieuwbouwmogelijkheid ten noorden van Berkelseweg 22a in noordelijke richting. Deze woning mag verplaatst worden mag alleen onder de vermelde voorwaarden.

Daarnaast is binnen de bestemming Agrarisch-Weide een aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen waarmee het mogelijk is gemaakt maximaal 24 keer per jaar deze gronden te gebruiken als parkeerterrein ten behoeve van het naastgelegen tuincentrum.

Ten behoeve van de ontsluiting van enkele woningen is de aanduiding 'overige zone-ontsluiting' opgenomen.

Bedrijf

Het bestaande bedrijf in het plangebied is specifiek bestemd. In de regels is daartoe in de bestemmingsomschrijving een tabel opgenomen. Daarin is voor het bedrijf de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen geregeld, hetzij via een bebouwingspercentage, hetzij via een oppervlakte in m². De nu in dit plan toegestane oppervlakte is in principe iets (10%) groter dan de bestaande oppervlakte, indien althans die bestaande oppervlakte nog niet was 'opgevuld' tot de in het voorheen geldende plan toegestane oppervlakte.

Per bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen. De (bedrijfs)gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. De toegestane bouw- en goothoogte van (bedrijfs)gebouwen zijn in de hiervoor bedoelde tabel geregeld.

Verkeer

Voor de bestaande verkeerstructuur in het plangebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming vallen alle wegen, straten en fiets- en voetpaden, evenals ruiterspaden.

Water

Voor de bestaande waterstructuur is de bestemming 'Water' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn tevens de oevers, bruggen en taluds meegenomen.

Wonen

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van beroep aan huis.

Binnen ieder bestemmingsvlak is één woning toegestaan of is met een nadere aanduiding aangegeven hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan. De inhoud van de woning is vastgelegd in de regels. Ook voor de aan- of uitbouwen en bijgebouwen zijn maten vastgelegd in de regels. Voor zover sprake is van een bestaande woning die wordt gesloopt en opnieuw gebouwd, dient deze met de voorgevel in de bestaande voorgevelrooilijn te worden gebouwd. Voor zover sprake is van één of meerdere volledig nieuw te ontwikkelen woningen, dienen deze, afhankelijk van de situatie ter plaatse, in de aangegeven voorgevelrooilijn of binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Indien geen sprake is van een voorgevelrooilijn of bouwvlak, is de situering van de woningen vrij binnen het bestemmingsvlak, met in acht name van de afstandsmaten tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

Ten aanzien van geluid mag op geen van de gevels van een nieuwe woning bij voltooiing de geluidbelasting vanwege het wegverkeer de ter plaatse ten hoogste toegelaten grenswaarde volgens de Wet geluidhinder overschrijden. Onder een nieuwe woning wordt niet verstaan een woning die wordt gebouwd ter vervanging van een reeds bestaande woning.

Dubbelbestemmingen

De bestemmingen 'Leiding - Gas', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' betreffen dubbelbestemmingen waarin de bescherming van de aanwezige leiding, archeologische waarden respectievelijk waterkeringen is geregeld.

Voor de eerste twee genoemde dubbelbestemmingen is deze bescherming geregeld door middel van een omgevingsvergunningplicht voor met name het aanleggen van werken en het verrichten van werkzaamheden, die de belangen van die dubbelbestemmingen zouden kunnen schaden. Voor de bescherming van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' geldt de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland.

6.2.3 Algemene regels

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

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening 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 verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkeling. 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 tegelijk met het bestemmingsplan moet worden vastgelegd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt diverse ontwikkelingen mogelijk. Waar de Ruimte voor ruimte-regeling wordt toegepast op percelen van particuliere eigenaren, wordt met deze eigenaren een tweetal overeenkomsten gesloten. Een overeenkomst waarin de Ruimte voor ruimte inclusief de daaraan verbonden kosten wordt vastgelegd en een planschadeverhaalovereenkomst. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Verder is het bestemmingsplan conserverend van aard. Er is zoveel mogelijk naar gestreefd om de mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen ongewijzigd over te nemen. Voor deze percelen worden dan ook geen nieuwe bouwplannen mogelijk gemaakt en is het dan ook niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Een exploitatieplan kan ook worden opgesteld om locatie-eisen te kunnen stellen. In het plangebied is daar echter geen sprake van. Gelet op het voorgaande hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden opgesteld en is voldaan aan de wettelijke vereisten ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Ontwerpbestemmingsplan i.p.v. voorontwerpbestemmingsplan

In het 4e kwartaal van 2012 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt (incl. het deelgebied Berkelse Lint) ter inzage gelegen. In deze periode is ook een informatieavond georganiseerd. Naar aanleiding van dit voorontwerpbestemmingsplan is een beperkt aantal reacties ontvangen dat betrekking had op het deelgebied Berkelse Lint. Deze reacties zijn verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan Katwijkerbuurt (incl. deelgebied Berkelse Lint), dat in 2013 ter inzage heeft gelegen (en is vastgesteld).

Ook in dat kader zijn zienswijzen ontvangen waarvan één zienswijze betrekking had op het deelgebied Berkelse Lint. De betreffende zienswijze is inmiddels, voor zover nog actueel, verwerkt in het voorliggende nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Gegeven dit feit en daarbij het gegeven dat de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan geen wettelijke verplichting betreft, is besloten om nu niet opnieuw een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, maar direct over te gaan tot de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan.

8.2 Ontwerpbestemmingsplan

Met ingang van 1 mei 2015 heeft vervolgens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Telstar en Staatscourant van 30 april 2015. Gedurende een periode van zes weken kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn 6 zienswijzen ontvangen.

De hoorcommissie Ruimtelijke Plannen heeft de indieners van zienswijzen op 3 september 2015 de gelegenheid geboden om de zienswijze nader mondeling toe te lichten. Van deze mogelijkheid is door geen van de indieners gebruik gemaakt.

Het college heeft de ingediende zienswijzen van een concept-beantwoording voorzien in de vorm van de, als bijlage opgenomen, Nota van Beantwoording zienswijzen (inclusief Staat van Wijzigingen).

Vervolgens heeft de gemeenteraad naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan én de hiertegen ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan op 29 oktober 2015 gewijzigd vastgesteld.

Tegen dit vastgestelde bestemmingsplan kunnen, kort gezegd, zij die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen die punten die door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld zijn, staat voor een ieder beroep open. Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van de eventueel binnengekomen beroepen een besluit nemen.

