

# Wijzigingsplan Ackerswoude 2016

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



# Wijzigingsplan

## Ackerswoude 2016

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

Bijlagen

**Verbeelding**

Schaal 1:1.000

**Datum:**

20 december 2016

**Projectgegevens:**

TOE02-0253478-01B

REG02-0253478-01A

TEK02-0253478-01B

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.1926.wp010150050-4001

Datum	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
20-12-2016	HW, RV, MV, RD	C. Stolzenbach	

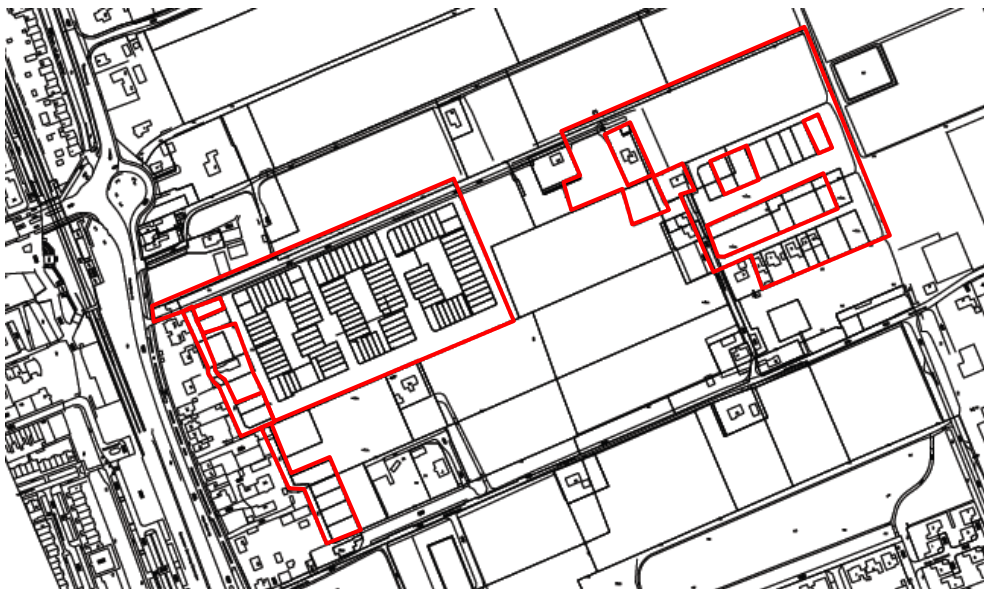


# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>3</b>
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Gemeentelijk beleid	4
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Ontwikkelingsvisie	7
3.3	Bestemmingsplan Ackerswoude 2014	7
3.4	Systematiek wijzigingsplan	8
<b>4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>11</b>
4.1	Verkeer en parkeren	11
4.2	Wegverkeerslawaaï	11
4.3	Railverkeerslawaaï	11
4.4	Water	11
4.5	Bodemkwaliteit	12
4.6	Luchtkwaliteit	12
4.7	Externe veiligheid	12
4.8	Bedrijven en milieuhinder	13
4.9	Kabels en leidingen	13
4.10	Ecologie	13
4.11	Archeologie	14
4.12	Duurzaamheid	14
<b>5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>15</b>
5.1	Inleidende regels	15
5.2	Bestemmingsregels	15
5.3	Algemene regels	17
5.4	Overgangs- en slotregels	17
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>19</b>
6.1	Financieel	19
6.2	Maatschappelijk	19

Bijlage:

1. Notitie externe veiligheid



Ligging en begrenzing plangebied

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Binnen de toekomstige wijk Ackerswoude in Pijnacker zijn verschillende omgevingsvergunningen verleend voor de realisering van woningen. Deze woningen zijn verleend op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014'. Dit bestemmingsplan is grotendeels een globaal bestemmingsplan en zeer flexibel van opzet, er gelden maar enkele regels ten aanzien van woningen en het overige is vrijgelaten. Om ervoor te zorgen dat het bestemmingsplan ook in de beheersituatie een adequaat instrument is, is ervoor gekozen om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid waarmee de gerealiseerde of de te realiseren situatie gedetailleerd wordt vastgelegd.

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om voor de reeds vergunde woningen in Ackerswoude een gedetailleerde regeling op te nemen. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' biedt voor bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied.

## 1.2 Plangebied

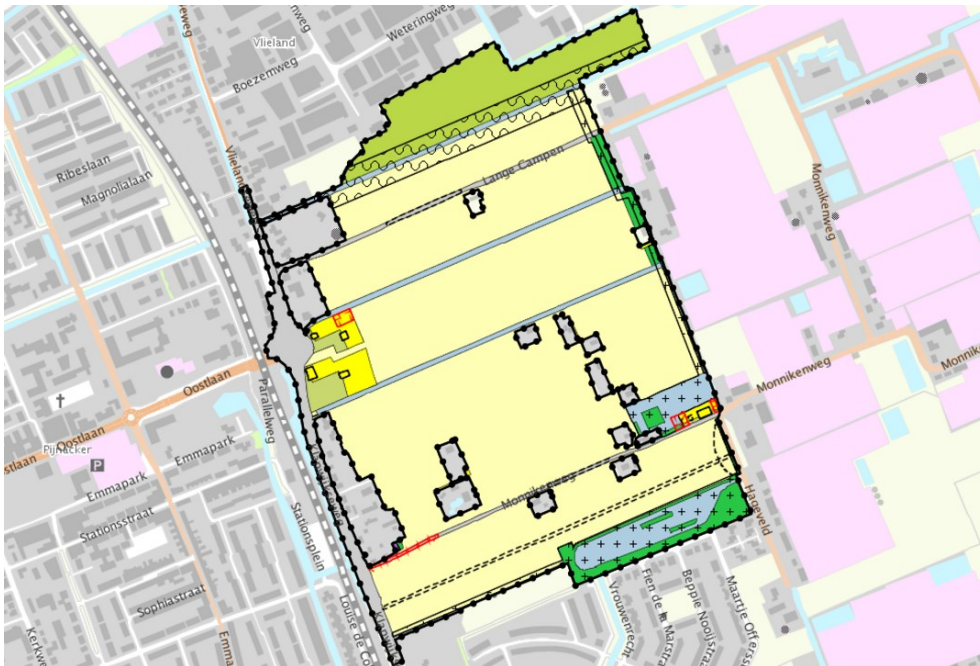
Het plangebied Ackerswoude ligt aan de oostzijde van de Klapwijkseweg in de kern Pijnacker. Aan de noordwestzijde is het bedrijventerrein Boezem-West gelegen en aan de zuidoostzijde de woonwijk Klapwijk, die in de jaren '80 van de vorige eeuw is gebouwd. Aan de oostzijde van Ackerswoude bevindt zich het duurzame glastuinbouwgebied in de Oude Polder van Pijnacker.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de percelen waarvoor omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn op nevenstaande afbeeldingen weergegeven.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014'. Dit bestemmingsplan is op 25 september 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Woongebied'. In deze bestemming is in artikel 11.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in een gedetailleerde bestemming ten behoeve van het beheer, waarbij nadere bepalingen worden opgenomen over de ligging en omvang van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a de gebruiksmogelijkheden als bepaald in 11.1 niet mogen worden vergroot;
- b de bouwmogelijkheden als bepaald in 11.2 niet mogen worden verruimd;
- c de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet mogen worden ingeperkt ten opzichte van omgevingsvergunningen die zijn verleend.



Verbeelding bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014'

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld met inachtneming van bovenstaande voorwaarden. Dit wordt in de volgende hoofdstukken nader onderbouwd.

#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het plan, waarin de bestaande situatie, de ontwikkelingsvisie op het gebied, het vigerende bestemmingsplan en de systematiek van het wijzigingsplan aan bod komen. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de relevante omgevingsaspecten. De juridische beschrijving is in hoofdstuk 5 weergegeven. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan komen in hoofdstuk 6 aan bod.



## 2 Beleidskader

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' te Pijnacker. Het plangebied is voorzien van een te wijzigen bestemming. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een beheersregeling voor woningen waarvoor inmiddels een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. De beleidsmatige afweging is gemaakt in het kader van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014'. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de relevante beleidsstukken.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed.

Voor het plangebied zijn de volgende rijksbeleidspunten van toepassing op het plangebied:

- 1 Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. In dit kader blijft het Rijk gebiedsgerichte afspraken maken met de stedelijke regio's over de programmering van verstedelijking (woningbouw), zowel kwantitatief als kwalitatief.
- 2 Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- 3 Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- 4 Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- 5 Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
- 6 Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- 7 Ruimte voor behoud en versterking van (inter) nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- 8 Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Visie op Zuid-Holland**

Het gebied Ackerswoude is in de structuurvisie aangemerkt als nieuw stads- en dorpsgebied. De Zuidvleugel staat voor een grote woningbouwopgave. Intensiveren van het bestaande gebruik of herstructurering is binnen de gemeente niet op grote schaal mogelijk. De uitbreiding van Ackerswoude past daarom in beginsel binnen het provinciaal beleid.

### **2.2.2 Verordening ruimte 2014**

Samen met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Verordening ruimte op 9 juli 2014 vastgesteld. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Belangrijk in het provinciaal ruimtelijk beleid is het tegengaan van verstedelijking in het landelijk gebied. In de verordening is aangegeven dat regionale afstemming met betrekking tot wonen bij voorkeur via regionale woonvisies plaatsvindt. Ook moet de toelichting een verantwoording bevatten met betrekking tot de ladder van duurzame verstedelijking.

In het kader van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' heeft een uitgebreide toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaatsgevonden. Ackerswoude wordt gerealiseerd, omdat in de regio binnenstedelijk structureel niet voldoende aan de vraag naar eengezinswoningen in rustige woonmilieus kan worden voldaan op deze schaal. Ackerswoude ligt direct aan de kern vast en wordt aan drie kanten ingebed tussen bestaande wijken. Ackerswoude ligt aan een stedenbaan-plus-locatie. Er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040**

Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Visie op de toekomst van Pijnacker-Nootdorp vastgesteld. In deze visie wordt een eenduidige en consistente koers voor Pijnacker-Nootdorp uitgezet met oog voor de omgeving en de rol van de gemeente. De nieuwe toekomstvisie laat zien wat voor gemeente Pijnacker-Nootdorp wil zijn, waar zij met haar ontwikkeling heen wil en welke rol zij daarbij pakt. Pijnacker-Nootdorp is een herkenbare gemeente in een landelijke omgeving waar de stad nooit ver weg is. Een gemeente die in de regio een uniek woonmilieu wil bieden, met het groen buitengebied meerwaarde geeft en met de glastuinbouw de economie versterkt. Een gemeente die in drie woonkernen de basisvoorzieningen voor leefbare kernen garandeert, bewoners en ondernemers uitnodigt en faciliteert om maatschappelijk initiatief te ontplooiën en waar nodig de regio oppakt om een vangnet te bieden en/of noodzakelijke ontwikkelingen in gang te zetten.

Met deze visie op de toekomst verschuift de centrale ruimtelijke opgave van kwantiteit naar kwaliteit en van groei naar beheer, waarbij de rol van de gemeente in de ruimtelijke ontwikkeling verandert en nog meer varieert.

Binnen de ruimtelijke kaders moeten de komende decennia ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen tot stand komen die passen bij de eigenheid van en visie op Pijnacker-Nootdorp.

### **2.3.2 Ruimtelijke structuurvisie 2040**

De Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp 2014 Ruimte maken.....ruimte laten, is op 20 februari 2014 door de raad 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.

Ackerswoude is één van de laatste VINEX-uitbreidingen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De bouwopgave is door omvang zowel op de lokale als op de actuele en structurele regionale behoefte gericht. Bij gebiedsontwikkeling in de periode tot 2040, is de huidige regionale visie gericht op het zo veel mogelijk binnenstedelijk oplossen van woningbouwopgaven. Indien mogelijk wordt zelfs gezocht naar ontwikkeling binnen bestaande gebouwen. Deze visie wordt in het algemeen erkend als een duurzame strategie voor ruimtelijke kwaliteit (ladder voor duurzame verstedelijking). Door onder andere Ackerswoude als laatste uitbreiding te benoemen omarmt Pijnacker-Nootdorp diezelfde visie, maar wordt tevens aangegeven dat de gemeente anno 2014 nog in de transitie zit van groei naar beheer. Het blijkt nog niet haalbaar de behoefte in Haaglanden binnenstedelijk te realiseren. De uitbreidingen in Pijnacker, waaronder Ackerswoude, bieden mogelijkheden om de gevraagde combinatie van woningkwaliteit en woonmilieukwaliteit te realiseren. De ontwikkelingen sluiten aan op de verstedelijkingsstrategie van de Zuidvleugel die is gericht op hoogfrequente interregionale OV-structuren (RandstadRail of "Stedenbaanplus"). Het Stadsbestuur Haaglanden bevestigde mede daarom in 2013 de wenselijkheid van de plannen. Om gelijktijdig overaanbod te vermijden worden plannen gefaseerd.

### **Conclusie**

De woningbouw die mogelijk wordt gemaakt met voorliggend wijzigingsplan past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.



## 3 Planbeschrijving

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een beheersregeling voor woningen waarvoor inmiddels een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. In dit hoofdstuk wordt eerst in gegaan op de bestaande situatie en de ontwikkelingsvisie van het gebied. Vervolgens wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' op basis waarvan de omgevingsvergunningen zijn verleend en het hoofdstuk sluit af met een beschrijving van het wijzigingsplan.

### 3.1 Bestaande situatie

Het plangebied Ackerswoude ligt aan de oostzijde van de Klapwijkseweg in de kern Pijnacker. Aan de noordwestzijde is het bedrijventerrein Boezem-West gelegen en aan de zuidoostzijde de woonwijk Klapwijk, die in de jaren '80 van de vorige eeuw is gebouwd. Aan de oostzijde van Ackerswoude bevindt zich het duurzame glastuinbouwgebied in de Oude Polder van Pijnacker.

Het plangebied was grotendeels in gebruik als kassengebied. De verkavelings-, water- en wegenstructuur staat haaks op de Klapwijkseweg. Een groot deel van de kassen is inmiddels gesloopt, waardoor er nu veel open stukken aanwezig zijn, die vrijwel allemaal in gebruik zijn als grasland. In een aantal gevallen is naast het weiland een particuliere paardenstal met rijbak aanwezig. In het plangebied zijn verspreid liggend vrijstaande tuinderswoningen aanwezig. Bij de Monnikenweg is, aan weerszijden van een doodlopend erf, sprake van enige clustering van woonbebouwing.

Ackerswoude wordt momenteel via de Klapwijkseweg haaks ontsloten door een drietal wegen: de Monnikenweg, een doodlopende aftakking van de Klapwijkseweg en de Lange Campen. De Monnikenweg en de Lange Campen lopen door tot buiten het plangebied.

### 3.2 Ontwikkelingsvisie

Ten behoeve van de herontwikkeling van Ackerswoude is een ruimtelijke essentiekaart opgesteld. Belangrijke pijlers voor deze essentiekaart zijn de bestaande elementen in het plangebied, met name groen en water. Deze fungeren als structurerende elementen voor het de gehele ontwikkeling. De randvoorwaarden die hieruit voortkomen, hebben de basis gevormd voor de bestemmingsregeling in het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014'. De verleende omgevingsvergunningen die in voorliggend plan zijn opgenomen zijn getoetst aan de uitgangspunten van de essentiekaart.

### 3.3 Bestemmingsplan Ackerswoude 2014

In het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' is voor het plangebied de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Deze bestemming is opgenomen voor het hele gebied waar nieuwe woningen zijn voorzien.

Gekozen is voor een globale bestemmingslegging, waarbij geen onderscheid is gemaakt naar de verschillende woonmilieus. Naast het wonen zijn ook in beperkte mate commerciële en maatschappelijke dienstverlening, onderwijs, bedrijven en horeca toegestaan.

In artikel 11.2 zijn de volgende regels voor het bouwen van woningen opgenomen:

- a het aantal woningen bedraagt ten hoogste 1.300;
- b grondgebonden en gestapelde woningen zijn toegestaan;
- c de bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt ten hoogste 13 m;
- d de bouwhoogte van gestapelde woningen (en voorzieningen) bedraagt ten hoogste 16 m;
- e een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen wordt slechts verleend, indien betreffende de daarbij behorende parkeervoorzieningen wordt voldaan aan de parkeernormen als aangegeven in de van de regels deel uitmakende bijlage 4 Parkeernormen.

Voor bijbehorende bouwwerken zijn algemene bouwregels opgesteld. Deze sluiten aan bij de regels die in zijn algemeenheid gelden binnen de gemeente. Zo dienen de bijbehorende bouwwerken op ten minste 1 m achter de voorgevel te worden gebouwd en gelden bepalingen ten aanzien van de hoogte en de maximale oppervlakte per gebouw.

Op basis van deze regels uit het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' zijn omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend.

Om ervoor te zorgen dat het bestemmingsplan ook in de beheersituatie een adequaat instrument is, is ervoor gekozen om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid waarmee de gerealiseerde of de te realiseren situatie gedetailleerd wordt vastgelegd. De wijzigingsregels worden hierna weergegeven.

### **3.4 Systematiek wijzigingsplan**

In artikel 11.6 van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de mogelijkheid wordt geboden om het bestemmingsplan te wijzigen tot een gedetailleerdere regeling. Op deze manier kan het ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan worden gewijzigd in een bestemmingsplan dat gericht is op het beheer. De bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen niet worden verruimd (er mogen dus geen nieuwe functies worden toegestaan en de bouwwerken mogen niet groter worden of op een kleinere afstand tot bijvoorbeeld perceelsgrenzen worden gebouwd). De wijzigingsplannen mogen niet beperkend werken ten opzichte van de verschillende omgevingsvergunningen die worden verleend. Het ligt overigens in de rede om extra bestemmingen toe te voegen (zoals Wonen en Tuin) om zo een beheersbestemmingsplan te maken dat is opgesteld conform de algemene systematiek binnen de gemeente.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 11.6 is als volgt geformuleerd:

*Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Woongebied te wijzigen in gedetailleerdere bestemmingen ten behoeve van het beheer, waarbij nadere bepalingen worden opgenomen over de ligging en omvang van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:*

- a de gebruiksmogelijkheden als bepaald in 11.1 niet mogen worden vergroot;*
- b de bouwmogelijkheden als bepaald in 11.2 niet mogen worden verruimd;*
- c de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet mogen worden ingeperkt ten opzichte van omgevingsvergunningen die zijn verleend.*

In voorliggend wijzigingsplan is ter plaatse van de vergunde woningen de bestemming 'Wonen' opgenomen. Op de locatie waar het hoofdgebouw wordt gerealiseerd, is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Ter plaatse van de locatie van de voorgevel is de aanduiding 'gevellijn' opgenomen op de verbeelding. De vergunde goot- en bouwhoogten zijn, afgerond op gehele meters, op de verbeelding weergegeven. Aan de voorzijde van de woningen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hier mogen geen bijgebouwen worden gebouwd. Verkeersvoorzieningen zijn bestemd als 'Verkeer', de structurele groenvoorzieningen als 'Groen' en het water met de daarbij behorende taluds en oevers zijn bestemd als 'Water'.

#### **Toetsing wijzigingsvoorwaarden**

In het plangebied zijn uitsluitend woningen, al dan niet met inbegrip van beroep aan huis, mogelijk gemaakt. Hiermee zijn de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' niet vergroot en wordt voldaan aan het bepaalde in sub a van voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 11.6.

De nieuwe woningen in het plangebied zijn vergund op basis van de regels in onder andere artikel 11.2. Aan de hand van de omgevingsvergunning zijn op de verbeelding bouwvlakken en de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven. De hoofdgebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden gerealiseerd. De bouwmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 11.2 zijn niet verruimd. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in sub b.

Op basis van de verleende omgevingsvergunningen zijn bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. De vergunde goot- en bouwhoogten zijn naar boven afgerond op hele meters en als maximale maten op de verbeelding opgenomen. Er zijn uitsluitend omgevingsvergunningen voor de realisering van woningen verleend. Dit gebruik wordt niet beperkt. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn niet ingeperkt ten opzichte van omgevingsvergunningen die zijn verleend.





## 4 Omgevingsaspecten

Er is tijdens de planvorming van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' onderzoek uitgevoerd naar de aspecten verkeer en parkeren, verkeerslawaaai, water, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuhinder, ecologie en archeologie. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken is de bestemming 'Woongebied' toegekend aan het plangebied. Er kan derhalve voor deze aspecten worden volstaan met een verwijzing naar het moederplan 'Ackerswoude 2014'. Hierna worden de aspecten kort toegelicht.

### 4.1 Verkeer en parkeren

In het kader van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' is geconcludeerd dat de verkeersafwikkeling van en naar de nieuwe ontwikkeling goed is. Het verkeer kan goed en verkeersveilig afgewikkeld worden via het bestaande wegennet van gebiedsontsluitingswegen. Wijzigingen in de wegenstructuur binnen Pijnacker zijn niet noodzakelijk voor een goede verkeersafwikkeling van Ackerswoude. Ook voor fietsverkeer is een goede ontsluiting via een solitaire fietsstructuur gewaarborgd. De ontsluiting per openbaar vervoer is goed, gezien de aanwezigheid van de RandstadRailhalte Pijnacker Centrum. Ten aanzien van parkeren dient altijd voldaan te worden aan de Nota Parkeernormen van de gemeente.

### 4.2 Wegverkeerslawaaai

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Ackerswoude is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op een aantal locaties de grenswaarde van 48 dB wordt overschreden. In het kader van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' is een hogere grenswaarde Wet geluidhinder verleend.

### 4.3 Railverkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Randstadrailspoorlijn Rotterdam - Den Haag. Ook hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en zijn hogere waarden verleend.

### 4.4 Water

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Om te waarborgen dat er sprake zal zijn van voldoende waterberging, zijn bepalingen opgenomen in de regels van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014'. Er is onder andere vastgelegd dat sprake moet zijn van 325 m<sup>3</sup>/ha waterberging, deze moet gerealiseerd zijn voordat omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen worden verleend. Aangezien voorliggend wijzigingsplan een (gedeeltelijke) uitwerking van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' betreft en voor alle locaties

reeds een omgevingsvergunning is verleend, kan geconcludeerd worden dat voldaan is aan de vereiste waterberging.

Ter plaatse van de aanduiding 'water' dient een primaire watergang te worden gerealiseerd, waarbij het is toegestaan de ligging 50 m te verplaatsen ten opzichte van de aangegeven aanduiding en er dient te worden voldaan aan de hydraulische normen zoals opgenomen in het rapport Waterstructuur Ackerswoude. De aanduiding 'water' ligt niet binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Er hoeft dus geen primaire watergang te worden gerealiseerd.

Tijdens periodiek overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland wordt de waterhuishouding van Ackerswoude besproken en gemonitord.

#### **4.5 Bodemkwaliteit**

In het kader van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem onderzocht. Uit de verschillende onderzoeken blijkt dat de bodem plaatselijk matig tot sterk is verontreinigd en dat aanvullende onderzoeken of saneringen noodzakelijk zijn voordat de locaties kunnen worden herontwikkeld.

In het kader van de omgevingsvergunningen voor het bouwen, die in voorliggend bestemmingsplan zijn verwerkt, zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in het plangebied geen belemmering vormt voor de herontwikkeling naar wonen en tuin.<sup>1</sup>

#### **4.6 Luchtkwaliteit**

In het kader van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat direct langs de Klapwijkseweg/Vlielandseweg, Lange Campen en Monnikenweg zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie ruimschoots aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Omdat langs de verschillende wegen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan is dat ook in de rest van het gebied het geval. Concentraties van luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate de afstand tot de weg toeneemt. Geconcludeerd wordt dat de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

#### **4.7 Externe veiligheid**

Binnen het plangebied en op het nabijgelegen bedrijventerrein zijn geen bedrijven aanwezig die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn.

---

<sup>1</sup> Koenders & Partners, Rapport verkennend bodemonderzoek Ackerswoude fase 1, Monnikenweg 11 e.o. te Pijnacker, 130206, 5 juli 2013 / BK Bodem, Verkennend bodemonderzoek en nader onderzoek asbest in grond, Ackerswoude, Achter Klapwijkseweg 27A t/m 65 te Pijnacker: deelllocatie vrije kavels, 134785, 14 augustus 2014 / MWH BV, Actualiserend bodem- en asbestonderzoek Ackerswoude te Pijnacker, m14a0402.r02, 10 september 2014

Er vindt binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan geen vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor of door buisleidingen plaats. Er zijn dan ook geen PR  $10^{-6}$  per jaar contouren die voor dit plan van belang zijn. Het plangebied ligt ook niet binnen de effectafstand 1% letaliteit (invloedsgebied) van transportassen voor gevaarlijke stoffen. In dat kader kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Ten zuiden van de ontwikkellocatie ligt wel een OCAP-leiding. Via deze leiding wordt CO<sub>2</sub> onder verhoogde druk getransporteerd. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen is niet op deze leiding van toepassing. Het invloedsgebied van de OCAP-leiding ligt op grote afstand van de beoogde woningbouwontwikkeling. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.

Alle aspecten van externe veiligheid zijn beschreven en beoordeeld. Er is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Haaglanden. In het kader van fysieke en externe veiligheid zijn het plangebied en de directe omgeving beschouwd. Geconstateerd is dat het plangebied niet in het invloedsgebied ligt van transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen of objecten waarop het Besluit externe veiligheid (Bevi) inrichtingen van toepassing is. De Veiligheidsregio Haaglanden heeft op basis hiervan besloten om in het kader van externe veiligheid geen specifieke adviezen uit te brengen met betrekking tot dit wijzigingsplan. Een volledige omschrijving van het aspect 'externe veiligheid' is opgenomen als bijlage.

In het kader van de ruimtelijke inrichting van het plangebied is het voor de hulpdiensten van belang dat, in verband met de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten, de toegankelijkheid, de opstelplaatsen en de bluswatervoorzieningen voor het plangebied voldoende zijn. Voor nu zijn deze aspecten in orde. Er dient echter wel geborgd te worden voor de toekomst. Gebleken is wel dat binnen het plangebied de aanwezige sirenes van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) geen volledige dekking hebben. Geadviseerd wordt de bevolking op een andere manier te alarmeren bijvoorbeeld met NL-Alert.

#### **4.8 Bedrijven en milieuhinder**

Op basis van de gegevens uit het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' is geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuhinder de uitvoering van de beoogde herontwikkeling van Ackerswoude niet in de weg staat.

#### **4.9 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

#### **4.10 Ecologie**

In het kader van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' is een onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd. In of nabij het plangebied zijn geen beschermde natuurgebie-

den of ecologische verbindingzones aanwezig. Voor de Flora- en faunawet geldt dat er, bij sloop van gebouwen en/of het kappen van bomen en/of werkzaamheden aan watergangen, eerst nader onderzoek dient te worden verricht naar beschermde soorten. Tevens dienen de sloop- en bouwwerkzaamheden in de voor vogels minst ongunstige periode (broedseizoen is globaal van 15 maart t/m 15 juli) uitgevoerd te worden.

#### **4.11 Archeologie**

In het kader van het bestemmingsplan 'Ackerswoude' uit 2009 is een archeologisch inventariserend veldonderzoek door ARC uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is, dat uit de boringen is gebleken dat geen aantoonbare archeologische vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Daarom hoeft er verder geen rekening te worden gehouden met archeologische vindplaatsen. Dit onderzoek is ter toetsing voorgelegd aan het vakteam Archeologie van de gemeente Delft en heeft de gevraagde instemming gekregen. Gelet op het uitgevoerde onderzoek is het niet noodzakelijk om op de verbeelding en in de regels een beschermende regeling op te nemen.

#### **4.12 Duurzaamheid**

Op 27 november 2008 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Beleidsplan 'Duurzaam Pijnacker-Nootdorp'. In dit beleidsplan zijn de milieuambities van de gemeente verwoord. Deze ambities hebben betrekking op energiebesparing, gebruik van duurzame energie en de reductie van broeikasgassen. In het kader hiervan zal de gemeente zich inspannen om met de projectontwikkelaars van Ackerswoude af te spreken dat deze op hun meerwerklijst een ruime hoeveelheid duurzaamheidsopties opnemen. Aan de kopers worden deze duurzaamheidsopties aangeboden, die daarna daarin een beslissing kunnen nemen.

## 5 Juridische planbeschrijving

Het wijzigingsplan 'Ackerswoude 2016' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik binnen het plangebied. Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De landelijke regelgeving is grotendeels, met uitzondering van enkele begrippen, vertaald in de 'Standaardregels stedelijk gebied, gemeente Pijnacker-Nootdorp' versie 2012. Deze standaardregels en de regels van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' vormen de basis voor onderhavige regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

### 5.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

### 5.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering.

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

#### **Groen**

Binnen het plangebied is de groenhoofdstructuur bestemd tot 'Groen'. Behalve voor beplantingen zijn de gronden ook bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, water-

gangen en -partijen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, in- en uitritten en andere, ondergeschikte verhardingen, en geluidwerende voorzieningen.

Op de gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd.

### **Tuin**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen. Op of in deze gronden mogen aan een hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zoals erkers en ingangspartijen, worden gebouwd. Voor erkers geldt dat de diepte in dit bestemmingsplan ten hoogste 1,2 m mag bedragen en het oppervlak niet meer dan 5 m<sup>2</sup>. Dit in verband met de mogelijkheden die de ontwikkelaar voor de toekomstige bewoners biedt. Ook andere bouwwerken, erf- of perceelsafscheidings of vlaggenmasten mogen worden gebouwd, met in achtneming van de bouwregels.

### **Verkeer – Verblijfsgebied**

De voor 'Verkeers-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor verhardingen voor woonstraten, pleinen, parkeerstroken en –voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, watergangen en duikers en bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Op de gronden mogen ondergeschikte gebouwen, andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen en bij de bestemming behorende andere bouwwerken gebouwd worden. Hiervoor zijn voorschriften opgenomen.

### **Water**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water met daarbij behorende taluds en oevers. Op de gronden mogen uitsluitend bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals duikers, bruggen, kademuren en beschoeiingen worden gebouwd. Bij aangrenzende wegen behorende andere bouwwerken zoals overkluizingen ten behoeve van in- en uitritten en paden zijn tevens toegestaan.

### **Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van beroep aan huis. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de verbeelding. Buiten de bouwvlakken zijn ook bijbehorende bouwwerken toegestaan. Voorts is een regeling opgenomen om beroepen aan huis mogelijk te maken. Met een afwijking zijn tevens bedrijven aan huis toegestaan.

### **Waarde - Ecologie**

De gronden die op de gemeentelijke ecologiekaart voor ecologische waarden staan aangegeven, hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' gekregen. Deze gronden komen, ongeacht de onderliggende bestemming, slechts beperkt voor bebouwing

in aanmerking en werken en werkzaamheden zijn aan een omgevingsvergunning verbonden.

### **5.3 Algemene regels**

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- Algemene bouwregels: dit artikel geeft een aantal bouwregels die een algemene werking hebben, en dus niet in één of meer specifieke bestemmingen worden gegeven. Het artikel bevat een regeling voor de overschrijding van bouwgrenzen en voor bestaande maten.
- Algemene afwijkingsregels: in dit artikel zijn regels opgenomen voor algemene afwijkingsmogelijkheden.
- Algemene wijzigingsregels: in dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels: dit artikel geeft aan welke procedure moet worden gevolgd indien burgemeester en wethouders nadere eisen verbinden aan een bouwplan.

### **5.4 Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.





## 6 Haalbaarheid

### 6.1 Financieel

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het vastleggen van verleende omgevingsvergunningen voor woningen. De vergunningen zijn verleend op basis van de regels van het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014'. Voorliggend wijzigingsplan maakt geen nieuwe woningen mogelijk. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

Het gebied Ackerswoude wordt in kleine delen ontwikkeld. Voor de gehele ontwikkeling is een globale grondexploitatie-raming opgesteld. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting. Per half jaar wordt de stand van zaken opgemaakt en wordt bekeken in hoeverre de begroting hierop moet worden aangepast.

De kosten van het wijzigingsplan zijn voor rekening van de ontwikkelende partijen. Dit wordt geregeld door middel van overeenkomsten.

### 6.2 Maatschappelijk

Het concept ontwerp wijzigingsplan 'Ackerswoude 2016' wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Daarnaast doorloopt het wijzigingsplan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten worden te zijner tijd in de toelichting vermeld.