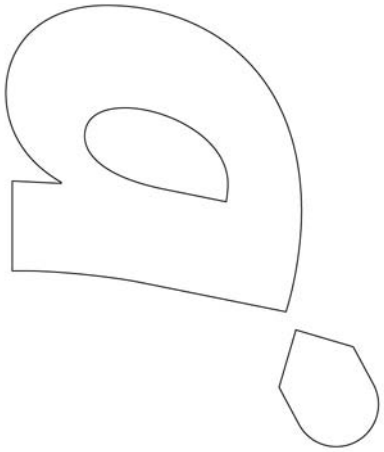


Gemeente / Pijnacker - Nootdorp

Bestemmingsplan / Pijnacker-Noord

Gemeente / Pijnacker – Nootdorp
Bestemmingsplan / Pijnacker-Noord

procedure	**datum**
voorontwerp	
ontwerp	
vastgesteld	
inwerkingtreding	
onherroepelijk	

Opdrachtgever	Gemeente Pijnacker - Noord
Opdrachtnemer	amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
Status	Voorontwerp
Projectnummer	62104
Plan-idn	NL.IMRO.1926.62104-0002
Datum	24 november 2009

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding 9
1.1 Aanleiding 9
1.2 De bij het plan behorende stukken. 9
1.3 Plangebied en vigerende plannen 9

Hoofdstuk 2 Kenschets plangebied 13
2.1 Ruimtelijke structuur 13
2.2 Functionele structuur 19
2.3 Milieuaspecten 20

Hoofdstuk 3 Beleidskader 23
3.1 Rijksbeleid 23
3.2 Provinciaal beleid 23
3.3 Regionaal beleid 25
3.4 Gemeentelijk beleid 25

Hoofdstuk 4 Milieu 31
4.1 Wet geluidhinder 31
4.2 Luchtkwaliteit 32
4.3 Externe veiligheid 33
4.4 Bodemkwaliteit 36
4.5 Bedrijvigheid 37
4.6 Water 37
4.7 Ecologie 41
4.8 Archeologie 41

Hoofdstuk 5 Beheervisie/Juridische planopzet 45
5.1 Kaart 45
5.2 Regels 45
5.3 Bestemmingsbepalingen 45
5.4 Algemene regels 47
5.5 Overgangs- en slotregels 49

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke haalbaarheid 51

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg 53
7.1 Inspraak 53
7.2 Overleg 53

Bijlagen 55
Bijlage 1 Archeologisch advies 57

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het woongebied Pijnacker-Noord is grotendeels gerealiseerd in de jaren zestig. Het was de eerste grootschalige uitbreiding ten noorden van de Oostlaan. Het huidige bestemmingsplan dateert uit 1978 en is verouderd. De bestemmingsregelingen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast is het wenselijk om in het kader van een eenduidig beheersbeleid te beschikken over gelijksoortige bestemmingsregelingen. Ook dient de voorgenomen revitalisering c.q. herinrichting, die in overleg met de plaatselijke bevolking tot stand is gekomen, van het gebied juridisch correct geregeld zijn. Deze constateringen zijn voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp aanleiding tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Doel van dit bestemmingsplan is te komen tot:

- een duidelijke ontwikkelingsvisie en beheervisie voor Pijnacker-Noord;
- een vernieuwde planologisch-juridische regeling voor Pijnacker-Noord.

1.2 De bij het plan behorende stukken.

Het bestemmingsplan "Pijnacker-Noord ", bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1.000 (tek. no.NL.IMRO.1926.62104-0002);
- toelichting;
- regels.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. Op de kaart is tevens de bijbehorende verklaring opgenomen. In de regels zijn bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen.
Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet. Waaronder begrepen een uiteenzetting over de juridisch-technische aspecten, zijn vermeld. Tevens wordt hierin verslag gedaan van de inspraak en het gevoerde overleg.

1.3 Plangebied en vigerende plannen

Het plangebied omvat de bestaande woonwijk "Pijnacker-Noord". De begrenzing van het plangebied is op afbeelding 1 weergegeven.
Het gebied wordt aan de noordzijde grofweg begrensd door het Balijbos. Aan de oostzijde valt de spoorlijn Rotterdam - Den Haag nog binnen het plangebied. In het zuiden wordt het plangebied globaal begrensd door een zichtlijn van de Lijsterbeslaan. Aan de westzijde strekt het plangebied zich uit tot aan de Nootdorpseweg/Noordweg. (zie afbeelding: ligging plangebied)
Het plangebied is circa 70 hectare groot.

Afbeelding 1: ligging plangebied (bron: google earth)

Vigerend plan:

"Bestemmingsplan Noord", zoals door de gemeenteraad vastgesteld is op 7 februari 1978; Dit plan betreft de regeling van de bebouwing in Pijnacker-Noord van de voormalige gemeente Pijnacker.

Opzet van de toelichting

De kenschets van het plangebied (zie hoofdstuk 2) bestaat onder meer uit een analyse van de ruimtelijke aspecten zoals de bebouwings-, verkeers-, water- en groenstructuur en de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast wordt aandacht geschonken aan functionele aspecten zoals wonen, werken en voorzieningen. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op Rijks-, provinciaal- regionaal- en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 wordt het plangebied geanalyseerd naar mogelijke consequenties van de aanwezige en nabijgelegen milieuhinder veroorzakende en milieuhinder gevoelige objecten. Ook bodemkwaliteit en waterbeheer komen in dit milieuhoofdstuk aan de orde. In de beheersvisie (hoofdstuk 5) wordt aangegeven hoe de bestaande en gewenste functioneel ruimtelijke opbouw van het plangebied wordt geregeld. Deze visie vormt in feite de juridische basis voor het bestemmingsplan. De afsluitende hoofdstukken van de toelichting gaan nader in op de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan en sluit af met de resultaten uit de inspraak en het overleg.

Hoofdstuk 2 Kenschets plangebied

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Historische ontwikkeling

Pijnacker is ontstaan in een polderlandschap ten noorden van Rotterdam. De aanwezige hoofdrichtingen in het landschap waren bepalend voor de ontwikkeling van Pijnacker. Deze ontwikkeling vond plaats tussen twee belangrijke noord-zuidroutes. Hierin ligt een belangrijke reden waarom in de ruimtelijke structuur de oost-westrichting minder dominant aanwezig is.

De geschiedenis van Pijnacker begint in het Oude Dorp. In de 12e eeuw bestaat Pijnacker slechts uit een kerk aan het Koningshof en wat huizen die om deze kerk zijn gegroepeerd. Vanuit deze kleine kern liepen wegen naar Nootdorp, Berkel en Rodenrijs en Oude Leede. In de 15e eeuw wordt, ter hoogte van de huidige Oost- en Westlaan, de Pijnackersche Vaart gegraven. Door deze ontwikkeling kreeg het Oude Dorp een tegenhanger in de vorm van bebouwing langs de vaart; de Laanwijk. Via de noord-zuid gelegen Kerkweg groeien de beide kernen geleidelijk naar elkaar toe.

Een belangrijk impuls voor de ontwikkeling van Pijnacker was de komst van een spoorlijn met een station aan het begin van de vorige eeuw. Tot op dat moment had de ontwikkeling van Pijnacker zich geconcentreerd rondom de twee kerken en langs de hoofdroutes; de Kerkweg en de Oostlaan. In de daarop volgende periode tot het eind van de jaren 50 heeft de groei van Pijnacker zich doorgezet in het gebied tussen de Kerkweg en de spoorlijn. Langs de oude hoofdroutes ten zuiden van de Oostlaan en Noordweg evenals de Kerkweg is dan nog sprake van voornamelijk vrijstaande bebouwing in een open structuur.

Voor het eerst is begin jaren zestig sprake van nieuwbouw ten noorden van de Oostlaan. In deze periode wordt namelijk een start gemaakt met de bouw van een grootschalige woonwijk boven de Oostlaan; Noord. Door de komst van de wijk Koningshof, medio 1980, aan de zuidkant van Pijnacker is wederom sprake van een sprongsgewijze groei.

2.1.2 Stedebouwkundige structuren

Het beeld van Pijnacker-Noord wordt vooral bepaald door de stedenbouwkundige opvattingen zoals die in de jaren zestig gestalte hebben gekregen: een open bebouwing met veel licht, lucht en groen. In die opvattingen had een zorgvuldige aansluiting op bestaande structuren niet veel aandacht. Van een relatie met het historische lint is dan ook geen sprake (In het ontwerp van de wijk is de lintbebouwing zorgvuldig gescheiden van de watergang langs de Lindelaan). Ook de overgang naar de bebouwing aan de Oostlaan is duidelijk gemarkeerd door de Goudenregensingel.

In de wijk Pijnacker-Noord zijn dan ook drie samenhangende gebieden te onderscheiden. De omgeving van de Noordweg is een onderdeel van het historische lint en wordt gekenmerkt door een relatief gesloten structuur met een grote variatie in woninggrootte, bouwstijlen, goot- en nokhoogten, bouwperiode en rooilijnen. Het gebied is later op enkele plaatsen aangevuld met 'inbreidingen', die via de Noordweg worden ontsloten.

Het gebied tussen de Goudenregensingel en de Oostlaan is een overgangsgebied tussen de oorspronkelijke bebouwing aan de Oostlaan en de nieuwe wijk. In dit gebied zien we woningen in gesloten bouwblokken, maar ook in meer open structuren. Daarnaast enkele grotere complexen zoals scholen en woongebouwen.

Het plangebied van Pijnacker Noord is geordend zoals dat in de zestiger jaren gebruikelijk was. In de opengelegde ruimte is een centrale ontsluiting aangelegd met toegangen vanaf de Nootdorpseweg, de Noordweg en de Oostlaan. Langs de straten, maar ook tussen de gebouwen is het groen prominent aanwezig in de vorm van openbaar en particulier groen.

De woonbebouwing kent verschillende typologieën.

- De 'stempels' bestaan uit een vijftal repeterende elementen met eengezinswoningen aan straten en woonpaden.
- De 'schijven' zijn ensembles van gestapelde bebouwing in vier tot zes lagen, in combinatie met woningen in twee lagen. De gebouwen liggen in de groene ruimte, waarin ook speel en parkeervoorzieningen zijn aangelegd.
- De 'hoven' is een gebied met vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan de randen en woon- en parkeerhofjes in het midden. Centraal in het gebied ligt een groen pleintje.
- De 'patio's' bestaan uit geschakelde woningen in één laag en zeer beschutte privé-buitenruimten.
- De 'stroken' zijn open bouwblokken met eengezinswoningen in lange rijen, met de voorzijden op de straat gericht.

Verspreid in het gebied ligt een aantal 'accenten', die naast een functionele rol ook een betekenis hebben voor de oriëntatie in het gebied. Het gaat dan om voorzieningen als scholen, winkels en dienstverlening.

Waardevolle bebouwing

Als gevolg van het feit dat de wijk Noord pas in de jaren zestig werd ontwikkeld liggen in het onderhavige plangebied maar enkele rijksmonumenten. De panden bevinden zich langs de Noordweg.
In het kader van het provinciale Monumenten Inventarisatie Project (MIP) is een aantal karakteristieke panden geïnventariseerd. Op basis van het MIP is in het kader van het Monumenten Selectie Project (MSP) een aantal panden in Pijnacker Noord aangewezen als rijksmonument. Het betreft de volgende monumentale panden:

Rijksmonumenten

adres	***typering***
- Noordweg 29,	- boerderij
- Noordweg 39,	- boerderij

Tevens is een aantal panden als MIP object aangewezen. Het zijn de volgende panden:

MIP object

adres	***typering***
- Noordweg 37,	- arbeidershuisje
- Prunuslaan 10,	- woonhuis

Afbeelding 2: waardevolle bebouwing

2.1.3 Verkeersstructuur

Het plangebied van bestemmingsplan "Pijnacker-Noord" wordt globaal begrensd door de spoorlijn, de Oostlaan en de Nootdorpseweg. Aan de Noordzijde wordt de wijk begrensd door het Balijbos. In Noord is een rechthoekig rasterstructuur ontstaan met enkele noord-zuid-verbindingen en veel oost-west georiënteerde dwarsverbindingen (zie afbeelding Verkeersstructuur).

De huidige structuur voor het autoverkeer is helder van opzet, vanaf een aantal punten kan de wijk benaderd worden. De wijkontsluiting bestaat uit de routes Meidoornlaan-Thorbeckelaan-Troelstralaan-Nobellaan;

De wijkontsluitingsweg vormt een lus die in de wegenstructuur van Noord herkenbaar is. Het brede profiel van deze noord-zuidroute en de lange rechte wegen laten hardrijden toe. Dit kan vooral voor fietsverkeer en voetgangers gevaarlijke situaties opleveren. Bovendien bestaat er de kans dat de route als sluiproute gebruikt zal worden. De wijk is opgebouwd uit drie stroken in noord-zuidrichting, er zal dan een oplossing moeten worden gezocht binnen het bestaande profiel, waardoor het hardrijden wordt tegengegaan.

De woonbuurtjes worden ontsloten door verschillende ontsluitingprincipes (raster-, lus-, cul-de-sac-(keerlus), boom- en of vorkontsluiting). Door de duidelijke en eenduidige stedenbouwkundige structuur is de oriëntatie en de vindbaarheid van de bestemmingen goed. De hiërarchie in de wegenstructuur is daarentegen niet altijd duidelijk. Er is functioneel een duidelijk onderscheid tussen de hoofdroutes, buurtontsluiting en woonstraten, maar dit is in de beleving niet altijd helemaal duidelijk.

Scheiding van verkeer vindt in het plangebied op beperkte schaal plaats; fietspaden zijn in het plangebied dan ook nauwelijks aanwezig. De structuur voor de fiets is dus grotendeels gelijk aan de structuur voor het autoverkeer. Een doorsteekje tussen de Noordweg en de Albert Schweizerlaan en de nog aan te leggen fietsroute langs het spoor zijn de enige officiële fietsvoorzieningen. Er is ook een officieel fietspad tussen de Noordweg en Oostlaan langs de Nootdorpseweg.

Een ander aspect betreft de aansluiting van Noord met zijn omgeving. Aan de oostzijde is het plangebied afgesloten voor doorgaand verkeer door de aanwezigheid van de spoorlijn. Een relatie met de andere zijde is wel aanwezig, maar geldt alleen voor bestemmingsverkeer en fietsers. Deze kunnen gebruik maken van het Molenpad.

Afbeelding 3: verkeersstructuur

2.1.4 Groenstructuur

Het plangebied wordt gekenmerkt door een sterke, parkachtige groenstructuur. Deze groenstructuur komt vooral naar voren rondom de middelhoogbouw. Ook buiten deze grote openbare groengebieden is het groen in Pijnacker Noord dominant aanwezig. In de woonomgeving is sprake van verschillende groeninrichting. De patiowoningen liggen door het vele privé-groen min of meer verscholen. In de deelgebieden met de eengezinswoningen dragen zowel de voortuinen als de parkachtig ingerichte pleintjes bij aan het groene karakter. Ten noorden, net buiten het plangebied, ligt het Balijbos. Het groen is hier dominant aanwezig.

Het plangebied is op te delen in twee wijken: het lage Noord en het hoge Noord. De dijk hiertussen valt echter niet op. Langs de Groen van Pinkstererlaan en de Nobellaan is het hoogteverschil waarneembaar. Wat betreft het inrichtingsniveau is er weinig tot geen verschil tussen hoog en laag.

Brede grasbermen met afwisselende bomenrijen langs beschoeide vaarten bepalen het beeld in Pijnacker-Noord. Incidenteel zijn langs de oevers van de vaarten wat verruigde plekken ontwikkeld. Een voorbeeld daarvan is de bosachtige strook langs het Wilgenhof. Tussen de woningblokken ligt veel snippergroen.
Het groen tussen de flats langs de Thorbeckelaan heeft een parkachtig karakter waarin parkeervakken en stenige speelplekken zijn opgenomen. Omdat de flatbewoners een eigen tuin missen, is een groene verblijfsruimte in de nabijheid van de flats van bijzondere waarde. Op veel plekken worden dan ook stukken grond als tuin in gebruik genomen. Het park tussen de zogenaamde Heesterbuurt en de spoorlijn wordt vooral gebruikt als hondenuitlaatplaats. De speelplekken zijn kaal en worden matig benut. Er zijn hier en daar wel trapveldjes te vinden, maar deze zijn vaak sterk verouderd. De situatie rondom het gemaal (Troelstralaan) is parkachtig.

2.1.5 Water in de wijk

Het water in de wijk heeft een structurerende werking. Het neemt een belangrijke plaats in als begeleiding van de routes en als verlevendiging en verfraaiing van het groen (zie afbeelding: groen en waterstructuur). Het vormt zowel een begrenzing van als een koppeling tussen de verschillende deelgebieden. De begeleiding van een route is optimaal voor het langzaam verkeer en dan met name voor de voetgangers. Door de lange lijnen in de structuur van de wijk, die door de waterlopen worden ondersteund, ontstaan op verschillende plaatsen in de wijk doorzichten naar het buitengebied. Deze doorzichten vergroten het open en weidse karakter van het plangebied.

2.2 Functionele structuur

2.2.1 Wonen

In Pijnacker-Noord bestaat de woningvoorraad voornamelijk uit eengezinswoningen en meergezinswoningen.
Zoals uit de historische schets is gebleken heeft Pijnacker-Noord eind jaren zestig in een tijdbestek van enkele jaren zijn huidige vorm gekregen. Over het algemeen kan worden geconstateerd dat de algemene onderhoudsstaat van de woningen redelijk tot goed is.
In het gebied Pijnacker-Noord wonen circa 4.100 inwoners. Pijnacker Noord heeft een bevolking met een multiculturele samenstelling en een relatief groot aandeel ouderen. De wijk heeft een hoog aandeel sociale woningbouw in de vorm van flatgebouwen.
Momenteel maken de gemeente en Rondom Wonen zich sterk om Pijnacker-Noord vitaal en leefbaar te houden. Om dat te bereiken worden samenhangende fysieke, sociale en economische maatregelen genomen. Het is dus meer dan alleen groot onderhoud aan woningen (renovatie van circa 470 flatwoningen), sloop met vervangende nieuwbouw, verbetering van infrastructuur en het verbeteren van de economie en werkgelegenheid.

2.2.2 Voorzieningen

Pijnacker-Noord kent een aantal voorzieningen die wat verzorgingsniveau betreft de wijk overstijgt. Het gaat hierbij met name om:

- uitvaartcentrum;
- creatief centrum, De Acker / De Poort;
- bejaardentehuis, de Schakelaar;
- gezondheidscentrum;
- educatieve voorzieningen voor het voortgezet onderwijs.

Het merendeel van de voorzieningen waarvan gebruik wordt gemaakt ligt buiten het plangebied. In het centrumgebied van Pijnacker zijn de meeste winkelvestigingen voor de dagelijkse levensbehoefte gevestigd. De detailhandel in Pijnacker-Noord is beperkt van omvang. Vanwege de nabijheid van het centrumgebied van Pijnacker blijven de winkelvestigingen, waaronder een buurtsupermarkt en een slijterij beperkt.

Binnen het plangebied zijn drie basisscholen aanwezig. De christelijke basisschool Willem-Alexander is gesitueerd aan de Groen van Prinstererlaan. Verder zijn er nog twee basisscholen gevestigd aan de Acacialaan: openbare basisschool Berkenhof (dislocatie van de Tweemaster) en Rooms Katholieke basisschool St. Joseph. Daarnaast is er één school voor voortgezet onderwijs aanwezig, te weten het St. Stanislascollege. Deze school heeft daar twee permanente vestigingen en een aantal tijdelijke lokalen.

Op het gebied van de gezondheidszorg is in het gebied het een en ander aanwezig. Er vinden verschillende activiteiten in het Gezondheidscentrum plaats, waaronder Stichting Maatzorg, wijkverpleging, bloedprikken, Fysiotherapie, Orthopedie, tandarts, trombosedienst en specialisten (longarts, internist en een huisarts).
Het plangebied wordt bediend door diverse openbaar vervoer voorzieningen.
De Randstad Rail Den Haag - Pijnacker - Rotterdam, loopt door de gemeente Pijnacker-Nootdorp met een halte in Pijnacker.
Tevens zijn er doorgaande busverbindingen van Veolia.

2.2.3 Werken

In het plangebied bevindt zich van oudsher een aantal bedrijfsmatige activiteiten. Deze waren oorspronkelijk geconcentreerd in het historisch lint langs de Noordweg. De activiteiten in de wijk variëren van bedrijfsmatige activiteiten in of rond de woning tot een bedrijfsvestiging. De activiteiten in de woningen betreffen onder andere een atelier en een pedicure. Dit soort activiteiten worden verspreid over de wijk aangetroffen.

2.2.4 Sociale veiligheid

Aspecten als sociale controle, zichtbaarheid en overzichtelijkheid spelen bij sociale veiligheid een grote rol. Gelet op de wijkkenmerken (aantrekkelijk, veel laagbouw, relatief veel eigen woningen) zal naar verwachting de bereidheid tot sociale controle van de bewoners groot zijn. Er zijn echter diverse plekken in Pijnacker-Noord aan te wijzen waar dit aspect aandacht behoeft. De gemeente zal in samenspraak met de plaatselijke bevolking de sociale veiligheid vergroten.

2.3 Milieuaspecten

2.3.1 Bedrijvigheid binnen het plangebied

Op basis van een overzicht van hun bedrijfsactiviteiten zijn de bedrijven in het plangebied ingedeeld in de milieucategorieën zoals opgenomen in de V.N.G.-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze lijst koppelt de milieufactoren geluid, stank, stof en gevaar van een bedrijf aan de aan te houden afstand tot woonbebouwing. Deze afstanden zijn niet als algemene norm hanteerbaar maar geven een indicatie van de mate van hinder van bedrijven. In het kader van de afgifte van de eventueel benodigde milieuvergunning worden indien nodig aanvullende eisen gesteld aan de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf om de hinder voor de nabijgelegen woningen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. De fijnere afstemming van de milieugevolgen voor de woonomgeving wordt derhalve geregeld in de milieuwetgeving.
Daarnaast zal een meer gebiedsgericht milieubeleid ten uitvoer worden gebracht. Dit betekent dat bij het verstrekken van milieuvergunningen meer rekening zal worden gehouden met de omgeving van het bedrijf, en dat de voorschriften in de milieuvergunning en eventuele nadere eisen hierop zullen worden afgestemd.

2.3.2 Bedrijvigheid buiten het plangebied

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een kassengebied. Ten opzichte van deze kassen dient over het algemeen, zoals ook geldt voor deze situatie, een afstand van 25m in acht te worden genomen.
Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich op een afstand van 200m (ter hoogte van de Vuurdoornlaan) het bedrijventerrein de Boezem. De ligging van dit bedrijventerrein heeft geen nadelige consequenties voor de ruimtelijke ontwikkeling en het ruimtelijk beheer van Pijnacker Noord.
Aan de zuidwestzijde van het plangebied (omgeving Hazelaarplein) en aan de zuidzijde (Oostlaan / centrumgebied) treft men enkele kleinschalige kantoren en bedrijven, die nagenoeg allemaal kunnen worden ingedeeld in de milieucategorieën 1 of 2. In de bebouwde kom wordt, in een woonbuurt over het algemeen, de milieucategorieën 1 en 2 als aanvaardbaar beschouwd, met een gewenste afstand tot woonbebouwing van 30m. De hinder door hun aanwezigheid blijft over het algemeen tot een aanvaardbaar minimum beperkt.

2.3.3 Kabels en leidingen

Uit inventarisatie blijkt dat door het plangebied geen kabels of leidingen lopen die speciale aandacht behoeven in het kader van dit bestemmingsplan. Het straalpad dat over de kern van Pijnacker loopt, valt net buiten het plangebied. In het bestemmingsplan hoeft daarmee geen rekening te worden gehouden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" is vastgesteld door de Eerste en Tweede Kamer der Staten-Generaal op respectievelijk 17 januari 2006 en 17 mei 2005.
In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de langere termijn.
De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om een duurzame en op efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Hierbij wordt speciale aandacht geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie.

Specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie Zuid-Holland 2020 (2004)

De nota "Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020" is vastgesteld door Provinciale Staten op 13 oktober 2004.
Deze visie is voor de gehele provincie en voor de middellange termijn opgesteld. De provincie geeft haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland en de opgaven die daarbij horen. Hiermee voldoet de visie aan de eisen die gesteld worden in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De visie heeft als doel tijdig en actief in te spelen op actuele en toekomstige ruimtelijke processen. Hiervoor is een samenhangende en richtinggevende ruimtelijke strategie ontwikkeld die inspeelt op het rijksbeleid en die actuele provinciale en regionale plannen en visies integreert. In de structuurvisie wordt de positie van de provincie duidelijker afgebakend in het ruimere kader van de Randstad en de Rijn-Schelde Delta. De visie is globaal samen te vatten in twee termen: de versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen. De structuurvisie is opgebouwd op basis van de lagenbenadering, die inzichtelijk maakt hoe de ondergrond en de infrastructuur de dragers zijn van occupatie en de functies die daarmee samenhangen. De lagenbenadering komt concreet tot uitdrukking in de wijze waarop water-, groen- en verkeers- en vervoersbeleid worden gekoppeld aan economisch en verstedelijkingsbeleid. Het groenblauwe raamwerk en het infrastructuurnet (met name openbaar vervoer en wegen) zijn daarbij richtinggevend voor het gebruik van de ruimte. De lagenbenadering en sectorale beleidslijnen vormen zo de uitgangspunten voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de provincie. De provincie wil het ruimtebeslag voor wonen en werken beperken om daarmee de kwaliteit van de steden en van het landelijk gebied te versterken. Er wordt ingezet op de opgave voor wonen en werken voor minstens vijftig procent in bestaand bebouwd gebied te realiseren.
Belangrijk middel is een betere koppeling van binnenstedelijke intensivering, infrastructuur en openbaar vervoer. De Stedenbaan, met een betere benutting van bestaande infrastructuur, biedt aanknopingspunten voor nieuwe locaties en verdichting van bestaande locaties. Op veel plekken in Zuid- Holland is de milieukwaliteit ontoereikend. Vooral de verbetering van de stedelijke milieukwaliteit in de buurt van infrastructuur en industrie verdient aandacht, mede in verband met de voorgenomen stedelijke verdichting. Dit vergt een aanpak van geluidhinder, luchtvervuiling en externe veiligheid. Ieder van deze aspecten vereist een specifieke benadering, waarbij oplossingen vaak op een hoger schaalniveau liggen dan dat van de provincie.
Het is belangrijk dat locaties voor stedelijke ontwikkeling niet op zichzelf staan, maar deel uitmaken van een samenhangend proces van herstructurering, transformatie en doorstroming, dat per saldo een intensiever en gevarieerder stedelijk ruimtegebruik oplevert. Dat hangt nauw samen met verbetering van de kwaliteit van het leef- en vestigingsmilieu. Meer differentiatie in woon- en werkmilieus, grotere menging van wonen, werken en (zorg)voorzieningen, meer groen en water in de stad, grotere sociale veiligheid en vermindering van de milieubelasting zijn onverbrekelijk onderdeel van de verstedelijkingsopgave.

3.2.2 Streekplan Zuid-Holland West

Het Streekplan Zuid-Holland West 2003 is door de Provinciale Staten op 19 februari 2003 vastgesteld. In het streekplan heeft de provincie Zuid-Holland haar visie voor de ruimtelijke ontwikkeling in de provinciale westflank (bestaande uit de Duin- en Bollenstreek, het stadsgewest Haaglanden en de Leidse regio)verwoord. Het Streekplan heeft geen directe invloed op Pijnacker Noord. In de omgeving vinden transformaties plaats in de sfeer van de:

- infrastructuur; de opwaardering van de regionale spoorlijn Rotterdam-Den Haag/Zoetermeer;
- natuurontwikkeling; de uitwerking van de groenblauwe slinger ten zuidoosten van Klapwijk, waarbij groenontwikkeling en uitbreiding van de waterbergingscapaciteit leidend is;

- en twee "transformatiegebieden" ten oosten en ten westen van Noord; dit houdt in dat de toekomstige functie van de betreffende gronden op dit moment nog niet in het streekplan kan worden aangegeven. In principe is transformatie mogelijk richting woningbouw, bedrijfsterrein, glastuinbouw groen en/of water. De gebieden liggen (nog) niet binnen de rode contour. Dit zou strijdig zijn met het provinciale streven naar verdichting van het bestaand stedelijk gebied. In het ontwerp-streekplan wordt voorgesteld de invulling van de betreffende transformatiegebieden bij de eerstvolgende herziening van het Regionaal Structuurplan Haaglanden verder vorm te geven.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden is vastgesteld op 16 april 2008, met een visie gericht op 2020. De ambitie die het Stadsgewest en de aangesloten gemeenten in het Regionaal Structuurplan leggen, is dat Haaglanden zich verder ontwikkelt als een regio van internationale allure, die een duurzame kwaliteit van leven biedt door een veilige, schone en aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een sterke sociale structuur. De ruimtelijke kwaliteit in Haaglanden moet beter en duurzamer worden om ook op lange termijn een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een aantrekkelijke woonomgeving te blijven bieden.
In de centrale schakelzone van Haaglanden komen opgaven op het gebied van bereikbaarheid, groen en verstedelijking bij elkaar. De volgende opgaven zijn hier aan gekoppeld:

- het behoud en de ontwikkeling van een robuust groen raamwerk van duinen, weiden, landgoederen, parken, recreatiegebieden en hun onderlinge verbindingen;
- de aantrekkelijkheid van het groen voor mens en dier moet aanzienlijk verbeteren. Investeringen in parklandschappen, vooral op de overgang van stad naar land, vergroten de toegankelijkheid van de groengebieden en deze bestand maken tegen de ruimtedruk vanuit omliggende steden;
- wil er voldoende ruimte overblijven voor groene functies, waterberging en glastuinbouw, dan is de ruimte voor nieuwe woongebieden, kantoorlocaties en bedrijventerreinen schaars. Dat maakt een creatief en innovatief ruimtegebruik in een gestapelde vorm noodzakelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Project integrale toekomstvisie (Pit!)

Met de vorming van de nieuwe gemeente Pijnacker-Nootdorp is de behoefte ontstaan aan een nieuwe strategische visie op de toekomst. In de twee oude gemeenten zijn keuzes gemaakt over de inrichting en ontwikkeling van de gemeenten tot aan ongeveer 2010. De kern daarvan is een forse groei in woningen en bedrijven, waardoor Pijnacker-Nootdorp de komende jaren zal groeien naar zo'n 55.000 inwoners, en op lange termijn naar 64.000. In de nieuwe gemeente zijn de bestaande visies herijkt en samengebracht tot één toekomstvisie. In februari 2005 is het Project integrale toekomstvisie door de raad vastgesteld.
Deze toekomstvisie bestaat uit drie deelplannen:

- de Strategische hoofdlijnen met algemene richtlijnen voor de toekomst en de keuzes die daarmee gemoeid zijn;
- de Structuurschets 2025 met het toekomstbeeld tot 2025;

- het Uitvoeringsplan 2010 met concreet programma tot 2010.

Pijnacker wordt niet vastgebouwd aan de andere kernen, maar blijft ingesloten door water, glas en groen. De kern krijgt een echt centrum, in verbinding met het stationsgebied, waarbij wordt geïnvesteerd in stedenbouwkundige kwaliteit. Extra groei in wonen en werk is verder alleen te vinden binnen de huidige contouren door herstructurering, verdichting en meervoudig ruimtegebruik. Inbreiden mag niet ten koste gaan van de woonkwaliteit, maar in de bestaande nieuw te ontwikkelen bouwlocaties zal waar mogelijk meer verdichting plaatsvinden. Uitbreiding van werkgelegenheid vindt plaats op de geplande locaties.

3.4.2 Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp

In het Pit! structuurvisie zet de gemeente de koers uit met ontwikkelingsrichtingen voor de komende 20 jaar. De strategische koers in het Pit! is gericht op mogelijke transformatie, met als kwantitatief eindbeeld een gemeente met circa 48.000 inwoners eind 2010 gevolgd door een verdere doorgroei naar 58.000 in 2015. De groei zal tot 2015 voornamelijk gebaseerd zijn op het opvangen van regionale vraag, na 2015 vindt eventuele verder doorgroei plaats op basis van de lokale vraag naar woningen. De (woning)bouwopgaven vereisen extra middelen om te kunnen voldoen aan moderne eisen van stedelijke ontwikkeling en inrichting. Bedoeld worden onder meer middelen voor de aanleg van voldoende infrastructuur, een voortvarende aanleg en continuïteit in beheer van het groene netwerk om de kernen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen, kwaliteitsaspecten van de openbare ruimte. Het gaat bijvoorbeeld om financiële middelen, voldoende en geschikte inzet van instrumenten en ook om aanvullende middelen van de regionale partners daar waar het gaat om de stevige bijdrage die Pijnacker-Nootdorp levert aan ontwikkeling en kwaliteit van het leefmilieu in de regio.

3.4.3 Groen en water

De kwaliteit van de openbare ruimte en het aanzien van de gemeente wordt steeds belangrijker bij de keuze voor wonen, werken en recreëren. De ruimte dient voortdurend te worden aangepast aan de eisen van de tijd, waarbij het ruimtebeslag van verkeer, wonen en werken diep op de openbare groenstructuur ingrijpt. Daarnaast is de inrichting aan "slijtage" onderhevig. Binnen de gemeente Pijnacker moeten ten aanzien van inrichting, beheer en onderhoud van het openbare groen beslissingen worden genomen.

De gemeente heeft als doel de karakteristieke, ruimtelijke, functionele, landschappelijke en ecologische kwaliteitskenmerken van het groen in de gebouwde omgeving te behouden en te versterken.

3.4.4 Mobiliteitsplan

Het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente is beschreven in het Mobiliteitsplan Pijnacker- Nootdorp. Het beleidsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 september 2005.
Het Mobiliteitsplan bestaat uit twee producten:

- Beleidsplan Mobiliteit: het mobiliteitsbeleid tot 2010 en een visie op het beleid tussen 2010 en 2025;
- Uitvoeringsprogramma Mobiliteit: de te nemen maatregelen tot en met 2010 en een doorkijk voor de periode na 2010.

Kernpunten zijn:

- snelle afvoer van het autoverkeer naar bestaande en nieuwe randwegen;
- dorpskernen duurzaam veilig inrichten, zo veel mogelijk als aaneengesloten verblijfsgebied (30 km/uur);
- nieuwbouwlocaties tijdig ontsluiten voor alle vervoersoorten;
- de kwaliteit van het fietsnetwerk heeft een hoge prioriteit;
- hoogwaardig openbaar vervoer en goede bereikbaarheid van de haltes;
- schaarse parkeerruimte eerlijk verdelen door middel van een sturend beleid.

3.4.5 Beleidsplan Duurzaam Pijnacker-Nootdorp (november 2008)

Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling waarbij aan de behoefte van de huidige generatie wordt voldaan zonder dat daardoor de mogelijkheden van de toekomstige generaties wordt verminderd.
De gemeente geeft in haar visie aan dat het gaat om de samenhang tussen economische, sociaal-culturele en ecologische aspecten ter voorkoming van afwenteling van ongewenste effecten naar andere beleidsvelden en/ of naar de toekomst en om het integreren van het beleid voor die aspecten. Pijnacker-Nootdorp wil een klimaatbestendige en duurzame gemeente zijn waar personen, huishoudens en bedrijven zich kunnen ontplooien, zonder afwenteling op andere mensen, regio's of volgende generaties en dat recht wordt gedaan aan de lokale flora en fauna en de onderlinge samenhang daarvan.
De gemeente wil krachtig inzetten op de volgende speerpunten:

- Duurzaam bouwen.
- Een energiebewust Pijnacker-Nootdorp.
- Een groene en natuurlijke gemeente.
- Een gezond leefmilieu.
- Duurzaam inkopen.
- Mobiliteit.

Klimaat en energie
De gemeente wil voldoen aan de doelen die gesteld zijn in het 'Klimaatakkoord Gemeenten en Rijk 2007 - 2011' te weten:

- Jaarlijks 2% energiebesparing bereiken.
- 20% duurzame energie in 2020.
- 30% reductie van broeikasgassen in 2020 ten opzichte van 1990.

Groen en ecologie
De gemeente streeft ernaar in 2013 de Groenblauwe Slinger en de Groenzone gerealiseerd te hebben. Zij streven ernaar het kenmerkende landschap voor hun omgeving zoveel mogelijk in stand te houden. Het belang van een ecologisch netwerk in Pijnacker-Nootdorp is onderstreept in de 'Ecologische kaart gemeente Pijnacker-Nootdorp'. De gemeente wil tenminste 60 m^2 groen per huishouden binnen de bebouwde kom behouden. De mogelijkheid van een vorm van herplantverplichting / compensatieplicht voor bomen wordt verkend door de gemeente.

Water
Pijnacker-Nootdorp werkt aan de uitvoering van het beleidskader voor 100% natuurvriendelijke oevers, tenzij dat door omstandigheden niet mogelijk is. De gemeente wil die gebieden afkoppelen waar het een essentiële bijdrage levert aan een verbetering van de waterkwaliteit. Alle nieuwbouwwijken worden afgekoppeld, en bestaande wijken worden

fasegewijs afgekoppeld.

Duurzaam bouwen/leefomgeving
Duurzaam bouwen is de praktijk om met behulp van milieuvriendelijke materialen gebouwen met een hoge woonkwaliteit en een gezond binnenmilieu te realiseren, die een laag energie- en waterverbruik kennen. Met duurzaam bouwen wordt meegewerkt aan klimaatdoelstellingen en CO2 reductie. Duurzaam bouwen betekent ook dat zowel bouw als sloop weinig - en dan nog grotendeels herbruikbaar - afval opleveren. De gemeente heeft de ambitie 'duurzaam bouwen' een flinke impuls te geven.

Duurzaam ondernemen/inkopen
Pijnacker-Nootdorp wil met haar eigen duurzaam inkoopbeleid een voorbeeldrol vervullen voor haar inwoners, bedrijven en instellingen. De resultaten hiervan worden gedeeld met inwoners en bedrijven met het doel dat het voorbeeld van de gemeente wordt overgenomen.

Verkeer en mobiliteit.
Mobiliteit is een randvoorwaarde voor de moderne netwerksamenleving waar de gemeente naar toe wil groeien. Bedrijven, bewoners en bezoekers moeten met de gebruikelijke vervoerswijzen op een snelle, veilige en leefbare wijze in, van en naar de gemeente kunnen reizen.
Het mobiliteitsbeleid van de gemeente is erop gericht het aandeel autoverplaatsingen te verlagen ten gunste van de vervoerswijzen fiets, lopen en openbaar vervoer.

Borging in de organisatie
Om de beleidsdoelen om te zetten in acties, en om verduurzaming te verankeren in de organisatie moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan. De instrumenten hiervoor zijn:

- Randvoorwaarden in de vroege voorfase, een startnotitie of overeenkomst.(dit wordt opgesteld)
- Criteria en condities op uitvoeringsniveau.
- Duurzaamheidstoets in het besluitvormingsproces.
- Monitoring en evaluatie.
- Communicatie.

3.4.6 Welstandsnota

In de Woningwet is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een bouwvergunning nodig is. Bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is bepaald welke bouwwerken vergunningsvrij zijn en voor welke bouwwerken een bouwvergunning 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 gewijzigd in december 2007.
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.

Pijnacker Noord heeft twee gebiedsgerichte welstandsgebieden, te weten gebiedsindeling 1 (dorpslinten) en gebiedsindeling 6: (Pijnacker Noord). Het welstandsgebied 1 komt in Pijnacker Noord alleen voor langs de historische Noordweg, het overige deel van Pijnacker Noord valt in welstandsgebied 6.

3.4.7 Masterplan Pijnacker Noord

Het Masterplan Pijnacker Noord is door de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp vastgesteld op 29 juni 2006.
Het masterplan biedt het afstemmingskader waarbinnen vernieuwing in de ruimtelijke structuur zal plaatsvinden. Het doel is er zorg voor te dragen dat Pijnacker Noord vitaal de toekomst tegemoet kan. Er is gezocht naar een mix, waarbij volkshuisvestelijke doelen en draagvlak met elkaar verenigd kunnen worden, binnen verantwoorde financiële kaders. Het masterplan is de basis voor het fysieke uitvoeringsprogramma. Hierin worden revitalisering, nieuwbouw en de aanpak van de openbare ruimte en het verkeer samengevat. De sociale component krijgt zijn weerslag in een sociaal beheerplan. Het masterplan is de basis voor de herziening van het bestemmingsplan "Pijnacker Noord".
De visie van het Masterplan is het versterken van de ruimtelijke- en sociale structuur. Bij het versterken van de ruimtelijke structuur gaat het voornamelijk om het herinrichten van de openbare ruimte: groen, water en wegen. Een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte draagt bij aan positieve beleving van de woonomgeving.
Bij het versterken van de sociale structuur spelen de volgende aspecten een rol:

- evenwichtiger bevolkingssamenstelling;
- degelijk sociaal beheer;
- ruimte bieden voor ontmoeting en sociale activiteiten.

De huidige woningvoorraad is niet toereikend voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling qua leeftijd en inkomenssamenstelling. Door woningen uit de bestaande voorraad geschikt te maken voor een bredere doelgroep en door woningtypen toe te voegen ontstaat er meer variatie. Deze verandering spreekt nieuwe doelgroepen aan, waardoor een proces van doorstroming in gang wordt gezet.
Dit is cruciaal in de integrale aanpak van de herstructurering van Pijnacker-Noord.

Hoofdstuk 4 Milieu

4.1 Wet geluidhinder

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".
In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.
In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot industrielawaai en wegverkeerslawaai.

4.1.2 Wegverkeerslawaai

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai. Dit onderzoek moet aantonen of er door de uitbreiding sprake is van een reconstructiesituatie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone.
De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In het stedelijke gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met één of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In het buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met één of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt evenmin indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden

worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten (artikel 76, lid 4 Wgh).
Voor de toekomstige ontwikkelingen dient volgens de Wet geluidhinder, al geluidsonderzoek plaats te vinden, welk gebruikt moet kunnen worden voor een eventuele hogere grenswaarde aanvraag. (PM)

4.1.3 Spoorweglawaai

Ten oosten van het plangebied loopt de Randstadrail Den Haag - Rotterdam. In het kader van het railverkeerslawaai komen de regels van de Wet geluidhinder in ieder geval aan de orde als er sprake is van:

a. het bestemmen van gronden voor nieuwe woningbouw en andere geluidsgevoelige objecten (o.a. scholen, ziekenhuizen),
b. het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe spoorwegen;
c. bij de reconstructie van bestaande spoorwegen.

Uit de gewijzigde zonekaart, behorende bij het Besluit geluidhinder spoorweglawaai blijkt dat de geluidzone voor het betreffende traject 100m is. Deze zone strekt zich over een beperkt deel van plangebied uit.

Binnen de geluidzone wordt op basis van dit bestemmingsplan geen nieuwe woningbouw (situatie a) mogelijk gemaakt. Wel moet worden gekeken in hoeverre men rekening kan en dient te houden met de gevolgen van het RandstadRail-project (situatie b en/of c). Uit voorlopig onderzoek is echter gebleken dat, hoewel er een toename van het aantal treinbewegingen zal plaatsvinden, dit niet zal leiden tot een toename van het geluid. Dit komt voornamelijk door aanpassingen in het materieelgebruik.

In het kader van het formuleren van een ontwikkelingsvisie wordt er voorlopig vanuit gegaan dat eventuele plannen voor herontwikkeling van het betreffende gebied buiten het perspectief van het nieuwe bestemmingsplan voor Noord zal plaatsvinden.
Mocht duidelijk worden dat er voldoende aanleiding is om het gebied te herontwikkelen dan zal dit plaats dienen te vinden op basis van een partiële planherziening.
De wijzigingsgebieden vallen allen buiten de onderzoeks zone van 100 meter van de spoorlijn Den Haag - Rotterdam, en behoeve dus geen onderzoek.

4.2 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer aanvaard (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Ruimtelijk-economische besluiten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan.
De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit.
In de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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.
Op basis hiervan is luchtkwaliteitsonderzoek voor dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen grootschalige woningbouwlocaties worden gerealiseerd. Mochten er in de toekomst wel grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dan dient er naar het aspect luchtkwaliteit gekeken te worden.

4.3 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door risico's, veroorzaakt door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Er wordt gekeken naar risicovolle (bedrijfs)activiteiten, naar transport van gevaarlijke stoffen en naar buisleidingen.
De risico's worden vertaald in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) genoemd, is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt en komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogeheten risicocontour). Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van de kans op een ongeval, het effect van het ongeval en het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied (de afstand waarop nog doden vallen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen). Het groepsrisico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een grafiek met daarin het aantal mogelijke dodelijke slachtoffers uitgezet tegen de cumulatieve kans op het ongeval.

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Die veiligheidsafstanden bestaan meestal uit een bebouwingsvrije zone (plaatsgebonden risico) en een zone waarin de bevolkingsdichtheid rond de risicovolle activiteit moet worden onderzocht (groepsrisico). Door deze afstandseisen vast te leggen in het bestemmingsplan kunnen nieuwe risicovolle ontwikkelingen worden voorkomen.

De nota Regels voor Ruimte, waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst, vereist dat het bestemmingsplan inzicht geeft in de externe veiligheid. Daarom dient er een paragraaf over externe veiligheid te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

4.3.1 Risicovolle (bedrijf)sactiviteiten:

In het plangebied bevinden zich geen risicobedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen. In de nabijheid van het plangebied is een verkooppunt van vuurwerk gelegen (Westlaan 6) maar het plaatsgebonden risico ligt binnen de grenzen van deze inrichting. De afstand tot aan de grens van het plangebied bedraagt ruim 20 meter. De bestemming aldaar is "tuin". De dichtstbijzijnde bebouwing/woonbestemming binnen het plangebied ligt op ruim 30 meter gemeten vanaf het verkooppunt van vuurwerk.
In de nabijheid van het plangebied ligt ook een gasdrukregel- en meetstation (Nootdorpseweg 63). Hiervoor geldt een veiligheidsafstand van 15 meter (er mag geen kwetsbaar object binnen die 15 meter aanwezig zijn/worden bestemd). De afstand tot aan de grens van het plangebied bedraagt bijna 17 meter. De bestemming aldaar is "groen", daarna volgt een strook van ongeveer 17 meter welke bestemd is als "verkeer en verblijfsgebied". De dichtstbijzijnde bebouwing/woonbestemming binnen het plangebied ligt op ruim 40 meter gemeten vanaf het gasdrukregel- en meetstation.

4.3.2 Transport gevaarlijke stoffen

Randstadrail Den Haag-Rotterdam: dit spoor wordt niet gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen. Rondom de spoorbaan bevindt zich daarom geen risicocontour in het kader van externe veiligheid.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg: De gemeente Pijnacker-Nootdorp beschikt per 1 februari 2009 over een aangewezen wegennet voor routeplichtige stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze route voor gevaarlijk transport loopt niet door het plangebied of in de nabijheid van het plangebied.

4.3.3 Buisleidingen

Aardgas
Nabij het plangebied ligt een hoge druk aardgasleiding, Deze leiding komt vanuit noordwestelijke richting uit bij het gasdrukregel- en meetstation aan de Nootdorpseweg 63 uit.

Op grond van door de Gasunie opgegeven leidingeigenschappen (druk 40 bar, diameter 6") gelden de volgende veiligheidsafstanden uit de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen":

Gasunie aardgasleiding (40 bar, 6")*	**Afstand (m)**
Toetsingsafstand	20 m
Bebouwingsafstand tot woonwijk, flatgebouw en categorie I	4 m
Bebouwingsafstand tot incidentele bebouwing en categorie II	4 m
Bebouwingsafstand tot alle overige bebouwing	4m

* Verklaring afstandseisen:

- Afstand in meters betreft de kleinste afstand tussen het 'hart' van de leiding en de buitenzijde van een gebouw.
- Toetsingsafstand is een zone waarbinnen de aard van de omgeving (bevolkingsdichtheid) moet worden nagegaan. Binnen de toetsingsafstand kunnen dodelijke slachtoffers vallen in geval van een calamiteit. Daarom dient het streven erop gericht te zijn ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot woonbebouwing of een bijzonder object.
- Bebouwingsafstand moet in alle gevallen worden vrijgehouden van het genoemde type bebouwing:
    1. Categorie I: betreft objecten met hoge infrastructurele waarde (bv. telefooncentrale) of verhoogd risico (bv. ondergrondse opslagtank) en objecten voor meer dan 50 personen (bv. kantoren) of verminderd zelfredzamen (bv. verpleeginrichting).
    2. Categorie II: betreft hotels, kantoren en industriegebouwen die niet onder categorie I vallen en sporthallen, zwembaden en weidewinkels.
    3. Overige bebouwing: betreft alle bouwwerken, dus ook tuinhuisjes en schuurtjes.

Dus:

- Tot 4m = moet volledig bebouwingsvrij blijven.
- Tot 20m = zo min mogelijk woningen en zo ver mogelijk bij de leiding vandaan.

De dichtstbijzijnde bebouwing binnen het plangebied ligt op ruim 40 meter gemeten vanaf het gasdrukregel- en meetstation.

CO2

De CO2-leiding loopt niet door of in de nabijheid van het plangebied.

K1K2K3-leidingen

De K1K2K3-leiding loopt niet door of in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Externe veiligheid vormt op dit moment geen belemmering voor het bestemmingsplan. Om dit te borgen moet worden voorkomen dat een Bevi-inrichting zich mag vestigen binnen het plangebied.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Bodembeleid gemeente Pijnacker-Nootdorp

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.
Het plangebied dat valt binnen het bestemmingsplan Pijnacker-Noord te Pijnacker, zoals weergegeven de plankaarten, valt binnen het gezoneerde 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 het bodembeheerplan staat beschreven op welke wijze met grondverzet binnen en tussen zones van de bodemkwaliteitskaart moet worden omgegaan. Bij gebruik van niet-vormgegeven steenachtige bouwstoffen wordt aangesloten bij landelijke wet- en regelgeving. Voorafgaand (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: NVN-5725). In het kader van het historisch onderzoek zal minimaal een terreininspectie moeten worden uitgevoerd, een gesprek met de (voormalige) eigenaar/beheerder van de locatie moeten plaatsvinden, het raadplegen historische kaarten en luchtfoto's, en een bezoek aan het gemeentearchief moeten worden gebracht (tenzij geen relevante informatie van de onderzoekslocatie bij de gemeente aanwezig is). Op basis van de beschikbare historische en/of milieuhygiënische (bodemkwaliteits)gegevens wordt bepaald of aanvullend asbest-, water- en/of bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm (huidige norm: verkennend milieukundig bodemonderzoek: NEN-5740). Een locatie wordt als asbestverdacht beschouwd indien nu of in het verleden op de locatie verhardingen, (zintuiglijk) verdachte terreindelen aanwezig zijn of zijn geweest (bijvoorbeeld (puin)dammen, (puin)funderings- of ophooglagen, bodemvreemde materialen, etc.), en overige asbestgerelateerde of bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden (bijvoorbeeld opstallen met golfplaten, beschoeiingen, etc.). Indien een locatie 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 worden aangetroffen

Voor wat betreft de mogelijke ontwikkellocaties, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt, is in de regels een regeling opgenomen die verplicht stelt dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden. Afhankelijk van de resultaten zal nader onderzoek uitgevoerd worden of sanering plaatsvinden.

4.5 Bedrijvigheid

Zoals werd geconstateerd in paragraaf 2.2.3 en 2.3 is er binnen het plangebied nauwelijks sprake van vestiging van enige noemenswaardige bedrijvigheid.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de invloedsfeer van de agrarische bedrijvigheid ten westen van het plangebied. Daarnaast zijn er enkele bedrijven in de omgeving van het Hazelaarsplein, de Noordweg en de Oostlaan gevestigd. Het betreft o.a. een Management bureau aan het Hazelaarsplein, enkele activiteiten in de horecabranche, enkele winkels, zoals een doe-het-zelf centrum, een fietsenwinkel, een bakker en een supermarkt. Verder zijn er ook enkele adviesbureaus en eetgelegenheden te vinden. Het plangebied grenst aan de invloedsfeer van deze bedrijvigheid die tot de milieucategorieën 1 en 2 kunnen worden gerekend.

De nabijheid van deze bedrijvigheid leidt niet tot restricties in het kader van de Wet Milieuhinder voor de in het plangebied reeds aanwezige en dienovereenkomstig bestemde functies.

4.6 Water

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

4.6.1 Vierde Nota waterhuishouding

De vierde Nota waterhuishouding van 1998 heeft als één van de speerpunten duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- hergebruik van regenwater;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het infiltreren van regenwater in de bodem;
- het bergen van regenwater in vijvers;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting.

4.6.2 Water Beleid 21e eeuw (WB21)

Het WB21 heeft twee principes geïntroduceerd voor duurzaam waterbeheer.
Deze twee principes zijn de volgende tritsen:

- vasthouden, bergen en (vertraagd) afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

4.6.3 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

4.6.4 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.

4.6.5 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 het Hoogheemraadschap van 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, worden ook het doorlopen van het proces en de gemaakte afspraken beschreven. Bovendien worden de resultaten van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf.

Plangebied en type ruimtelijke ontwikkeling
In dit bestemmingsplan Pijnacker-Noord is een gebied dat momenteel reeds overwegend als woningbouwgebied in gebruik is. Binnen het gebied bevinden zich 6 ontwikkelingsgebieden die momenteel al bebouwd zijn.

De huidige en toekomstige waterstaatkundige situatie
Een tekort aan waterberging speelt vooral rondom de bebouwde kernen van Nootdorp, Pijnacker en Delfgauw. Meer waterberging is hier noodzakelijk omdat regenwater vanwege het groot aandeel verhard oppervlak direct afstroomt naar het oppervlaktewater en niet of nauwelijks kans krijgt om in de bodem te infilteren. Een meer aaneengesloten gebied heeft vanuit waterbeheer voordelen.

Bij de bebouwde kern van Pijnacker zijn erg veel peilverschillen. Hierdoor is het niet goed mogelijk onderlinge verbindingen te leggen. Hier wordt gezocht naar afzonderlijke oplossingen om waterberging te realiseren. Hierbij zijn de volgende kenmerken van belang:

- Wateropgave wordt zo dicht mogelijk bij de kern opgepakt, compact op de plek waar het nodig is en in die gebieden waar er ruimte voor is (lokale waterberging);
- Routegebonden recreatief gebruik (en daarmee verbinden van water) is minder belangrijk. Mogelijk is wel plaatselijk een combinatie met bepaalde recreatievormen;
- Het gevolg van de kralenstructuur is dat door bepaalde verbindingen tussen waterbergingszones er minder mogelijkheden voor waterrecreatie zijn.

Binnen het plangebied zijn weinig mogelijkheden om waterberging op te vangen. Extra berging kan gevonden worden in het er naastgelegen recreatiegebied "Balij-Bieslandse Bos".

Veiligheid en waterkeringen
Om de veiligheid te waarborgen dienen de waterkeringen beschermd te worden. 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 en/of andere waterkeringen (Zeewering en Delflandsedijk). Wel lopen er een aantal watergangen die een primaire functie hebben voor aan- en afvoer van water.

Waterkwaliteit en ecologie
Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het watersysteem en de ecologische condities daarvan. Daarom wordt in de waterparagraaf ingegaan 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 Pijnacker-Nootdorp is op 26 januari 2006 door de gemeenteraad

vastgesteld. In dit plan zijn ook uitgangspunten opgenomen over de waterkwaliteit in relatie met de ecologische en recreatieve functies. 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. Op termijn kan het Hoogheemraadschap van Delfland vanuit de programma's Kaderrichtlijn Water en Ecologie concreet aanduiden welke ecologische waterkwaliteitsdoelen worden nagestreefd en wat deze concreet inhouden. Momenteel zijn deze nota's nog niet beschikbaar en kunnen derhalve dus ook nog niet worden betrokken bij deze waterparagraaf.
Ad 2. In het gebied worden geen nieuwe, potentieel verontreinigende functies voorzien, die vanuit het oogpunt van waterkwaliteit bijzondere aandacht vragen.

Afwatering en riolering
Het type riolering binnen de gemeente is van belang voor het oppervlaktewater. Bij een gemengd riool, zoals nog voor komt in de oude kern van Pijnacker, wordt afvalwater en neerslag samen afgevoerd naar de rioolzuivering. Bij een extreme bui kan het water via overstorten in het oppervlaktewater terecht komen, waardoor dit ernstig verontreinigd kan raken. Het overige
gebied van Pijnacker heeft echter grotendeels een gescheiden of verbeterd gescheiden rioolstelsel, waarbij alleen neerslag kan overstorten in de watergangen.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp werkt, overeenkomstig de afspraken uit het Waterplan Pijnacker-Nootdorp, aan het aansluiten van alle panden op de riolering. Daarbij wordt 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.

Proces watertoets
De vier raamplannen water die voor de verschillende onderdelen van de gemeente zijn gemaakt, zijn in samenwerking met het Hoogheemraadschap tot stand gekomen. De raamplannen worden ook door het Hoogheemraadschap vastgesteld. De vier raamplannen zijn:

- Nootdorp
- Pijnacker
- Delfgauw
- Buitengebied

Daarnaast is er eens in de zes weken regulier overleg tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap over in ontwikkeling zijnde ruimtelijke plannen.

4.6.6 Nieuwe ontwikkelingen

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen dient het aspect water nader te worden onderzocht. Om verontreiniging van bodem, grond- en oppervlaktewater zo veel mogelijk te voorkomen dient toepassing van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood of zink) tot een minimum beperkt te worden. In het kader van de verlening van toekomstige bouwvergunningen zal hieraan de nodige aandacht worden besteed.

4.7 Ecologie

Bij elk plan of project dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij (tot ongeveer 4 kilometer van) een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Vogel- of Habitatrichtlijn ligt. Als een plan of project in of bij een sbz ligt, wordt van een gemeente verwacht dat zij voor aanvang van het plan of project een passende beoordeling maakt, waarbij de significante gevolgen van het plan voor de flora en fauna worden onderzocht. Als er significante gevolgen worden verwacht, kan het project alleen om dwingende redenen van openbaar belang en bij afwezigheid van een alternatief doorgang vinden. Er moeten dan wel voor aanvang van het plan of project passende maatregelen worden genomen om de natuurwaarden volledig te compenseren.
Verder mag de kwaliteit van de speciale beschermingszones niet verslechteren en mogen er geen storende factoren optreden voor de beschermde soorten. Mede gelet op de Flora- en faunawet betekent dit dat voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen niet mogen worden beschadigd, vernield of verstoord. Voor beschermde planten geldt dat ze niet van hun groeiplaatsen mogen worden verwijderd of vernield.
Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen in het plangebied bij recht mogelijk worden gemaakt, die van invloed zouden kunnen zijn op het bovengenoemde vogel- en/of habitatrichtlijngebied en de in het plangebied voorkomende flora en fauna, behoeft er geen specifiek onderzoek te worden verricht.

Nieuwe ontwikkelingen
Voor de in de toekomst te ontwikkelen locaties is afdoende ecologisch onderzoek noodzakelijk. In de regels is voor wat betreft nieuwe ontwikkelingen bepaald dat uit ecologisch onderzoek moet blijken dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van ecologische waarden.

4.8 Archeologie

Verdrag van Malta
Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening.
Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Wet op de archeologische monumentenzorg

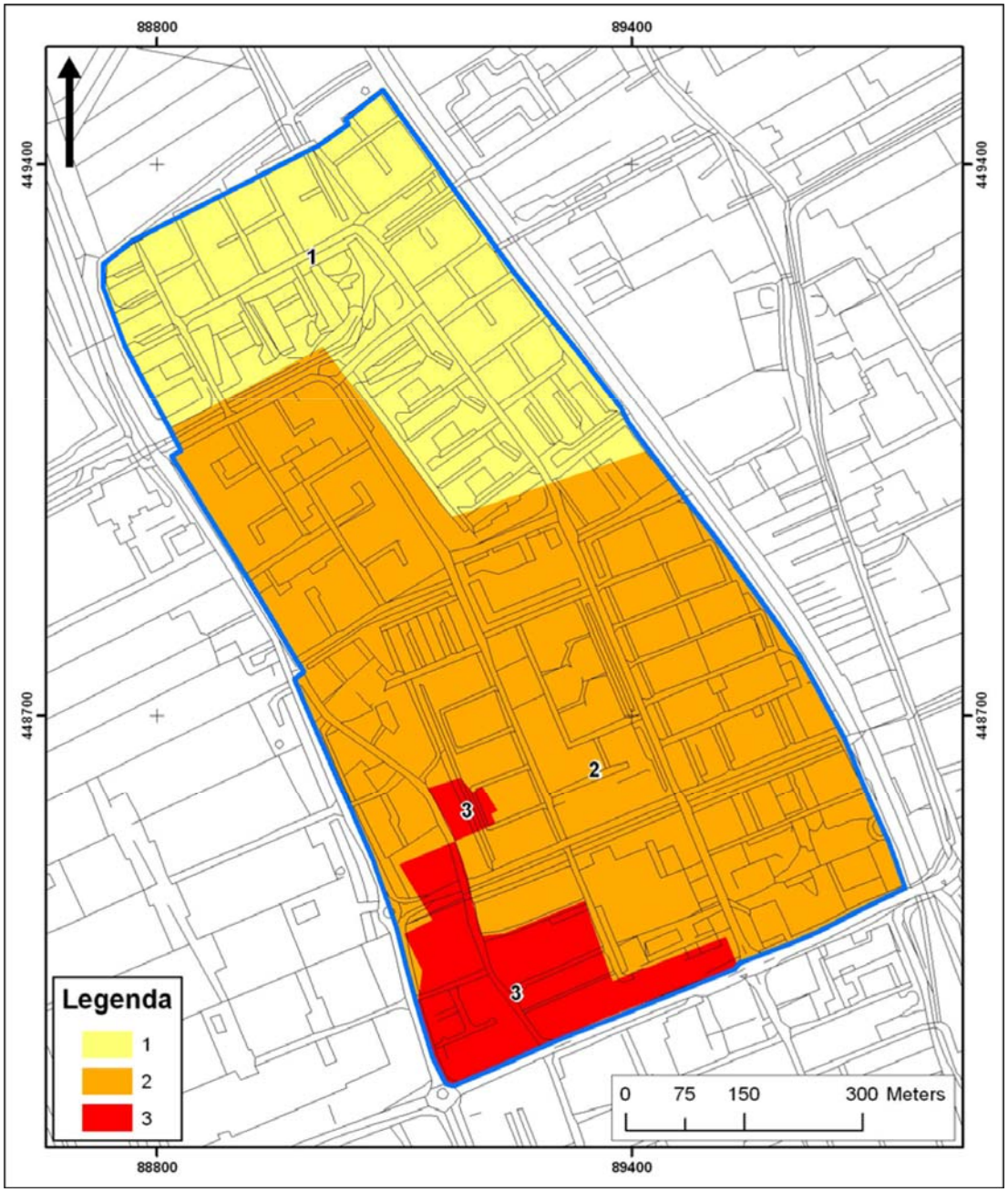
Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Belangrijke punten in deze wetswijziging zijn de volgende:

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, zo ook gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en ontheffingen. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden.
- De veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.
- De nieuwe wet bevat geen regeling voor onevenredige (excessieve) kosten. Voor een regeling hiervan zal een Algemene Maatregel van Bestuur worden opgesteld.
- Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

Een instrument hiervoor is de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waar de bekende en gewaardeerde vindplaatsen op zijn aangegeven. Er zijn in het gebied geen archeologische monumenten bekend. Complementair aan deze kaart is de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Op basis van deze kaart kan inzicht worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen. Op basis van de bovengenoemde kaarten kan gesteld worden dat het plangebied in het noorden een lage verwachtingswaarde heeft, in het midden van het plangebied een redelijke tot hoge verwachtingswaarde heeft en in het zuidoosten een hoge verwachtingswaarde heeft (zie afbeelding 4). Indien er nieuwe ontwikkelingen zijn geldt voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde (deelgebied 1) geen onderzoek noodzakelijk is. Voor de gebieden met een redelijk tot hoge verwachting (deelgebied 2) wordt geadviseerd een karterend booronderzoek uit te voeren teneinde mogelijk aanwezige archeologische resten vast te stellen. In het gebied waarvoor een hoge verwachtingswaarde (deelgebied 3) geldt dat archeologisch vooronderzoek gewenst is. Aangezien er nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen in het plangebied mogelijk worden gemaakt kan nader onderzoek noodzakelijk zijn.

Het archeologisch advies is terug te vinden in bijlage 1.



Afbeelding 4: Legenda: 1.Deelgebied 1; 2.Deelgebied 2; 3. Deelgebied 3.

Hoofdstuk 5 Beheervisie/Juridische planopzet

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURPstandaarden 2008. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

5.1 Kaart

De kaart bestaat uit 2 kaartbladen en is getekend op schaal 1 : 1.000. Op de kaart wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de kaart met aanduidingen nadere regels aangegeven. De kaart is volgens IMRO 2008 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) 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, en is het plan via internet te raadplegen.

5.2 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.
Voor het opstellen van de regels zijn de standaardregels van de gemeente Pijnacker-Nootdorp als basis genomen (versie januari 2009).
De regels zijn onderverdeeld in een viertal hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels
- Bestemmingsbepalingen
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

5.3 Bestemmingsbepalingen

5.3.1 Bedrijf - Nutsvoorziening

De bestaande nutsvoorzieningen groter dan 45 m² zijn bestemd tot "Bedrijf - Nutsvoorziening". Kleinere nutsvoorzieningen mogen vergunningsvrij worden opgericht conform de richtlijnen van de Woningwet

5.3.2 Centrum

Binnen deze bestemming wordt op de begane grond detailhandel, publiekgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bij één en ander behorende werkplaatsen, ateliers, kantoor- en magazijnruimten en bergingen toegestaan. Op de bovenverdieping wordt alleen wonen toegestaan.

5.3.3 Groen

De bestaande groenstructuur is als zodanig bestemd. Binnen de groenbestemming zijn onder andere speelvoorzieningen, watergangen en partijen met bijbehorende voorzieningen, fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en geluidwerende voorzieningen toegestaan.

5.3.4 Horeca

Binnen deze bestemming is horeca tot en met categorie 2 van de horecalijst zonder meer toegelaten. Het betreft hier alle bestaande horeca.
Categorie 1 bevat de zogenaamde "lichte horeca" (o.a. broodjeszaak, restaurant en hotel) en categorie 2 bevat de "middelzware horeca" (o.a. biljartcentrum, café en zalenverhuur).
Bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig aangeduid en op de plaats toegestaan, met bijbehorende aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Daarop zijn de bouw- en andere bepalingen van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing.

5.3.5 Maatschappelijk

Deze bestemming regelt de bestemming van de gronden die thans in gebruik zijn ten behoeve van een aantal uiteenlopende, min of meer openbare functies op sociaal, medisch, cultureel en maatschappelijk gebied.

5.3.6 Tuin

Om de openheid aan de voorzijde van de woningen en het aanzien van de voorgevel van de woningen te behouden, is de bestemming "tuin" opgenomen. Binnen deze bestemming mogen andere bouwwerken met een hoogte van 1 meter worden gebouwd.

5.3.7 Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

In deze bestemmingen is een onderscheid aangegeven naar de dominerende functie van de weg. De belangrijkste wegen zijn bestemd tot Verkeer. De overige tot Verkeer - Verblijfsgebied.
Binnen deze bestemmingen zijn ook voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, alsmede parkeer- en groenvoorzieningen, stratmeubilair en ondergeschikte nutsvoorzieningen toegestaan.

5.3.8 Verkeer - Garageboxen

De garages en bergingen die geclusterd voorkomen binnen Pijnacker-Noord zijn bestemd tot Verkeer - Garageboxen. Ook zijn deze gronden bestemd voor parkeer- en groenvoorzieningen.

5.3.9 Verkeer - Railverkeer

De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor spoorwegen en de daarbij behorende voorzieningen, bermen, paden en sloten.

5.3.10 Water

Voor de bestaande waterstructuur is de bestemming "water" opgenomen.

5.3.11 Wonen

De voor "Wonen"aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van beroep aan huis. Er wordt onderscheidt gemaakt in de volgende woningbouw categorieën, te weten: aaneengebouwd, gestapeld, twee-aaneen, vrijstaand en patiowoningen. Bij de opzet van het bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde regeling. De toegestane goot- en bouwhoogtes van de hoofdbebouwing zijn op de kaart weergegeven.
De gronden buiten het bouwvlak maar binnen de woonbestemming zijn de erven waarop de bebouwingsregeling in de regels van toepassing is. De gronden aan de voorzijde van de woningen zijn bestemd als Tuin, zodat deze gronden zoveel mogelijk onbebouwd blijven.

5.3.12 Waarde - Archologie

De bestemming "Waarde - archeologie" betreft een dubbelbestemmingen waarin de bescherming van de aanwezige archeologische waarden worden geregeld door middel van een aanlegvergunning.

5.3.13 Waterstaat - Waterkering

De voor "Waterstaat - Waterkering" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering en waterhuishouding, met daarbij behorende voorzieningen.

5.4 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

- *Antidubbeltelbepaling*
  Het artikel "Antidubbeltelbepaling" bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.
- *Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening*
  In dit artikel is bepaald dat de bouwverordening buiten toepassing blijft met uitzondering van de met name genoemde bepalingen. Hiermee kan bijvoorbeeld worden bereikt dat bij het stellen van parkeernormen en dergelijke de bouwverordening kan worden toegepast.
- *Algemene bouwregels*
  In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.

- *Algemene gebruiksregels*
  Deze gebruiksregel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.
- *Algemene ontheffingsregels*
  In dit artikel is in aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURPstandaarden 2008. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.
- *Algemene wijzigingsregels*
  Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen de aangegeven wijzigingsgebieden de huidige bestemmingen, bebouwing en gebruiksvormen, geheel of gedeeltelijk niet worden gehandhaafd en daar behoefte bestaat aan herontwikkeling, de huidige bestemmingen en bouw- en gebruiksmogelijkheden te wijzigen in de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied",."Groen", "Maatschappelijk"en "Water".

  Door clustering van welzijnsvoorzieningen komen deze locaties na sloop van verouderde (school)gebouwen beschikbaar voor woningbouw. Elke locatie heeft een eigen ruimtelijke context en vraagt dus om een eigen ruimtelijke benadering. Daarom zijn er in het plangebied een zestal gebieden welke een wijzigingsbevoegdheid hebben gekregen.

- *Wijzigingsgebied 1 (Thorbeckelaan Noord).*
  De twee laagse ouderen of seniorenwoningen gelegen aan de Thorbeckelaan worden, vanwege onvoldoende kwaliteit om op te knappen, gesloopt. In totaal kunnen hier maximaal 14 geschakelde woningen met parkeren op eigen terrein mogelijk worden gemaakt.

- *Wijzigingsgebied 2. (Thorbeckelaan Oost)*
  De twee laagse ouderen- of seniorenwoningen gelegen aan de Thorbeckelaan worden, vanwege onvoldoende kwaliteit om op te knappen, gesloopt. In totaal kunnen hier maximaal 52 gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt.

- *Wijzigingsgebied 3. (Hoek Groen van Prinstererlaan/Thorbeckelaan)*
  Op de hoek met de Groen van Prinsterenlaan/Thorbeckelaan wordt nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt. In totaal kunnen hier maximaal 13 patiowoningen mogelijk worden gemaakt.

- *Wijzigingsgebied 4.(Groen van Prinstererlaan)*
  Na de sloop van de scholen op het terrein komt er op deze centraal gelegen locatie, aansluitend op de patiobebouwing van Berkenoord, ruimte voor laagbouw met tuinen. Gekozen is voor twee-onder-één kap woningen.

- *Wijzigingsgebied 5.(Park Berkenoord)*
  Na de sloop van de basisschool Berkenhof en de peuterspeelzaal Klavertje Drie kan op deze locatie woningenbouw worden gerealiseerd welke aansluit op het karakter van Berkenhof. In dit gebied kunnen maximaal 30 patiowoningen van maximaal twee bouwlagen komen. Deze grotendeels gelijkvloerse woningen is zeer goed geschikt voor senioren.

- *Wijzigingsgebied 6.(Meidoornlaan)*
  Aansluitend op de bestaande St. Josephschool wordt een nieuw gebouw over twee bouwlagen voor maatschappelijke voorzieningen geprojecteerd. Woningbouw kan worden gerealiseerd in de vorm van vier bouwlagen. Door de aflopende bouwhoogte van vijf naar vier bouwlagen en het terugleggen van de rooilijn wordt de gevelwand aan de overzijde van de Meidoornlaan gespiegeld. Hierdoor wordt een overgang van Pijnacker-Noord naar Pijnacker Dorp (centrum) gemarkeerd.

- *Procedureregels*
  Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen ontheffingen.

5.5 Overgangs- en slotregels

In de overgangsbepalingen is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke haalbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden gesteld dat het plangebied een bestaande situatie betreft waaraan een planologische regeling is toegekend. Aan de realisatie daarvan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

Met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt, dat de in de gemeente Pijnacker-Nootdorp gebruikelijke procedure met betrekking tot de inspraak zal worden gevolgd. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor een ieder ter inzage gelegd. De inspraakreacties worden kort samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van het gemeentelijk commentaar wordt het bestemmingsplan zo nodig aangepast.

7.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.6 van het Bro wordt het voorontwerpbestemmingsplan "Pijnacker-Noord" aan de daartoe aangewezen instanties toegezonden.

November 2009

Bijlagen