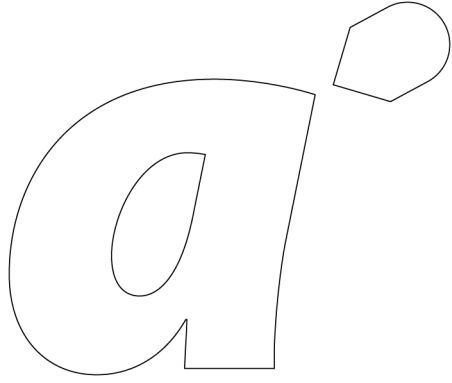




Gemeente / Pijnacker - Nootdorp
Bestemmingsplan / Duurzame Glastuinbouwgebieden

Gemeente / Pijnacker - Nootdorp

Bestemmingsplan / Duurzame Glastuinbouwgebieden

procedure	datum
voorontwerp	17 november 2009
ontwerp	9 maart 2010
vastgesteld	24 februari 2011
inwerkingtreding	
onherroepelijk	

opdrachtgever	Gemeente Pijnacker - Nootdorp
opdrachtnemer	Amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	Vastgesteld
projectnummer	62-112
plan-idn	NL.IMRO.1926.62112-0002
datum	28 maart 2011

Toelichting

Behoort bij besluit van
de raad der gemeente
Pijnacker-Noordorp
d.d. 24/02/2011
Mij bekend,
de griffier



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Duurzame glastuinbouw	5
1.5 Opzet van de toelichting	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	14
2.3 Regionaal beleid	17
2.4 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 3 Functionele beschrijving	43
3.1 Bodem en geomorfologie	43
3.2 Water	45
3.3 Landschap	52
3.4 Natuur	53
3.5 Archeologie en cultuurhistorie	55
3.6 Glastuinbouw en overige landbouw	66
3.7 Wonen	69
3.8 Niet-agrarische bedrijven	70
3.9 Recreatie	70
3.10 Infrastructuur	73
3.11 Milieu	77
Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied	93
4.1 Algemene aspecten visie	93
4.2 Deelgebied Noukoop	97
4.3 Deelgebied Balijade	100
4.4 Deelgebied Pijnacker-West	102
4.5 Deelgebied Dwarskade	105
4.6 Deelgebied Rijskade	107
4.7 Deelgebied Overgauw	109
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	113
5.1 Inleiding	113
5.2 Doel van het plan	113
5.3 Bestemmingen	115
5.4 Dubbelbestemmingen	120
5.5 Wijzigingsbevoegdheden	121
5.6 Overgangs- en slotbepalingen	122
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	123
6.1 Economische uitvoerbaarheid	123
6.2 Voorontwerp-bestemmingsplan	123
6.3 Ontwerp-bestemmingsplan	124
6.4 Handhavingsaspecten van het bestemmingsplan	124

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft Amer gevraagd om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de duurzame glastuinbouwgebieden. In januari 2008 is beleidsplan Glastuinbouw opgesteld (raad januari 2008). In het beleidsplan zijn gebieden aangewezen waar op duurzame wijze glastuinbouw moet gaan renderen. Echter voor drie van deze gebieden is het mogelijk dat de functie glas op de lange termijn (na 2025) wordt gewijzigd in een andere (stedelijke) functie gerelateerd aan de dorpskern. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt een visie gegeven op de gebieden. Daarbij is aandacht besteed aan de bebouwing in de linten, de infrastructuur, het groen, het water en de herschikking van bedrijven, woningen en gronden. Deze gebiedsspecifieke visies zijn mede basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

In eerste instantie was het de bedoeling om ook het gebied Pijnacker-Oost in het bestemmingsplan op te nemen. Echter, voor dit gebied wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Het Rijk heeft in het uitvoeringsprogramma voor de Nota Ruimte een aantal projecten geselecteerd, waaronder het project Mooi en Vitaal Delfland. Het gebied Pijnacker-Oost wordt daarin in samenhang met de Voorafschse Polder in Lansingerland en de Groenzone Berkel-Pijnacker expliciet genoemd. Momenteel bevindt dit project zich in voorbereidende fase. Aangezien het project op dit moment ruimtelijk nog niet voldoende duidelijkheid biedt en de financiële mogelijkheden nog worden onderzocht, is gekozen om dit gebied niet op te nemen in voorliggend bestemmingsplan.

1.1.2 Doel

Het doel is het vaststellen van een nieuw, actueel en digitaal bestemmingsplan, dat primair is opgezet als beheerregeling, maar waarin ook de herstructurering van de glastuinbouw mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan wordt gebaseerd op een visie van het plangebied (zie hoofdstuk 4) en dient voorwaarden te scheppen voor de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor alle deelgebieden.

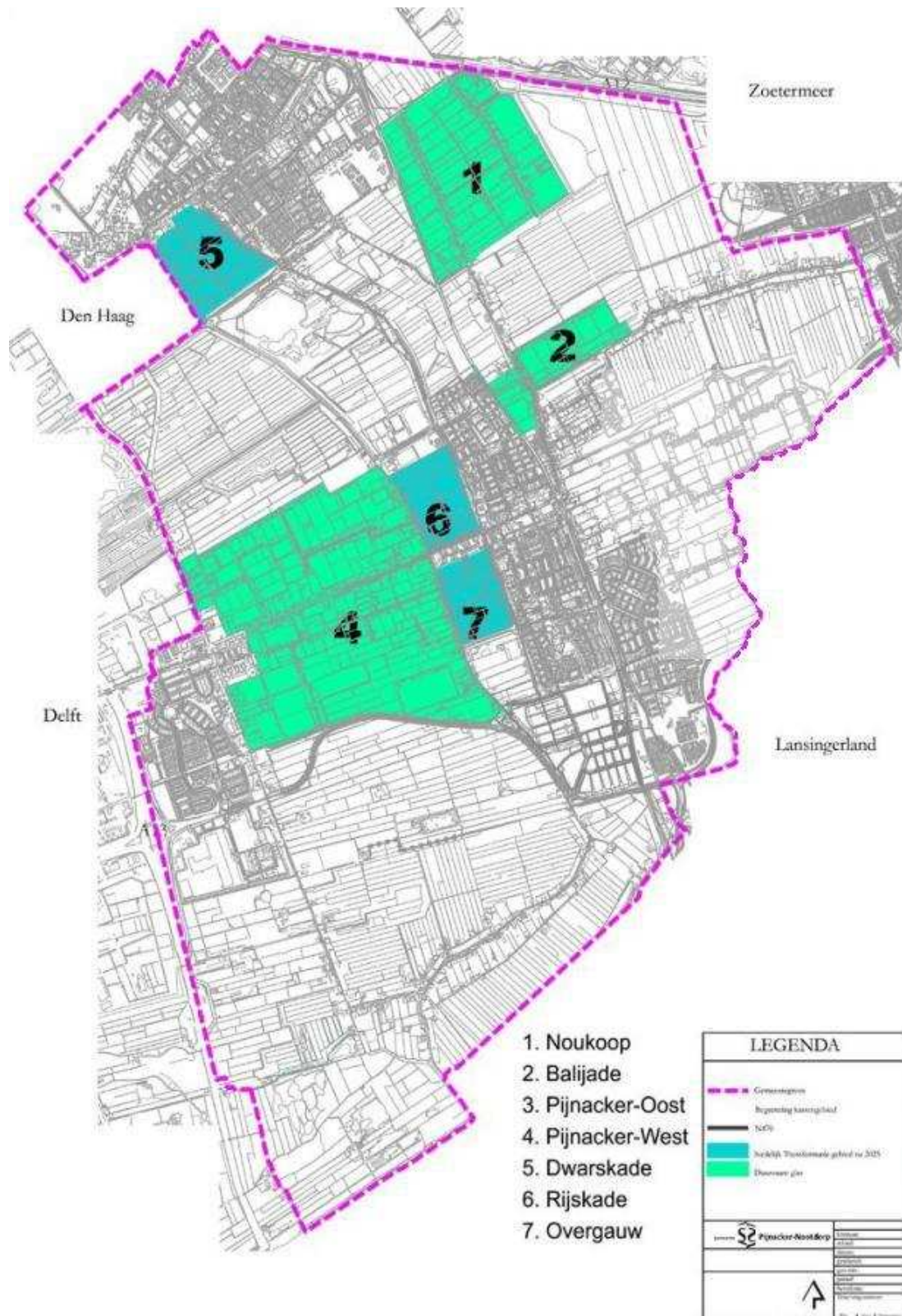
In het plan wordt voor wat betreft de ontwikkelingskansen een ruimtelijke ontwikkelingsschets opgesteld, waarin gebiedskaders per deelgebied worden geformuleerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de deelgebieden:

- Noukoop bij Nootdorp;
- Balijade ten noorden van Pijnacker;
- Pijnacker-West;
- Dwarskade;
- Rijskade;
- Overgauw.

Op afbeelding 1 is de ligging en begrenzing van de deelgebieden aangegeven.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het onderhavige plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen vigerend:

<i>Vigerende plannen</i>		
<i>Bestemmingsplan</i>	<i>Vaststelling raad</i>	<i>Goedkeuring GS</i>
N470	28-02-2002	17-09-2002
Drinkwaterleiding	27-02-2002	13-06-2003
Delfgauw Zuideindseweg	27-02-2003	14-10-2003
Buitengebied	29-11-1975	10-11-1976
Buitengebied, 1e herziening	29-03-1984	07-05-1985
Buitengebied, 7e herziening	20-12-1990	23-04-1991
Buitengebied, 10e herziening	19-11-1992	16-03-1993
Westlaan	24-02-1972	06-12-1972
Westlaan, 1e herziening	29-07-1991	07-01-1992
Tuindersgebied Noordpolder	26-03-1981	14-04-1982
Tuindersgebied Noordpolder, 1e herziening	29-05-1986	16-09-1986
Katwijk en Nieuwkoop	23-02-2006	17-10-2006
Noukoop	02-05-1994	06-12-1994
Balij-Bieslandse Bos	28-06-2007	04-03-2008
Buitengebied Nootdorp	20-03-1973	04-09-1974
Braslaan	28-09-2006	15-05-2007
1e herziening de Molenkamp	25-08-1992	23-03-1993

Figuur 1: Vigerende plannen

1.4 Duurzame glastuinbouw

1.4.1 Begripsomschrijving

In dit bestemmingsplan staat het begrip duurzame glastuinbouw centraal. Alvorens in de toelichting in te gaan op onderdelen als het beleidskader, de huidige situatie van het plangebied en de resultaten van de milieuonderzoeken, is het van belang helder te hebben wat wordt verstaan onder het begrip duurzame glastuinbouw.

Duurzame glastuinbouw is een vorm van duurzame ontwikkeling. Duurzame ontwikkeling is een concept waarin ecologische, economische en sociale belangen bij elkaar komen, voor zowel de huidige als de toekomstige generaties. Duurzame ontwikkeling is de eis om een evenwicht tussen deze drie basisconcepten te vinden (Bron: Cradle to Cradle en de Circulaire economie in Nederland, www.cradletocradle.nl). *Duurzame glastuinbouw* wil dus met betrekking tot de sector glastuinbouw een juiste balans realiseren tussen de ecologische,

economische en sociale belangen die gemoeid zijn met het verbouwen van gewassen in kassen, zodat het een leefbaar gebied is voor de huidige én toekomstige generatie(s). Meer concreet valt op het ecologische vlak hierbij te denken aan het milieubewust omgaan met water, energie en afval. Voorbeelden hiervan zijn het hergebruiken van restwarmte, het gebruiken van regenwater voor de irrigatie van de gewassen, het hergebruiken van gietwater en waterberging onder kassen. Op economisch gebied kan gedacht worden aan een weloverwogen manier van bedrijfsvoering (bijvoorbeeld door schaalvergroting en modernisering) zodat nu en in de toekomst de bestaanszekerheid van het bedrijf kan worden gegarandeerd. Op het sociale vlak kan worden gedacht aan werkvoorziening voor uiteenlopende opleidingsgroepen. Beperking van lichtoverlast kan ook worden gezien als een duurzame maatregel welke tegemoet komt aan ecologische en sociale belangen. Op maatschappelijk vlak valt te denken aan recreatieve routes waarbij aandacht wordt besteed aan een integratie van groen- en waterelementen met een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit en het imago van glastuinbouw.

1.4.2 Thema's

In de gemeentelijke Beleidsnota glastuinbouw (duurzame ontwikkeling en herstructurering van de glastuinbouwgebieden) staan drie thema's centraal:

1. In Pijnacker-Nootdorp zijn concentratiegebieden (duurzame glastuinbouwgebieden) onderscheiden, waar de glastuinbouw tot in ieder geval 2025 wordt versterkt en ontwikkeld. De gebieden zijn: Noukoop, Balijade, Pijnacker-West, Dwarskade, Rijskade en Overgauw. Deze indeling sluit aan op de gemeentelijke Pit! structuurvisie. De gebieden dienen voor onbepaalde tijd in planologische zin veilig gesteld te worden, zodat de glastuinbouw zich hier kan handhaven en verder ontwikkelen. Voor de gebieden Dwarskade, Rijskade en Overgauw gaat de gemeente uit van het voortbestaan van de glastuinbouw tot 2025. De gemeente kan overwegen de locaties Dwarskade, Rijskade en Overgauw na 2025 te transformeren of liever gezegd geschikt te maken voor woningbouw, economische functies, groen, water of voorzieningen. Vooralsnog gaat de visie uit van glastuinbouw tot 2025.
2. De teruggang van de omvang van de glastuinbouw in Pijnacker-Nootdorp, waarvan de laatste jaren sprake is geweest, is voor de toekomst niet meer acceptabel. Pijnacker-Nootdorp dient een minimale oppervlakte aan glas te behouden. Dit om te waarborgen dat een sterk glastuinbouwcomplex (de primaire glastuinbouw en daaraan gelieerde activiteiten voor be- en verwerking, handel, transport en kennis) aanwezig blijft. Een minimale omvang van het glasareaal voor de gehele gemeente, van ongeveer 325 ha netto, moet daarom behouden blijven. Compensatie van glas dat verdwijnt, moet bij voorkeur plaats vinden in de invloedssfeer van de Greenport Westland-Oostland. Greenport Westland-Oostland omvat het grondgebied van acht gemeenten (Westland, Lansingerland, Pijnacker-Nootdorp, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Waddinxveen, Nieuwerkerk aan de IJssel en Zevenhuizen-Moerkapelle), waar aan het glastuinbouwcluster duurzaam ruimte wordt geboden om zich te (blijven) vestigen en ontwikkelen. De gemeenten van de Greenport Westland-Oostland spannen zich gezamenlijk met andere partijen in om de glastuinbouw als vitale, economische sector toekomstperspectief te bieden. Bij de glastuinbouw wordt onderscheid gemaakt tussen duurzaam en verspreid glas. Duurzaam glas is reeds eerder in deze paragraaf beschreven. Verspreid liggend glas betreft glastuinbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden. Hiervoor staat centraal dat deze uiteindelijk verdwijnt van de betreffende locaties in lintachtige structuren en tegelijkertijd komt ruimte vrij voor andere functies. Functieveranderingen die de

ruimtelijke kwaliteit kunnen versterken, worden gerealiseerd door toepassing van de 'ruimte voor ruimte'-regeling of door toepassing van in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het toevoegen van woningen of recreatieve bedrijvigheid kan bij functiewijzigingen worden gezien als economisch rendabel alternatief voor de verspreide (verouderde of niet-rendabele) glastuinbouwbedrijven. Van belang is in ieder geval dat ongewenst (economisch) gebruik wordt tegengegaan. De gebiedsgerichte benadering, zoals toegepast in het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede', is één van de opties voor de wijze waarop de gemeente kan omgaan met de vraagstukken ten aanzien van verspreid glas. Een perceelsgewijze individuele functiewijziging, op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, behoort ook tot de mogelijkheden. De aanpak van verspreid glas gebeurt in het kader van lopende en op te starten activiteiten voor de lintenstructuren en in aparte bestemmingsplannen.

3. Duurzame ontwikkeling van de glastuinbouwsector is gericht op zowel economische aspecten van duurzaamheid als op kwaliteitsaspecten die bepalend zijn voor duurzaamheid op het vlak van ruimte, milieu en maatschappij. Door de glastuinbouwgebieden te herstructureren zal de kwaliteit van het groen, water, milieu, beeldkwaliteit en imago van de glastuinbouwgebieden zodanig moeten verbeteren, dat wordt toegewerkt naar duurzaamheid.

1.5 Opzet van de toelichting

In de toelichting wordt in **hoofdstuk 2** ingegaan op het bestaande beleidskader van rijk, provincie, regio en gemeente. Vervolgens wordt in **hoofdstuk 3** een kenschets gegeven van het plangebied via een functionele beschrijving. Daarbij wordt onder andere aandacht geschonken aan de huidige situatie van ruimtelijke aspecten als water, landbouw, infrastructuur et cetera. Waar mogelijk worden aanbevelingen voor de visie en de planopzet gegeven. In **hoofdstuk 4** volgt een beschrijving van de toekomstige situatie van het plangebied, nader uiteengelegd in een visie op het plangebied en per deelgebied voor de komende 10 tot 15 jaar. **Hoofdstuk 5** behandelt de juridische planopzet voor het bestemmingsplan. Deze opzet vormt in feite de juridische basis voor het plan. Tenslotte wordt in **hoofdstuk 6** de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

De bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen in een apart bijlagenboek. Hierin zijn onder andere de onderzoeken, de Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg en de Nota van beantwoording zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

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

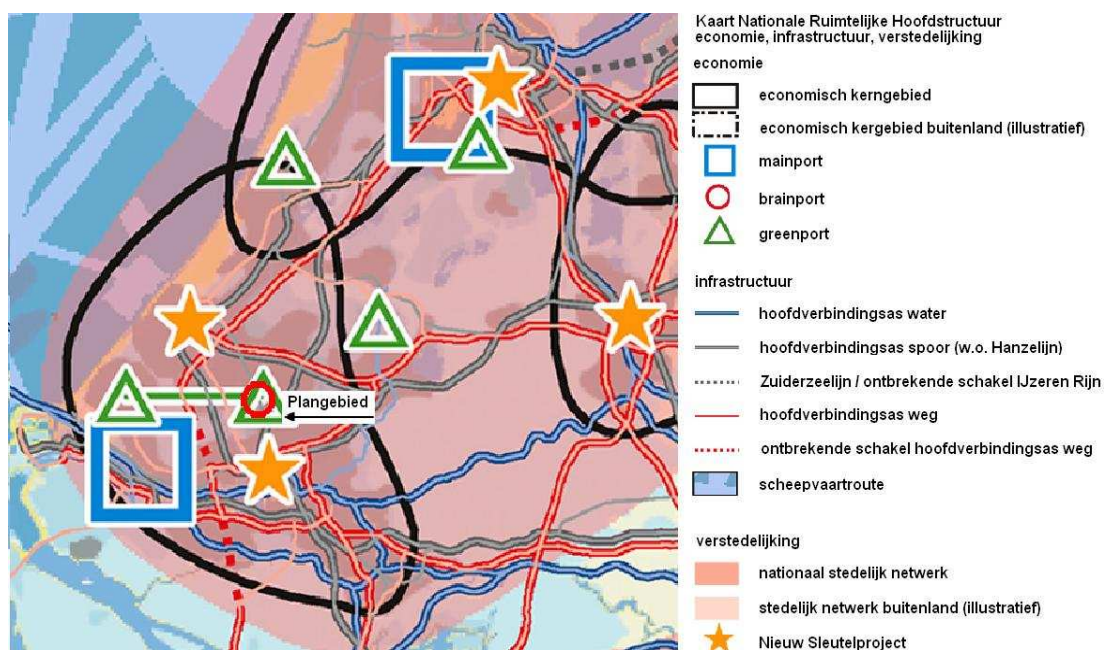
2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte (2006)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet richt zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- 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.

In de Nota Ruimte geldt de Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS) als uitgangspunt. In de RHS zijn gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland, bestuurlijke grenzen overschrijden of een complexe of kostbare opgave met zich mee brengen. In de Nota Ruimte is het belang van de glastuinbouw onderkend. Binnen de RHS vervult de glastuinbouwconcentratie in het Westland en het Oostland, naast vier andere gebieden in Nederland, een rol als Greenport, zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: Uitsnede Kaart Nota Ruimte

Een economisch vitale, grondgebonden landbouw is van belang voor het beheer van het buitengebied en het uiterlijk van het landschap. De Nederlandse tuinbouwketen heeft een zeer belangrijk aandeel in de wereldhandel van voedingstuinbouw- en sierteeltproducten. In een aantal gebieden, heeft de ontwikkeling van de tuinbouw en de daaraan verbonden kennisinstellingen, logistieke en dienstverlenende bedrijvigheid geleid tot een zeer sterke internationale concurrentiepositie: de greenports.

Het rijksbeleid is erop gericht de ruimtelijke ontwikkeling van de greenports zodanig te sturen, dat hun functie als greenport ook op de lange termijn blijft behouden en/of wordt versterkt. Belangrijke aandachtspunten zijn hierbij: de ligging ten opzichte van de mainports, de fysieke bereikbaarheid en de herstructureringsopgave als gevolg van doelstellingen op het gebied van milieu, water, energie en ruimtelijke inrichting. Dit is vooral een taak van de provincies. Het rijk zal de provincies bij dergelijke herstructureringen faciliteren.

Het glastuinbouwareaal van de gemeente Pijnacker-Nootdorp maakt onderdeel uit van het Zuid-Hollands glasdistrict (Westland en Oostland), welke behoort tot de grootste en belangrijkste greenports van ons land. Bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het glastuinbouwgebied van Pijnacker-Nootdorp wordt bijzondere aandacht besteed aan de mogelijkheden die in dit gebied bestaan voor duurzame glastuinbouw. Hierbij valt te denken aan ruimte- en energiebesparende maatregelen en een vermindering van de milieuverontreiniging.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Greenports zodanig sturen, dat hun functie als greenport ook op de lange termijn behouden blijft en/of wordt versterkt;*
- * *Faciliteren van herstructureringsopgave;*
- * *Stimuleren van ontwikkeling van duurzame glastuinbouw.*

2.1.2 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de waterspiegel. Het kabinet vindt dat er een aanscherping moet komen in het denken over water. Er zal meer rekening gehouden moeten worden met eisen die het water stelt. Dat betekent het water meer ruimte geven.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- Anticiperen in plaats van reageren. Water is een sturend element in de ruimtelijke ordening;
- Niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren';
- Meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen. Het glastuinbouwgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is gelegen in één van de laagst gelegen delen van ons land. Dit in combinatie met kassen maakt een zorgvuldige omgang met water dus noodzakelijk. De principes uit het waterbeleid zijn dus

zeer van toepassing op het glastuinbouwgebied van Pijnacker-Nootdorp. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Water zal, meer dan nu, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het ruimtegebruik in Nederland. In de Startovereenkomst waterbeheer 21e eeuw is daarom overeengekomen dat alle ruimtelijke plannen vanaf medio februari 2001 een waterparagraaf dienen te bevatten en aan een watertoets zullen worden onderworpen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting. Hierdoor is de verwachting dat de afstemming tussen ruimtelijke ordening en waterbeheer beter zal verlopen.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Bij nieuwe ruimtelijke plannen dient de watertoets te worden uitgevoerd;*
- * *Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de drie uitgangspunten van het waterbeleid 21e eeuw te worden aangehouden.*

2.1.3 Kaderrichtlijn Water (2000)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De KRW verplicht alle lidstaten van de Europese Unie maatregelen te nemen die de waterkwaliteit verbeteren. Ook door alle waterbeheerders, voor deze regio het Hoogheemraadschap van Delfland, worden op dit moment plannen gemaakt voor verbetering van de waterkwaliteit waarover eind 2009 aan de Europese Commissie in Brussel moet worden gerapporteerd. In 2015 moet het water veel schoner zijn.

Realisatie van de verbetering van de kwaliteit van het water betekent voor de glastuinbouwsector onder meer dat deze moet worden aangesloten op de riolering. In Pijnacker-Nootdorp is de aansluiting voltooid. Daarnaast zal de ruimte voor water, met mogelijkheden voor opvang en berging, verder moeten worden uitgebreid. Behalve de noodzaak van meer bergingsruimte onder meer gericht op het voorkomen van overlast en het hebben van reserves voor watergebruik, heeft dit kwantiteitsaspect een positief effect op de waterkwaliteit. Door de waterkwantiteit uit te breiden kunnen vervuilde waterbodems sneller worden 'gereinigd'. Vervuiling van de waterbodems, ontstaan door lozing van kwalitatief slecht water op het oppervlaktewater, kan namelijk worden geneutraliseerd wanneer meer ruimte voor water beschikbaar is. Wanneer bij voorzieningen met ruimte voor water bijvoorbeeld natuurlijke oevers worden gerealiseerd, kan eveneens een bijdrage worden geleverd aan de verbetering van de waterkwaliteit. Bedacht moet worden dat het inrichten van dergelijke oevers tot meer ruimtebeslag leidt, die dan niet voor kassen beschikbaar is.

Al met al leidt de Kaderrichtlijn Water tot een grotere ruimteclaim voor water dan op dit moment het geval is in de glastuinbouwgebieden. De gemeente Pijnacker-Nootdorp voldoet aan de taakstellingen uit de kaderrichtlijn door een project in de Zuidpolder van Delfgauw. Dit is echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit is maatwerk en wordt in de zogenaamde raamplannen per kern uitgewerkt. In paragraaf 3.2 wordt bij de watertoets aandacht besteed aan de raamplannen. Daarmee is de wateropgave van de gemeente ingevuld.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Waar mogelijk in het bestemmingsplan ruimte reserveren voor meer waterberging, natuurvriendelijke oevers en oppervlaktewater wat een positief effect op de waterkwaliteit kan hebben.*

2.1.4 Waterwet (2008)

Op 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke watertaken in werking getreden. Hiermee hebben gemeenten er een aantal taken bij gekregen. Ook zijn bestaande taken en verantwoordelijkheden gewijzigd. Vervolgens komt er in 2009 één Waterwet. De Waterwet is de integrale wet die regels geeft met betrekking tot het beheer en gebruik van watersystemen. Nieuwe beleidsontwikkelingen als integraal waterbeheer en de watertoets krijgen hierin hun plaats. De te vervangen wetten zijn:

- Wet op de waterhuishouding
- Wet op de waterkering
- Grondwaterwet
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren
- Wet verontreiniging zeewater
- Wet droogmakerijen en indijkingen
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken
- Waterstaatswet 1900

Naast het feit dat er één integrale waterwet komt, verandert er nog meer. Er komt één watervergunning, de zorgplicht van gemeenten voor stedelijk water is per 2008 aangepast en uitgebreid, en de taken en verantwoordelijkheden worden gestroomlijnd. Met de nieuwe wet zijn gemeenten verantwoordelijk voor de ruimtelijke inpassing van maatregelen die de waterbeheerder treft. Te denken valt bijvoorbeeld aan locaties voor berging of ontwikkelingen in de buurt van waterkeringen. Een belangrijke wijziging met de komst van de nieuwe wet is de splitsing van de zorgplichten voor afvalwater en hemelwater én de komst van de zorgplicht voor grondwater. Deze zorgplichten zijn per 1 januari 2008 van kracht. In de huidige wetgeving wordt formeel alleen gesproken van de zorgplicht voor afvalwater. Hieruit kan de indruk ontstaan dat afvalwater en hemelwater altijd naar een zuiveringsinstallatie moet worden afgevoerd. Met de nieuwe splitsing tussen afvalwaterzorgplicht en hemelwaterzorgplicht wordt duidelijk dat voor hemelwater naar andere oplossingen gezocht kan worden. De gemeente moet hiermee rekening houden bij het opstellen van het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (verbreed GRP).

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Waar mogelijk in het bestemmingsplan anticiperen op de gevolgen van de nieuwe Waterwet;*
- * *Splitsing tussen afvalwater en hemelwater. Op adequate wijze afvoeren van hemelwater.*

2.1.5 Archeologiewet (2007)

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed (het verdrag van Valletta, kortweg Malta genoemd) is in 1992 door twintig Europese staten, waaronder Nederland, getekend en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Vervolgens werd het verdrag op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Het Verdrag van Valletta (Malta) gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf ('in situ'). Opgravingen moeten zoveel mogelijk worden vermeden, omdat het risico bestaat dat historische informatie voor altijd verloren gaat. De

achterliggende gedachte is dat de bodem zich nog steeds als de beste bewaarplaats bewezen heeft. Een andere gedachte, die hierbij speelt, is het gegeven dat latere generaties mogelijk over betere technieken van opgraven kunnen beschikken. Malta wil verder bevorderen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Tenslotte gaat het verdrag uit van het beginsel 'de veroorzaker betaalt'. Dat wil zeggen dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en de eventuele opgraving zelf moet betalen.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *In het bestemmingsplan dient een beschermende regeling te worden opgenomen voor de gebieden met een reeds bekende archeologische waarde en voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde.*

2.1.6 Flora- en faunawet (2002)

De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 in werking. De Flora- en faunawet is een raamwet: in de wet staan de hoofdlijnen van de regels. De uitwerking is geregeld in aparte besluiten en regelingen. De wet richt zich op de bescherming van planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent een 'zorgplicht'. Vanuit dit beginsel dient een ieder zó te handelen, of juist handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten daarvan géén of zo min mogelijk hinder ondervinden.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Bij het maken van het bestemmingsplannen waarbij functies worden gewijzigd, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan. Eventueel kan specifiek onderzoek naar gevolgen voor flora en fauna hierbij helderheid bieden.*

2.1.7 Wet Milieubeheer (1993)

Het doel van de Wet Milieubeheer is om schadelijke effecten op het milieu zoveel mogelijk te beperken. De wet bepaalt welk (wettelijk) gereedschap kan worden ingezet om het milieu te beschermen. In hoofdstuk 7 van de wet is de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen. De m.e.r. is een procedure die de informatie levert die nodig is om het milieubelang volwaardig mee te wegen bij besluiten met grote milieugevolgen. In de wet is de procedure geregeld en zijn inhoudseisen voor het MER opgenomen.

De wet verplicht het opstellen van een planMER (milieueffectrapportage voor plannen) als het bestemmingsplan het juridische kader vormt voor mogelijke toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige projecten of voor projecten die mogelijk significante gevolgen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Het Besluit MER vermeldt daarbij dat het moet gaan om ruimtelijke ingrepen die grote/belangrijke milieueffecten kunnen hebben.

Ten aanzien van glastuinbouw is het Besluit MER duidelijk over wanneer grote/belangrijke milieugevolgen zich kunnen voordoen, namelijk in die situaties wanneer meer dan 100 ha glastuinbouw wordt gerealiseerd dan moet gekoppeld aan de ruimtelijke procedure een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft 870 ha met de bestemming glastuinbouw, waarvan circa 150 ha in de praktijk nog niet is gerealiseerd. Ook kan een groot deel van het bestaande glas worden gereconstrueerd. In het kader van dit voorliggende bestemmingsplan wordt het criterium van 100 ha ruimschoots overschreden. Daarnaast is een groot deel van de vigerende bestemmingsplannen gedateerd. Concreet betekent dit dat een groot deel van deze bestemmingsplannen van voor de m.e.r.-plicht zijn. Het is de vraag of op dergelijke verouderde plannen kan worden gebaseerd. Milieuonderzoek naar de effecten van de glastuinbouw dient plaats te vinden.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *De m.e.r.-procedure wordt gekoppeld aan de procedure van het voorliggende bestemmingsplan.*

2.2 Provinciaal beleid

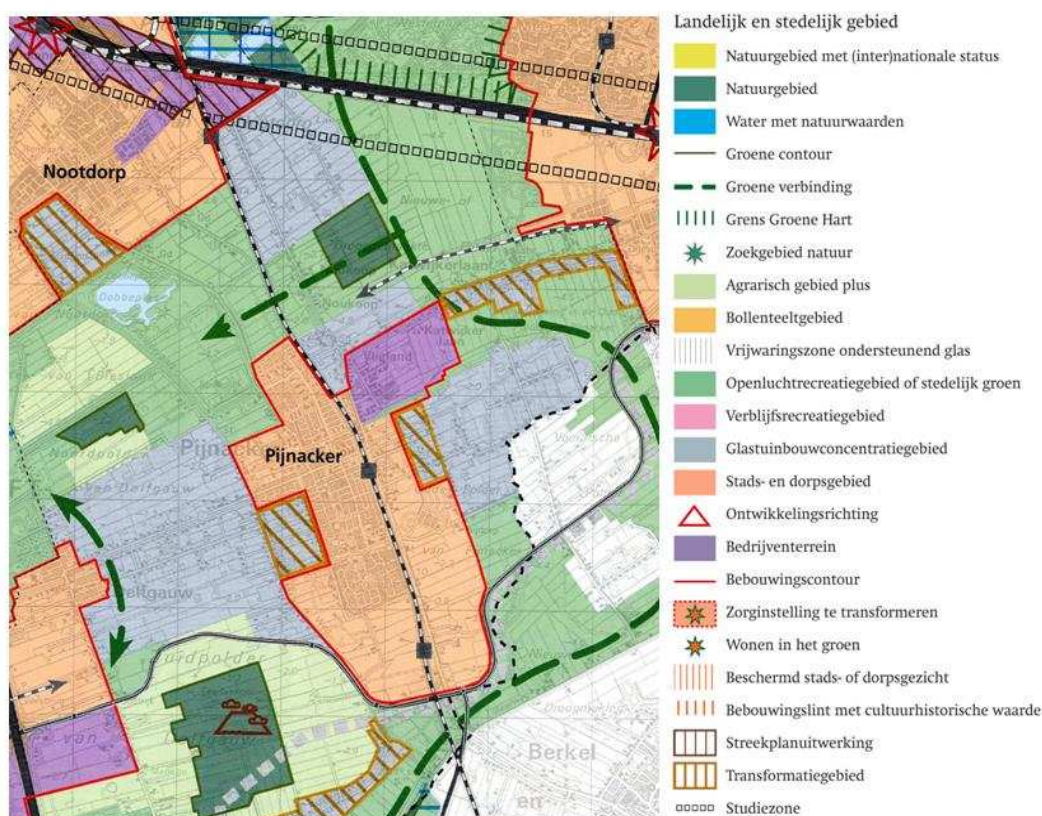
2.2.1 Streekplan Zuid-Holland West (2003)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die vanaf 1 juli 2008 in werking is getreden, wordt het streekplan omgezet naar een provinciale structuurvisie (PSV). De PSV vormt de basis voor provinciale bestemmingsplannen en verordeningen. De PSV zal volgens planning eind 2009 gereed zijn. Totdat de PSV in werking is getreden geldt het huidige provinciale beleid als interimbeleid. Dit beleid is met name vastgelegd in het streekplan en de nota Regels voor ruimte (2005) met de daarbij behorende beleidsregels.

Het beleid geeft de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland West voor de periode tot 2015. Ruimte is meer dan ooit een schaars goed. Daarom is het belangrijk om de beschikbare ruimte beter te benutten en om meer dan voorheen te letten op ruimtelijke kwaliteit.

Op afbeelding 3 is het beleid voor het plangebied op kaart aangegeven:

- Concentratiegebieden met duurzaam glas: Noukoop, Balijade en Pijnacker-West;
- Transformatiegebieden: Dwarskade en Overgauw;
- Het gebied Rijskade: dit ligt grotendeels binnen de bebouwingscontour van Pijnacker.



Afbeelding 3: Uitsnede Streekplan Zuid-Holland West 2003

De glastuinbouw in concentratiegebieden is opgenomen als structurerend element en in dat verband dus onderdeel van de hoofdlijnen van het beleid. De concentratiegebieden vormen samen één ruimtelijk patroon, een eenheid van duurzame glastuinbouwconcentratiegebieden, de zogenaamde 'glas-as'. De glas-as is het geografisch samenhangende gebied waar de kern van de Zuid-Hollandse glastuinbouw is gevestigd. Pijnacker-Nootdorp maakt nadrukkelijk deel uit van deze glas-as. Vooral voor deze glas-as streeft de provincie naar het verbeteren van de ruimtelijke en waterhuishoudkundige kwaliteit. Het duurzaam glas moet gehandhaafd blijven, waarbij de inzet van de provincie is gericht op ontwikkeling en herstructurering. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk aspect. Sommige gebieden kunnen duurzaam worden gemaakt. Op de locatie Noukoop bij Nootdorp is sprake van een combinatie van verouderde en moderne glastuinbouwbedrijven. Deze locatie kan met beperkte ingrepen duurzaam gemaakt worden.

De glastuinbouwlocaties bij Pijnacker zijn in het Streekplan opgenomen. Er is hier sprake van een aanhoudende druk om deze locaties op termijn te bestemmen voor woningbouw. Omdat de provincie het bestaande glasareaal in Zuid-Holland wil handhaven (saldo nul) en gezien de beoogde transformaties in het Westland en de Westlandse Zoom, is het niet gewenst de locaties bij Pijnacker nu uit productie te nemen.

De glaslocatie Dwarskade in Nootdorp zal op termijn benut kunnen worden voor verstedelijking. Het gebied Rijskade is grotendeels binnen de bebouwingscontour van Pijnacker gelegen. Dit betekent dat op basis van provinciaal beleid in dit gebied een verdere verstedelijking mag plaatsvinden.

De beleidsinzet van de provincie is gericht op duurzaamheid, hoogwaardigheid, concentratie en landschappelijke kwaliteit. Het realiseren van herstructurering en het stimuleren van innovaties zijn hiertoe middelen. Voornamelijk in de glastuinbouwconcentratiegebieden wordt hierop ingezet. Samen met het beleid ten aanzien van het verspreide glas moet dit volgens het Streekplan in een provinciale Nota Glastuinbouw worden uitgewerkt. Dit is gedaan in de nota 'Naar een duurzaam en hoogwaardig glastuinbouwcomplex in Zuid-Holland'. Na vaststelling van deze nota werkt de provincie momenteel met de verschillende partners aan concrete projecten en/of maatregelen om tot de gewenste ontwikkelingen te komen.

Grenzend aan diverse delen van het plangebied is de zogenaamde Groenblauwe Slinger gelegen. Het groenblauwe raamwerk in de provincie bestaat uit het geheel van internationale, nationale, regionale en stedelijke groene gebieden en wateren, inclusief de verbindingen ertussen. De Groenblauwe Slinger maakt hier onderdeel van uit en is aangewezen als belangrijk groengebied waar natuur en recreatie een plaats krijgt. De Groenblauwe Slinger is niet direct in het plangebied gelegen, maar grenst dus wel aan een groot deel van het plangebied.

Voor Pijnacker-West geldt dat wordt gestreefd naar verbetering van de groenstructuur. In Pijnacker-West kan dit onder andere door de aanleg van een groene noord-zuidverbinding tussen Oude Leede en het Balijbos. Deze is op de plankaart aangegeven als 'Groene Verbinding'. Deze verbinding geeft de ecologisch-recreatieve verbinding van de Groenblauwe Slinger aan. Hoe deze verbinding vorm moet krijgen en waar deze exact moet komen te liggen is niet aangegeven en zal dus nader moeten worden bepaald.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Het duurzaam glas moet gehandhaafd blijven, waarbij de inzet van de provincie is gericht op ontwikkeling en herstructurering en verbeteren van de ruimtelijke en waterhuishoudkundige kwaliteit. Dit geldt met name voor de gebieden Noukoop, Balijade en Pijnacker-West;*
- * *In het plangebied zal ingezet moeten worden op een verduurzaming van de glastuinbouw;*
- * *Door het gebied Pijnacker-West zal in noord-zuid richting een ecologisch-recreatieve verbinding vorm moeten worden gegeven.*

2.2.2 Glasnota (2002)

Belangrijk in het provinciaal beleid is de zogenaamde saldo-nul benadering. In 2001 is door Provinciale Staten bepaald dat het glastuinbouw areaal op langere termijn niet boven de 5.800 ha mag komen. Als referentie gelden de CBS-gegevens van de jaarlijkse mei-tellingen. Deze gegevens gaan over het teeltoppervlak (netto glas), en niet de grotere, fysieke omvang van de bedrijven (met ketelruimtes, paden, verwerkingsruimte, opslag en kantoren).

In het coalitieakkoord 2007-2011 van de provincie is een nieuwe afspraak gemaakt, namelijk dat het teeltareaal glastuinbouw van 5.800 ha moet worden behouden om de (boven)regionale economische ontwikkeling te versterken. Bij een substantiële daling moeten GS compensatie gebieden aanwijzen om het teeltareaal op peil te houden. De provincie wil de glastuinbouw in Zuid-Holland concentreren in aangewezen concentratiegebieden. Het belangrijkste gebied is de glas-as. Hierin liggen het Westland,

Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland en de Zuidplaspolder. De Nota Ruimte noemt dit gebied als één van de vijf Greenports het 'Zuid-Hollands glasdistrict'.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Voor het glastuinbouwareaal binnen de provincie geldt een saldo-nul benadering. Het teeltareaal glastuinbouw van 5.800 ha moet worden behouden en mag op langere termijn niet boven en ook niet onder de 5.800 ha uitkomen (maximale en minimale hoeveelheid ha glas).*

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (2008)

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

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

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

Om de hoofddoelstellingen van het RSP te kunnen realiseren is het van belang de ontwikkelingen in de glastuinbouw in goede banen te leiden. Herstructurering is één van de maatregelen. De rol van de sector in de kennis- en innovatiestructuur van Haaglanden neemt toe. Tot 2020 investeert de sector in innovatieve herstructurering van circa 2.400 ha aan bruto glastuinbouwareaal in deze regio. Tuindersbedrijven transformeren naar bedrijfsmatig georganiseerde eenheden die productie, toelevering, vermarkting, logistiek en kennis combineren. De herstructurering in de glastuinbouwgebieden vindt plaats via de zogenaamde integrale benadering. Deze benadering gaat uit van een duurzame inrichting van verouderde tuinbouwgebieden met aandacht voor: procesmanagement, grondposities, verkaveling, waterberging, woningen, infrastructuur, innovatie, ruimtelijke kwaliteit, energie, water, ecologie en riolering.



Afbeelding 4: Accenten 2030 Greenport Westland - Oostland

Dit herstructureringsproces biedt kansen voor verduurzaming van productie en energiegebruik in de glastuinbouw. Duurzame energie, energiebesparing, gesloten productiesystemen en creatief omgaan met water en waterberging zijn de uitgangspunten. Het areaal duurzaam glas krijgt in het RSP een beschermde status om voldoende ruimte voor innovatieve bedrijven, productiebedrijven en andere, niet op een bedrijventerrein thuishorende bedrijfsvormen in deze sector te verzekeren. Hiertoe is het duurzaam glas in het RSP opgenomen als structurerend element zodat in Haaglanden voldoende ruimte blijft bestaan voor een sterk Greenportcluster. De bestaande glastuinbouwlocaties Noukoop, Balijade en Pijnacker-West zullen onderdeel worden van het duurzaam glas gebied.

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

niet voor aanvullende transformatieopgaven. De locaties Dwarskade, Rijskade en Overgauw zullen pas na 2025 mogelijk in aanmerking komen voor transformatie naar stedelijke functies, zoals zal blijken uit het Project integrale toekomstvisie! (Pit!) structuurvisie van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Inzetten op een verduurzaming van de glastuinbouwgebieden door herstructurering van glastuinbouw in het plangebied. Herstructurering is met name gericht op Noukoop, Balijade en Pijnacker-West;*
- * *Herstructureren door middel van integrale benadering. Hierbij dus ruimte scheppen voor o.a. grootschalige tuindersbedrijven, infrastructuur, waterberging, ecologie en vormen van duurzame energie;*
- * *De locaties Dwarskade, Rijskade en Overgauw zullen pas na 2025 mogelijk in aanmerking komen voor transformatie naar andere functies als woningbouw, economische functies, groen, water of voorzieningen..*

2.3.2 Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland (2003)

De deelstroomgebiedsvisie is een koersdocument. Er worden oplossingsrichtingen en maatregelen voorgesteld om tijdig te kunnen anticiperen op toekomstige perioden met grote wateraanvoer door extreme hoeveelheden neerslag en perioden met watertekorten. De wateropgave hier houdt in dat in het plangebied ruimte benut moet worden voor waterberging van gebiedseigen water, het beperkt houden van bodemdaling, het vergroten van het oppervlak open water en het beperkt houden van afwenteling van oppervlaktewater. Het waterbeheer is gericht op het realiseren van een goede waterkwaliteit voor de agrarische sector, de recreatie en de natuur. Daarnaast is het beheer gericht op het vervullen van een belangrijke rol bij het bieden van waterberging die niet in het bestaand stedelijk gebied gevonden kan worden. Van belang is dat binnen deze gebieden en/of in de directe nabijheid ruimte wordt gevonden om het huidige tekort aan waterberging in vele (oudere) stedelijke gebieden en glastuinbouwgebieden op te lossen. Ook voor het glastuinbouwgebied in het plangebied ligt er een opgave om voor de wateroverlast ruimte te vinden. Er worden geen concrete oplossingen aangedragen.

Aanbevelingen voor de visie:

- * *In het plangebied dient ruimte te worden gereserveerd voor waterberging.*

2.3.3 Mooi en Vitaal Delfland (2007)

Het programma Randstad Urgent kent 33 projecten waaronder Mooi en Vitaal Delfland. De doelstelling voor het project Mooi en Vitaal Delfland is het bereiken van een aantal doelen, waarvan er met name de volgende van belang is voor het plangebied: het beter bereikbaar maken van het gebied voor recreanten. Recreatieve routes zijn doorgaande groene routes vanuit de omringende steden naar en door Delfland. De routes zijn waardevol voor de recreatie, het landschap en de natuur. Het streven is om vanaf 2013 Delfland voor de recreanten per fiets, te voet of per openbaar vervoer beter bereikbaar te maken. Er zijn nog

geen concrete plannen voor het plangebied.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

** Ruimte voor realisatie van recreatieve routes in het plangebied is wenselijk.*

2.3.4 Beleidsregel veendijken (2008)

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

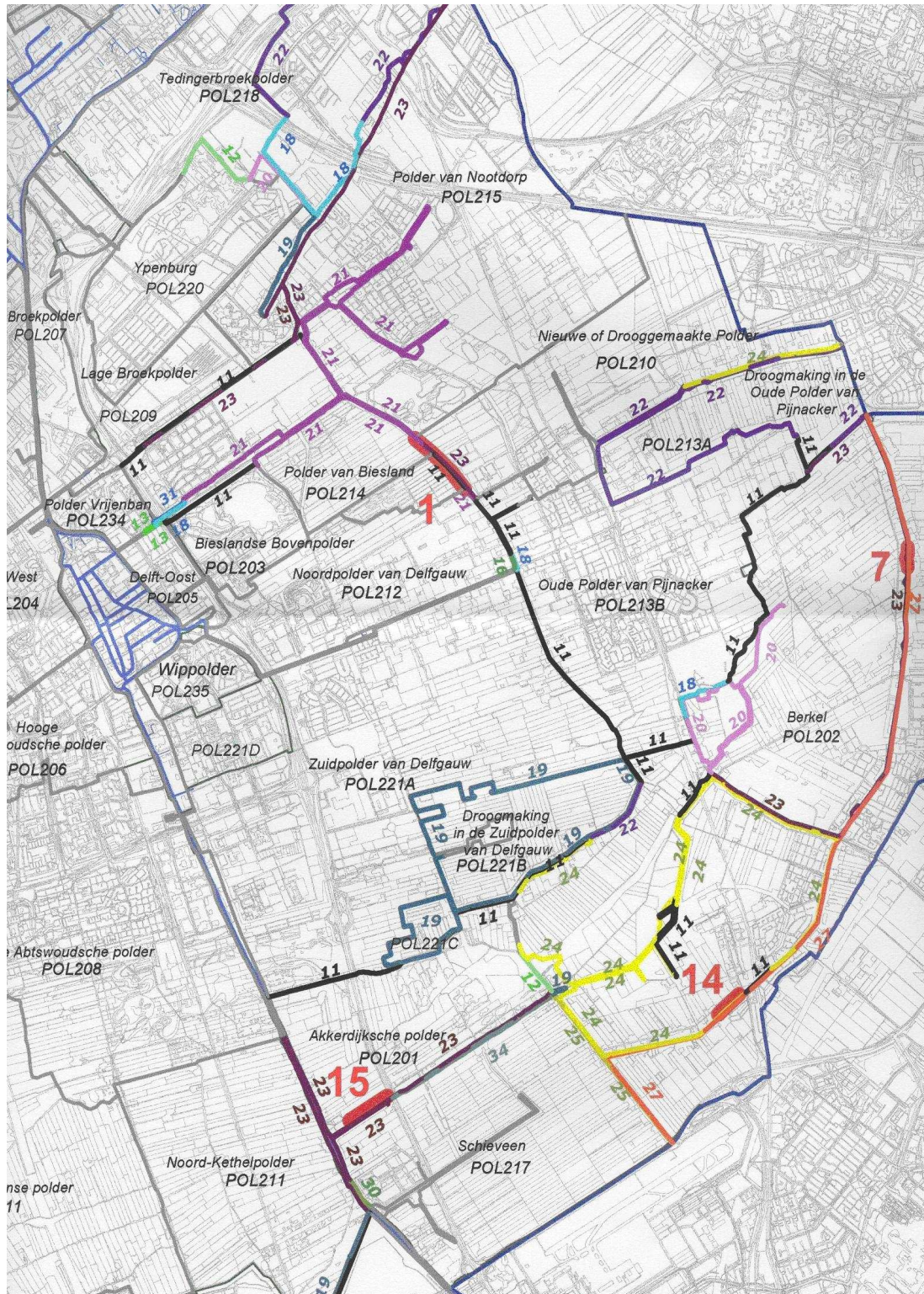
De hoofdregel van de beleidsregel is dat het college geen vergunning verleent voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk. De beleidsregel heeft niet tot doel om het effectief en efficiënt verbeteren van het waterkerend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

De doelstellingen bij verbeteringen van veendijken zijn:

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

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

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



Afbeelding 5: Veendijken in en nabij het plangebied

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de veiligheid in het kader van de veendijken.

2.3.5 Waterbeheersplan 2006-2009 (2005)

In het Waterbeheersplan ligt het accent op het realiseren van de opgestelde plannen van het Hoogheemraadschap van Delfland en het intensiveren van de uitvoering ervan. Delfland wil een centrale, actieve rol blijven vervullen in het waterbeheer van de 21e eeuw.

In het waterbeheersplan staan de doelen met bijbehorende maatregelen van het Hoogheemraadschap voor de periode 2006-2009:

- de zorg voor veilige dijken;
- het voorkomen van wateroverlast;
- het tegengaan van watertekorten, verdroging en verzilting;
- het verbeteren van de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater.

Het Hoogheemraadschap van Delfland vervult een centrale, actieve rol in het waterbeheer ten behoeve van de veiligheid, leefbaarheid en duurzame bruikbaarheid van het gebied, nu en in de toekomst, door middel van een goede communicatie met partners. Doelmatig waterbeheer is de primaire maatschappelijke opdracht.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Het bestemmingsplan dient mogelijkheden te bieden voor het realiseren van de bovengenoemde doelen uit het waterbeheersplan. Veiligheid, leefbaarheid en duurzame bruikbaarheid staan hierbij centraal.*

2.3.6 ABCDelfland (2001)

Het Hoogheemraadschap van Delfland is een aantal jaar achter elkaar getroffen door wateroverlast. Sinds de eerste keer, in 1998, pakt het Hoogheemraadschap deze overlast in al zijn facetten aan. De gevolgen van de extreme neerslag in de jaren na 1998 onderstrepen de urgentie en noodzaak van robuuste maatregelen. Het Hoogheemraadschap van Delfland is in 1998 gestart met het project Afvoer- en BergingsCapaciteit Delfland (ABCDelfland). Het streven is om in 2015 het gehele project af te ronden.

Het Hoogheemraadschap zet in op een betere inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem, waarmee een verantwoord veiligheidsniveau wordt bereikt. ABCDelfland beoogt meer verwerkingsruimte te creëren voor een plotselinge toename van de waterhoeveelheid, zoals bij hevige regenbuien. Bijvoorbeeld door water langer vast te houden, meer te bergen en sneller af te voeren. Het Hoogheemraadschap heeft maatregelen ontwikkeld om de waterhuishouding binnen zijn beheersgebied te verbeteren. Het gaat om een combinatie van technische maatregelen, zoals de capaciteit van gemalen vergroten, en ruimtelijke maatregelen, zoals het reserveren van gebieden voor het snel en tijdelijk opvangen van water in natte perioden. Daarnaast worden nieuwe verbindingen tussen kanalen aangelegd om het waternetwerk te vervolmaken en de doorstroom te verbeteren. Delfland maakt boezemkanalen breder en breidt de capaciteit van de gemalen uit. Ten slotte onderzoekt Delfland de mogelijkheid water vast te houden in waterbassins. Bij de voorbereiding van al deze maatregelen werkt Delfland nauw samen met andere belanghebbenden.

In het kader van het programma ABCDelfland zijn enkele honderden projecten geprogrammeerd voor het verbeteren van de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast. In de Gemeente Pijnacker - Nootdorp ligt de Polder van Nootdorp. Binnen

deze polder zijn diverse ABC-maatregelen opgestart of uitgevoerd met als doel de waterafvoer in de polder te verbeteren. Het doel hiervan is verbetering van het doorstroomprofiel en daarmee verkleinen van de stroomsnelheid. Verbreding van de watergang wordt uitgevoerd door middel van aanpassingen aan bruggen, viaduct en huidige kaden. Daarnaast betreft het vervanging van de huidige oeverbeschoeiing en onderzoek naar de stabiliteit van de huidige kaden. Indien noodzakelijk wordt de stabiliteit verbeterd.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Het bestemmingsplan dient rekening te houden met de maatregelen in het kader van ABCDelfland die betrekking hebben op het plangebied, met name in de Polder van Nootdorp.*

2.3.7 Waterkansenkaart (2004)

Om ook in de toekomst een goed waterbeheer te kunnen voeren, zijn structurele oplossingen nodig. Deze vragen om extra ruimte. In de Waterkansenkaart wordt een ruimtelijke vertaling gegeven van het beleid waarin de ruimtelijke reserveringen van het Hoogheemraadschap worden gecombineerd. Dit is weergegeven op de kaart door eisen, wensen en kansen in beeld te brengen. De kaart heeft een signaalfunctie.

Het doel van de Waterkansenkaart Delfland is:

- Het versterken van de inbreng van waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterkeringen in de ruimtelijke ordening;
- Het versterken van de afstemming tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening.

In de beleidskaart zijn alle ruimtelijke reserveringen gecombineerd die nodig zijn voor de taken van Hoogheemraadschap van Delfland op het gebied van waterhuishouding, waterkeringen, waterkwaliteit en afvalwaterzuivering.



Afbeelding 6: Waterkansenkaart

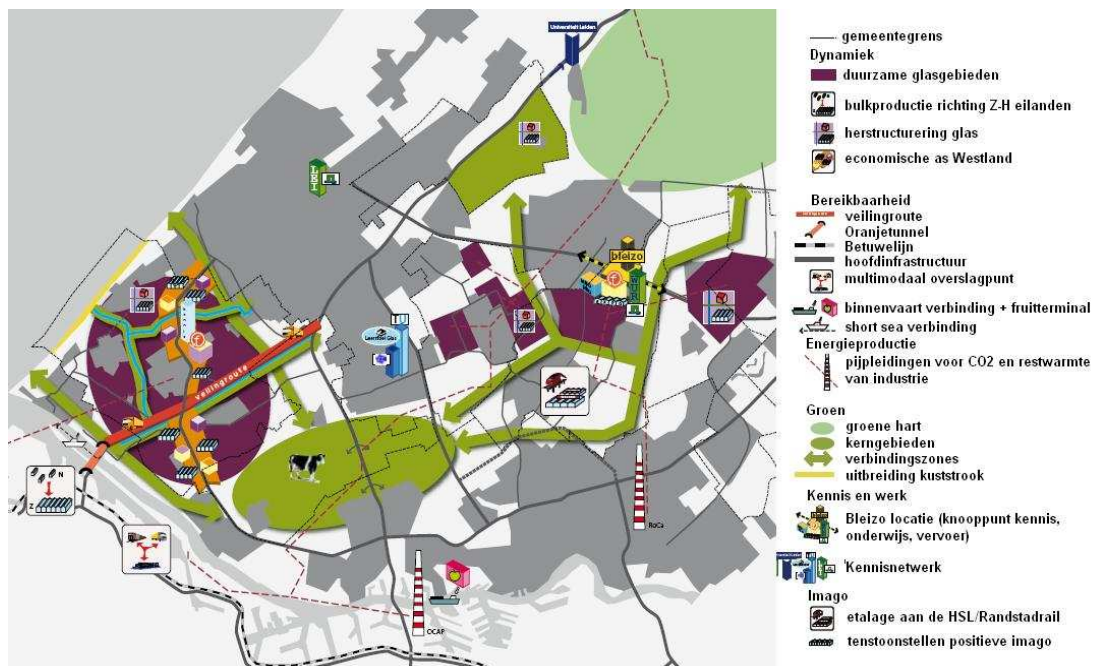
De kaart is bij planvorming een leidraad voor een goede onderlinge afstemming tussen de ruimtelijke ordening en het waterbeheer. Met als uiteindelijk doel het watersysteem te verbeteren en de veiligheid te vergroten.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Het bestemmingsplan dient rekening te houden met de eisen, wensen en kansen die op de Waterkansenkaart staan aangegeven.*

2.3.8 Integrale visie Greenport Westland-Oostland 2020 (2008)

Voor de Greenport Westland-Oostland is een integrale visie opgesteld om condities te creëren waardoor de glastuinbouw krachtig blijft (vastgesteld en onderschreven door raad op 17 juli 2008). Hierbij is een goede afstemming met andere ruimtelijke functies vereist. Met een gerichte gemeenschappelijke aanpak wordt gericht op het in stand houden en versterken van de glastuinbouw. Dynamiek, bereikbaarheid en duurzaamheid zijn hierbij van belang.



Afbeelding 7: Integrale visie ambities en opgaven

Greenport Westland-Oostland kenmerkt zich door een glastuinbouwconcentratie in het Westland, dat doorsneden wordt door woonkernen en water- en groenstructuren en verspreid een aantal grotere glasclusters in het Oostland (tezamen Westland en Oostland de 'Glas-as').

De visie kent de volgende ambities:

1. Innoverende en dynamische Greenport
2. Bereikbare Greenport
3. Duurzame Greenport
4. Greenport met droge voeten
5. Groene Greenport
6. Wonen tussen glas
7. Werken in het Greenport Kennisnetwerk
8. Groeidiamant van de Zuidvleugel

Om de glastuinbouwcluster krachtig te doen blijven is ook ruimte nodig voor agro-gerelateerde bedrijvigheid. In het Westland leidt dit tot een 'economische as' langs de N213, in het Oostland ontstaat een concentratie langs de A12, van veiling tot Bleizo-locatie. Ten aanzien van de infrastructuur worden verschillende grote werken aangedragen. Als tegenhanger van de verstedelijking is een groenstructuur opgenomen, die gebaseerd is op een aantal grote landschappelijke eenheden en een stelsel van verbindingen vanuit de verstedelijkte gebieden. Veel verspreid glas is hiertoe gesaneerd en moet nog verdwijnen om de kwaliteit te verbeteren. Ook hier ontstaat een ruimtevraag. In het gebied dient de wateropgave nader te worden uitgewerkt. Als onderdeel van de ontwikkeling van de wateropgave is reeds aangemerkt de Poelzone in het Westland, de Bergboezem tussen Berkel en Pijnacker en de waterstructuur als onderdeel van de ontwikkeling van de Zuidplaspolder. Met de integrale visie dient een aantal gemeenschappelijke ambities nader te worden geformuleerd en te worden uitgewerkt tot opgaven om de toekomst van de greenport als vitaal glastuinbouwgebied zeker te stellen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Startnotitie Gemeentelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp (2008)

Met ingang van 1 juli 2008 is een structuurvisie voor elke gemeente wettelijk verplicht volgens de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente heeft de startnotitie opgesteld waarin de totstandkoming van de gemeentelijke structuurvisie inzichtelijk wordt gemaakt. De structuurvisie is een dynamisch document. In de startnotitie wordt het Pit! structuurvisie als uitgangspunt genomen.

In de startnotitie wordt uitgegaan van één structuurvisie voor het hele grondgebied. Het streven is om de structuurvisie op termijn het nieuwe centrale document voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid te laten zijn.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de startnotitie. Het Pit! wordt hierbij als uitgangspunt genomen.*

2.4.2 Pit! Structuurvisie (vastgesteld 7 juli 2009)

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.

Ook met de glastuinbouw wordt bijgedragen aan het regionale belang; deze is niet alleen de kurk waar de lokale economie op drijft maar is tevens van betekenis in regionaal en (inter)nationaal economisch verband. Het Pit! is op dit punt van de glastuinbouw uitgesproken en geeft voor de planperiode tot 2025 aan dat de glastuinbouw geconcentreerd in de volgende bestaande gebieden, gehandhaafd blijft: Noukoop, Balijade, Pijnacker-Oost en Pijnacker-West, Dwarskade, Rijskade, Overgauw. In het kader van de Nota Ruimte valt Pijnacker-Oost onder het FES-project. Hiervoor wordt een aparte planologische procedure doorgelopen.

De structuurvisie is gericht op het behoud en de versterking van de economische positie van de glastuinbouw in deze gebieden tot in ieder geval 2025, waarbij de ontwikkeling van aspecten als duurzaamheid eveneens aan de orde is. Locaties in de drie gebieden Dwarskade, Rijskade en Overgauw kunnen mogelijk in de periode na 2025 voor woningbouw, economische functies, groen, water of voorzieningen, in ontwikkeling worden genomen.

Nadere afweging over locaties, omvang, invulling et cetera vindt op termijn plaats.

Voor de versterking van de duurzame glastuinbouwgebieden zal de markt het innovatieve en uitvoerende werk doen. De gemeente voert de ruimtelijke regie. Zij maakt bestemmingsplannen en kaderstellend beleid voor een optimale bedrijfsvoering, maar ook voor kwaliteiten op het gebied van infrastructuur, water en groen. Infrastructuur, water en groen kunnen een ruimtelijke drager vormen in deze gebieden. Recreatieve routes zullen de gebieden kunnen gaan doorsnijden. Wonen in de gebieden, zeker voor particulieren, zal zoveel mogelijk ontmoedigd worden. Bij herstructurering kunnen bedrijfswoningen naar de randen van het glas gebied worden verplaatst. Dit voorkomt toekomstige frustratie van volgende herstructureringsrondes.

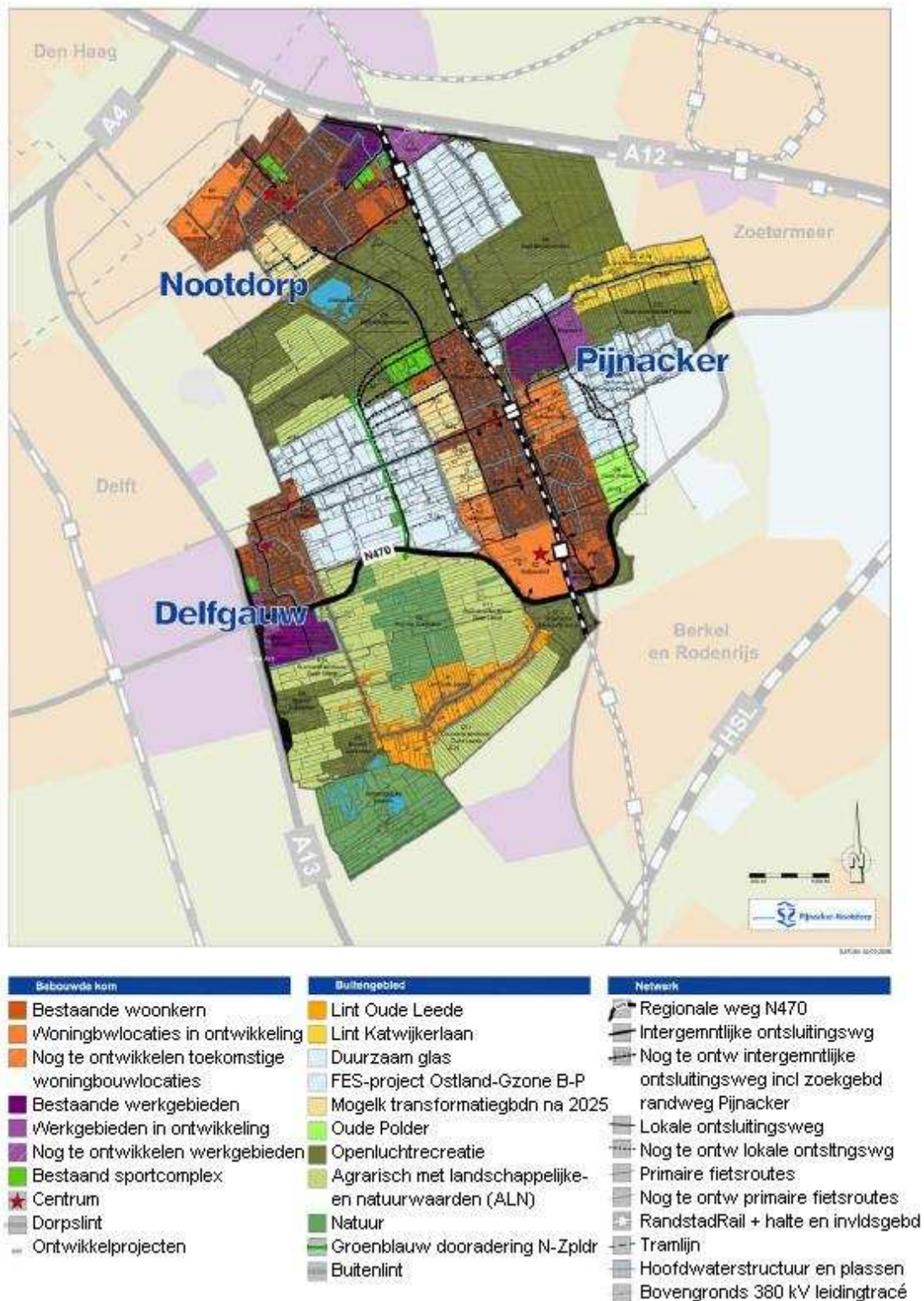
De gemeente is faciliterend in plannen die herstructurering mogelijk maken. Als strategische grondaankopen daarbij noodzakelijk zijn zal de gemeente hierin haar verantwoordelijkheid nemen. Uitgangspunt blijft dat uiteindelijk de markt de herstructurering inhoud zal moeten geven.

De totale oppervlakte van de glastuinbouw in Pijnacker-Nootdorp neemt af, maar het streven is dat er voldoende omvang blijft, van ongeveer 325 ha netto om schaalvoordelen met betrekking tot toelevering, verwerking, handel en kennis te kunnen blijven benutten. De glastuinbouw heeft meer toekomst als het zich richt op innovatie: ontwikkelen van hoogwaardige technologieën en nieuwe producten. Dit kan worden versterkt door het aantrekken van bedrijven die de innovatie in de glastuinbouw ondersteunen.

Op dit moment worden niet alle glastuinbouwgebieden adequaat ontsloten op de regionale (N470)- en de landelijke (A12, A4) ontsluitingsstructuur. Het beleid van de gemeente is gericht om, samen met de bedrijven, deze ontsluitingsstructuur te verbeteren. Het realiseren van een rondweg om de kern Pijnacker, waarvan de N470 onderdeel uitmaakt, moet hieraan bijdragen. De aanleg van de oostelijke randweg en de westelijke randweg die beiden een directe aansluiting krijgen op de N470 dragen hieraan, als onderdeel van de totale rondweg, in belangrijke mate bij.

Naast het groengebied zijn de glastuinbouwgebieden beeldbepalend voor het buitengebied van Pijnacker-Nootdorp. Gestreefd wordt naar een onderling verbond tussen beide functies. Voorgesteld wordt te onderzoeken of het groengebied een rol kan spelen voor incidentele waterberging en hoe het glastuinbouwgebied kan worden doorsneden door groenblauwe aders die van recreatieve routes worden voorzien. Het toegankelijk maken van glastuinbouwgebieden en het kennis kunnen nemen van de glastuinbouw zal het imago van de glastuinbouw ten goede komen. De tuinbouwsector kan op deze ontwikkeling aansluiten door bijvoorbeeld informatie te leveren over de glastuinbouw (door open dagen, excursies, informatiepanelen of een info-centrum). Concreet wordt voorgesteld tenminste drie noord-zuid gerichte groenblauwe aders te realiseren door de duurzame glastuinbouwgebieden, onder andere door concentratie van de benodigde waterberging binnen de glastuinbouwgebieden.

De ruimtelijke kwaliteit en toegankelijkheid van de gebieden is thans veelal onvoldoende te noemen, maar wordt door de in gang gezette herstructurering op niveau gebracht. Door het meer verbinden van de gebieden met de omliggende recreatiegebieden en het zoeken naar innovatieve oplossingen voor giet- en bergingswater liggen hier kansen om kwalitatief meer hoogwaardige gebieden te creëren. Het waterprobleem dat op dit moment bestaat kan onder andere daarmee worden opgelost.



Afbeelding 8: Pit! Structuurvisiekaart Pijnacker-Nootdorp anno 2009

Samengevat is de inzet van de gemeente volgens het Pit!, wat betreft de ontwikkeling van de glastuinbouw, gericht op:

- Innovatieve glastuinbouw mede stimuleren door actievere rol gemeente;

- Duurzame glastuinbouw(her)ontwikkeling;
- 'Ruimte voor ruimte'-regelingsgebieden;
- Recreatie toevoegen conform uitgangspunten recreatievisie.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Inzetten op een versterking van de duurzame glastuinbouwgebieden;*
- * *Locaties in de drie gebieden Dwarskade, Rijskade en Overgauw kunnen in de periode na 2025 voor eventuele uitbreiding van stedelijke functies, gericht op de lokale vraag naar woningen, in ontwikkeling worden genomen. Nadere afweging over locaties, noodzaak, omvang, invulling et cetera vindt op termijn plaats;*
- * *Inzetten op verbetering van de ontsluiting van de gebieden;*
- * *Groenblauwe dooradering van Pijnacker-West;*
- * *Vormgeven van nieuwe ontsluitingsroutes;*
- * *Herstructurering aan de orde voor deel Pijnacker-West;*
- * *Behoud van glastuinbouwlinten (Pijnacker-West en Nootdorp), versterken van de ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden;*
- * *Realiseren drie noord-zuid gerichte groenblauwe aders door de duurzame glastuinbouwgebieden, onder andere door het concentreren van de benodigde waterberging binnen de glastuinbouwgebieden.*

2.4.3 Beleidsplan Glastuinbouw Pijnacker-Nootdorp (2008)

Als logisch vervolg op het Pit! structuurvisie (2005) heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp het beleidsplan Glastuinbouw opgesteld, die in januari 2008 is vastgesteld door de raad. Hierin staan drie thema's centraal:

1. In Pijnacker-Nootdorp zijn concentratiegebieden onderscheiden, waar de glastuinbouw tot in ieder geval 2025 wordt versterkt en ontwikkeld. De gebieden zijn: Noukoop, Balijade, Pijnacker-West, Dwarskade, Rijskade, Overgauw en Pijnacker-Oost;
2. Een minimale omvang van het glasareaal, van ongeveer 325 ha netto, moet behouden blijven. Compensatie van glas dat verdwijnt, moet bij voorkeur plaats vinden in de invloedssfeer van de Greenport Westland-Oostland;
3. Duurzame ontwikkeling is gericht op zowel economische aspecten van duurzaamheid als op kwaliteitsaspecten die bepalend zijn voor duurzaamheid op het vlak van ruimte, milieu en maatschappij.

Herstructurering maakt de sector in economische zin toekomstbestendig. Daarnaast maakt herstructurering het mogelijk te komen tot verbeteringen op het vlak van milieu, energie, groen, water en ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsaspecten zijn sterk aan elkaar gerelateerd en eveneens van invloed op maatschappelijke kwaliteiten en het imago van de sector.

Het glastuinbouwgebied van Pijnacker-Nootdorp speelt een belangrijke rol in onze nationale economie. Om dit in de toekomst te kunnen handhaven is een duurzame ontwikkeling van dit gebied van belang. De ruimtelijke aspecten die de duurzame ontwikkeling van glastuinbouw mogelijk moeten maken zijn:

- Verbeteren noodzakelijke infrastructuur en realiseren sluitend wegennetwerk rond en naar de concentratiegebieden;
- Uitplaatsen van andere niet-duurzame functies dan glastuinbouw. Gericht op een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling moeten deze functies worden gebundeld en gekoppeld aan duurzame (weg-, water- en groen-) structuren;
- Afwegen van mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik en innovaties op het gebied

van water, warmte, energie en afvalstromen op het niveau van bedrijfsontwikkelingen en bedrijfsclusters;

- Relateren van nieuwe ontwikkelingen aan specifieke gebiedskwaliteiten. Tegelijkertijd zodanige ruimtelijke voorwaarden creëren dat een sterke economische ontwikkeling van de bedrijven of clusters van bedrijven mogelijk is;
- Bestaande en te ontwikkelen duurzame structuren (ruimtelijke hoofdstructuur en hierop aansluitende casco's), vormen het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de concentratiegebieden en zijn richtinggevend voor de uitvoering van de herstructurering. In gebiedskaders worden per deelgebied de richtinggevende aspecten nader uitgewerkt;
- De essentie van de ruimtelijke hoofdstructuur wordt bepaald door bestaande en te ontwikkelen structuren van wegen, water en groen en daarin passende gebieden waar stedelijke en landelijke functies zich ontwikkelen. De gebieden met concentraties van de glastuinbouwfunctie zijn onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- Verbeteren van de bereikbaarheid en ontsluiting van de glastuinbouwgebieden is essentieel voor het economisch functioneren. Het wegennetwerk bepaalt in belangrijke mate de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouwgebieden;
- Bij de aanleg van wegen moeten de mogelijkheden voor combinaties met andere functies worden meegenomen. Het gaat om het koppelen van water, groen en routes aan de wegenstructuur. Bij ontwikkeling en uitvoering kan op die manier aan verschillende kwaliteitsaspecten worden gewerkt;
- Gezien de beperkte ruimte in de concentratiegebieden moeten groenelementen zoveel mogelijk worden gekoppeld aan andere elementen van duurzame ruimtelijke structuren. Het zijn vooral de duurzame structuren en de randen van de gebieden waar zich kansen voordoen voor de ontwikkeling van groenstructuur;
- Het gaat vooral om losse elementen in 'restruimten', 'overhoeken', op en aan randen van erven, knooppunten en zones, bermen langs wegen en waterlopen;
- Een casco creëert flexibele ruimte voor het op rationele wijze herstructureren van glastuinbouwgebieden. Door het koppelen van functies aan het casco kunnen oplossingen gevonden worden voor problemen die de herstructurering in de weg staan en wordt invulling gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik;
- In deelgebieden is op het niveau van het cluster flexibele ruimte bedoeld voor de ontwikkeling van de productiefunctie van de glastuinbouw. De ondernemers zijn verantwoordelijk voor ontwikkelingen en voor de inrichting op het niveau van het bedrijf. Dit geldt ook voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen in clusterverband;
- Woningen in de glastuinbouwgebieden die de herstructurering belemmeren moeten worden verplaatst of uit de gebieden worden geplaatst. Bij verplaatsing moet worden gezocht naar locaties die zijn gekoppeld aan duurzame structuren of het gebied zelf;
- De wateropgave (kwantiteit en kwaliteit) brengt met zich mee dat bij herstructurering in de glastuinbouwgebieden extra ruimte nodig is voor watervoorzieningen. Koppeling van de voorzieningen aan duurzame structuren draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De opgave vraagt om een gezamenlijke aanpak, bijvoorbeeld in clusterverband;
- De herstructurering van de glastuinbouwgebieden biedt kansen voor het toepassen van innovatieve concepten op het gebied van energiehuishouding.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *De in deze paragraaf benoemde aspecten dienen de basis te vormen voor de visie op de glastuinbouwgebieden.*

2.4.4 Beleid voor groen en recreatie (2006)

De recreatievisie die in 2006 door de gemeente is opgesteld, is onlosmakelijk verbonden met de Pit! structuurvisie. De recreatievisie geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van groen en recreatie en aan concreet beleid daarvoor en is zowel een onderbouwing als nadere uitwerking van de structuurvisie. De essentie van de visie is gebaseerd op het feit dat de gemeente sterker wil inzetten op groen en recreatie als bepalende factoren voor de identiteit van Pijnacker-Nootdorp in een stedelijke regio. De hoofdelementen van de recreatievisie zijn ook integraal opgenomen in Pit! De aanpak die is uitgewerkt in de visie om de nieuwe rol van de gemeente te concretiseren, is gericht op het volgen van zes hoofdlijnen. Voor de glastuinbouwgebieden zijn de volgende aspecten van die hoofdlijnen direct van belang:

- Twee hoofdaccenten in ontwikkelingsrichtingen, die merkbaar kunnen zijn in en aan de randen van het glas. Hierbij gaat het allereerst om besloten parkbos met concentratie van intensievere recreatievoorzieningen van Delftse Hout tot Balij en als tweede het Bieslandse Bos. Open weide- en moerasgebied met zwaarder accent op natuurbeleving;
- Realiseren netwerk van doorgaande routes voor fietsen, wandelen en van recreatieve routes voor doelgroepen van skaten tot struinen. Sommige routes moeten door de glastuinbouwgebieden en voor doorgaande routes moeten lintenstructuren de basis zijn. Wanneer het gaat om bereikbaarheid en goede aansluiting op regionale infrastructuur, ook voor autoverkeer, vraagt combinatie met ecologische verbindingen de aandacht;
- De ontwikkeling van clusters van kleinschalige voorzieningen moet vooral langs de randen van groengebieden worden aangesloten op infrastructuur. Dit kan van betekenis zijn voor ontwikkelingen in de glastuinbouwgebieden, omdat deze vaak grenzen aan groen. Het streven is om coalities te vormen tussen belangen van recreatie en glas; als twee belangrijke peilers voor de gemeente. Voorbeelden hiervan zijn het benutten van recreatief- educatieve kanten van de glastuinbouw, het recreatief invullen van de noodzakelijke aanleg van ontsluiting en waterberging, het met aspecten van de glastuinbouw aanhaken op recreatieve programma's en evenementen.

Concreet zijn er elementen in de recreatievisie aangegeven die voor de ontwikkeling van de glastuinbouwgebieden van belang zijn. Eén daarvan is de realisatie van recreatieve verbindingen. Ook in het Pit! komt in het gebied Noordpolder een groenblauwe dooradering terug. Het traject voor het fietspad is voor nadere uitwerking.

Kanttekening bij het verkennen van de mogelijkheden voor groene verbindingen is het feit dat er in en grenzend aan de gebieden veel barrières zijn, die het realiseren van een werkelijke verbinding waar enige continuïteit in te herkennen is en die van betekenis is voor groen én recreatie, een relatief moeilijke zaak blijkt. In de provinciale ecologische hoofdstructuur is tenslotte ook een verbinding aangegeven aan de rand van Delfgauw, grenzend aan het glastuinbouwgebied. Dit gebied heeft een beperkte ecologische betekenis. De kans op realisatie wordt groter wanneer met de verbindingen kan worden aangehaakt op ontwikkelingen in het glastuinbouwgebied, op bestaande structuren van wegen en waterlopen, op zones langs infrastructuur en op het potentieel van linten die vragen om landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Het ontwikkelen van een combinatie van groene- en waterverbindingen of elementen met een recreatieve route door glastuinbouwgebied Pijnacker-West vraagt de aandacht. Het recreatieve medegebruik moet worden versterkt. Met betrekking tot de aanwezigheid van recreatieve voorzieningen wordt de voorkeur gegeven aan plaatsing aan randen van gebieden (met betekenis voor aangrenzende woon-, recreatiegebieden) en koppeling aan routes en infrastructuur; specifieke aandacht dient te worden gevraagd voor de in de glastuinbouwgebieden aanwezige maneges en paardenhouderijen.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *In het plangebied wordt vanuit de recreatievisie ingestoken op de ontwikkelingen van een recreatieve ontsluiting van de glastuinbouwgebieden, met name Pijnacker-West. Hiermee wordt een koppeling gelegd met de (nieuwe) groene- en waterverbindingen in het plangebied.*

2.4.5 Mobiliteitsplan (2005)

Het Mobiliteitsplan uit 2005 beschrijft kaders en verkeersmaatregelen op hoofdlijnen om de gemeente Pijnacker-Nootdorp bereikbaar en leefbaar te maken en te houden. Het plan richt zich op bestaande en toekomstige mobiliteitsknelpunten als gevolg van een grote ontwikkelingsgroei zoals beschreven in het Pit!.

Een actualisatie van het Mobiliteitsplan heeft plaatsgevonden door middel van de nota's:

- Mobiliteitsplan Pijnacker-Nootdorp 2005, recapitulatie van de belangrijkste uitgangspunten en prioriteiten;
- Aanbiedingsnota Raad (meningsvormend) over ontwikkeling verkeersstructuur Pijnacker-Nootdorp d.d. 13 december 2007;
- Aanbiedingsnota raad over visie toekomstige verkeersstructuur Pijnacker-Nootdorp d.d. 21 februari 2008.

Over het algemeen zijn de glastuinbouwgebieden in de gemeente Pijnacker-Nootdorp niet goed tot slecht ontsloten. Het regionale en landelijke hoofdwegennet is vanuit de glastuinbouwgebieden alleen indirect te bereiken via smalle, verouderde buitenwegen en door woonkernen. Dit veroorzaakt overlast voor alle verkeer en verkeersonveiligheid vooral door vrachtverkeer. Sommige wegen in de glastuinbouwgebieden worden ook gebruikt door sluipverkeer, waardoor de overlast extra groot is. (Vrijliggende) fietspaden komen in de gebieden nauwelijks voor.

De maatregelen in het Mobiliteitsplan moeten ervoor zorgen dat er geen onnodig vrachtverkeer meer door de woonkernen rijdt. Dit is mogelijk door de glastuinbouwgebieden een meer directe ontsluiting te geven op randwegen en het regionale wegennet. Sluiproutes worden onaantrekkelijk of onmogelijk gemaakt. Het buitengebied wordt aantrekkelijker gemaakt voor langzaam verkeer door de aanleg van nieuwe vrijliggende fietspaden.

Bij de actualisatie van het Mobiliteitsplan is geconcludeerd dat:

- om ernstige verkeersproblemen te voorkomen, in de komende jaren wordt geconcentreerd op een snelle aanleg van belangrijke infrastructuur, namelijk Tuindersweg, Braslaan, Verlengde Komkommerweg tot de Hoefslag en Verlengde Oostlaan tot de Katwijkerlaan;
- de capaciteit op het bestaande wegennet dient te worden benut, met inachtneming van de uitgangspunten van het rapport Duurzaam Veilig;
- aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen, in geval wordt geoordeeld dat de leefbaarheid onder druk komt te staan;
- de bollard op de Laan der Zeven Linden dient te worden gehandhaafd, in elk geval totdat de Komkommerweg tot de Delftsestraatweg als alternatieve route voor het verkeer naar de N470 is aangelegd;
- de blocker op de Nieuwkoopseweg dient te worden gehandhaafd om doorgaand verkeer te voorkomen;
- geen 'knippen' (zoals Noordweg en Oostlaan) dienen te worden aangebracht, gezien de

daaraan klevende neveneffecten van verschuivende verkeersstromen naar wegen die hier niet op zijn ingericht.

Vanuit het Mobiliteitsplan en de actualisatie op dit plan zijn de belangrijkste gevolgen voor het plangebied:

Pijnacker-West

De kern van de plannen voor Pijnacker-West is de aansluiting van de verlengde Komkommerweg op de N470. Deze aansluiting is provinciaal akkoord. Verder wordt ingezet op het doortrekken van de Komkommerweg. Daarbij moeten de financiële mogelijkheden nog worden onderzocht om ook het gebied Noordpolder via de verlengde Komkommerweg te ontsluiten.

Noukoop

Met de vernieuwde toe- en afritten op de A12 is de ontsluiting van dit gebied verbeterd. Op termijn wordt er een verkenning gedaan naar een nieuwe verbinding tussen Pijnacker en - de randweg van - Nootdorp.

Balijade

De ontsluitingsmogelijkheden van de gebieden Balijade en Noukoop zullen worden beperkt door sluipwerende (spits)maatregelen op de Nieuwkoopseweg. Daardoor loopt de ontsluiting van het gebied Noukoop vooral via Nootdorp en Balijade via Pijnacker.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *De voorgestelde (nieuwe) ontsluitingsmogelijkheden uit het Mobiliteitsplan voor de diverse deelgebieden, zullen in de visie moeten worden opgenomen.*

2.4.6 Fietsplan Pijnacker-Nootdorp (2006)

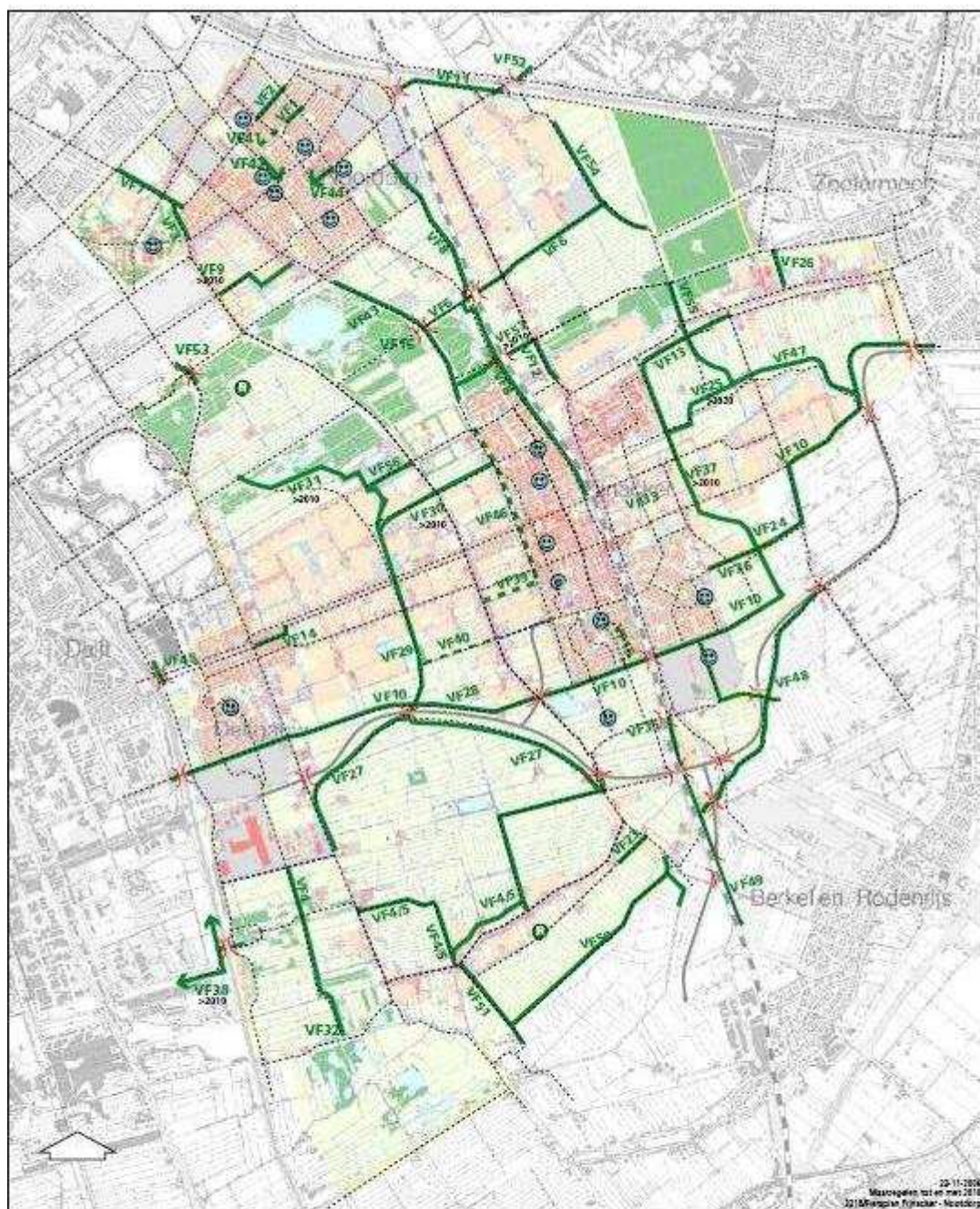
Het Fietsplan is een uitwerking van het Mobiliteitsplan. Om het fietsgebruik te bevorderen moeten de aan te bieden fietsvoorzieningen van een dusdanige kwaliteit zijn dat ze een 'wervend' karakter hebben. Het gebruik van de fiets voor een verplaatsing wordt bepaald door het motief voor de verplaatsing en het oordeel over de gehele vervoersketen.

De doelstelling van het plan is dat in 2015 de fiets is ingeburgerd als een dagelijks vervoermiddel in de gemeente op afstanden tot 7,5 km als volwaardig alternatief voor de auto en dat de recreatieve mogelijkheden beter bekend, aantrekkelijker en uitgebreider zijn. De fiets dient te worden gezien als een gezond, vlot, veilig en aantrekkelijk vervoermiddel.

Uitgangspunten, met als basis 2004, zijn:

- het huidige fietsverkeer tot een afstand van 7,5 km minimaal behouden en werken aan groei;
- veiligheid van fietsers verbeteren;
- verminderen van fietsendiefstal;
- tevredenheid van inwoners over het fietsen binnen de gemeente dient minimaal op het huidige niveau te blijven.

Maatregelen dienen te worden genomen om het bestaande fietsnetwerk van de gemeente op het gewenste ambitieniveau te krijgen. Op afbeelding 9 zijn de maatregelen op kaart weergegeven.



Maatregelen voor de fiets
tot en met 2010, tenzij anders aangegeven

- | | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| — aanleg fietsroute | ⊗ verkeersveilige schoolomgeving |
| — ongelijkvloerse kruising | ⊗ educatieve fietsroute |
| --- gewenst fietsnetwerk 2010 | ⊗ recreatieve fietsroute |
| ... referentie spoorlijn | |
| — autoweg N470 | |

Maatregelcode
VF1 (langzaam verkeer)



Afbeelding 9: Maatregelenkaart Fietsplan Pijnacker-Nootdorp

Bij de maatregelen gaat het uitdrukkelijk om het aanleggen van de ontbrekende schakels in de (regionale) fietsverbindingen.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

* *Het bestemmingsplan dient rekening te houden met ambities uit het Fietsplan.*

2.4.7 Waterplan (2006)

In beleidsontwikkeling, uitvoeringsplannen en realisatie van maatregelen die effect hebben op ruimtelijke structuren en inrichting van gebieden, is water de laatste jaren steeds meer een centraal thema geworden. Water vraagt met het oog op het voorkomen van wateroverlast meer ruimte; de waterkwaliteit moet beter en de bronnen voor het drinkwater dienen schoon te blijven. Vanuit die beleidsdoelstellingen is water ook een factor bij de herstructurering van glastuinbouw gebieden. Op dit moment is er waterbeleid in ontwikkeling op zowel Europees, landelijk als gemeentelijk niveau.

Waterplan Pijnacker-Nootdorp

De gemeente Pijnacker-Nootdorp en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben in 2006 gezamenlijk een gemeentelijk waterplan opgesteld. Het doel is er voor te zorgen dat de gemeente en het waterschap samen nieuwe ontwikkelingen in het gemeentelijke waterbeheer aanpakken. Het waterplan richt zich op het opheffen van huidige knelpunten in het watersysteem en speelt in op nieuwe ontwikkelingen. Ook voor de glastuinbouwgebieden in de gemeente geldt dat het waterbeheer moet zorgen voor droge voeten, een gezond watersysteem en een optimale beleving van het water. Het waterplan omvat een ruimtelijke weergave van ontwikkelingen die spelen in relatie tot deze waterkwantiteit en -kwaliteitsaspecten, met een gebiedspecifieke invulling. Uit het waterplan zijn maatregelen voortgekomen die resulteren in ingrepen in het watersysteem en waterketens. Voor een groot deel van de maatregelen geldt dat dit nieuw beleid is, waarvoor extra geld nodig is en samenwerking met, in dit geval, de glastuinbouwsector nodig is.

Het realiseren van voldoende waterberging is één van die maatregelen. De normstelling die (nu al) wordt gehanteerd is 325 m³ waterberging per ha bebouwd gebied. Voor de glastuinbouw is het belang voor realisatie van deze norm des te groter, omdat er in de glastuinbouwgebieden nauwelijks sprake is van onverhard terrein, er geen sprake is van opvangmogelijkheden op platte daken en er nauwelijks vertraging van de afstroom van water bestaat. De glastuinbouwsector heeft zelf nadrukkelijk belang bij voldoende bergingscapaciteit omdat overlast ontstaat en bijvoorbeeld het overtollige water de kassen instroomt.

Zoals hiervoor al aangegeven brengt de waterbergingsnorm een aanvullende ruimteclaim met zich mee ten opzichte van de huidige ruimte die wordt gebruikt door voorzieningen voor waterberging. De conclusie is dat de waterhuishouding voor de glastuinbouw een belangrijke rol speelt, in die zin dat de eisen die aan waterkwaliteit en kwantiteit worden gesteld een wezenlijke ruimteclaim betekenen, die in veel gevallen ten koste zal gaan van de ruimte die voor glas beschikbaar is.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

* *Bij de ruimtevraag voor waterberging dient een normstelling van 325 m³ per ha bebouwd gebied te worden gehanteerd.*

2.4.8 Raamplan landelijk gebied (ontwerp, 2008)

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft het Raamplan landelijk gebied opgesteld voor de uitwerking van de wateropgaven van het landelijk gebied van de gemeente. Het doel van het raamplan is het ontwerpen van een goed functionerend en robuust watersysteem voor het landelijk gebied van de gemeente dat voldoet aan de landelijke beschermingsnormen voor waterberging.

Er zijn diverse voordelen verbonden aan het opstellen van een dergelijk raamplan:

- Het plan biedt flexibiliteit om bestaande waterhuishoudkundige problemen op een kosteneffectieve manier op te lossen.
- Het plan biedt de mogelijkheid om binnen het plangebied een gevarieerder aanbod aan woon- en werkmilieus te ontwikkelen, waarbij meer en minder waterrijke gebieden kunnen bestaan.
- De procedures voor de watertoets voor de afzonderlijke deelgebieden worden vereenvoudigd.
- Met het plan wordt de afstemming van de waterhuishouding tussen de verschillende deelgebieden gegarandeerd.

Het plangebied ligt in diverse deelgebieden, namelijk: Polder van Nootdorp, Nieuwe of drooggemaakte polder, Droogmaking in de Oude polder van Pijnacker, Oude polder van Pijnacker, Noordpolder van Delfgauw en Zuidpolder van Delfgauw. Bij de toekomstige ontwikkelingen is rekening gehouden met de verschillende ruimtelijke plannen van de gemeente.

Voor de meeste deelgebieden is de waterbergingsopgave ingevuld. Hiervoor worden geen maatregelen benoemd, maar gelden algemene regels en voorwaarden. In de deelgebieden zonder wateropgave is in principe genoeg open water of inundatiegebied aanwezig. Bij extreme neerslag kan het water worden geborgen en blijft de stijging van het waterpeil binnen de gestelde normen. Bij een significante toename van de verharding moet deze worden gecompenseerd. Voor de volgende deelgebieden zijn wel maatregelen aangewezen.

Nieuwe of drooggemaakte polder: In het deelgebied ligt een waterbergingsopgave. Aangezien een herindeling van de peilvlakken plaatsvindt, dient de opgave opnieuw te worden berekend.

Oude polder van Pijnacker: Uit onderzoek moet blijken welke mogelijkheden er zijn om het watersysteem op orde te brengen in dit deelgebied. In het gebied zijn groenblauwe dooraderingen voorzien. Hiervoor is nog geen ontwikkelingsmodel beschikbaar. Aanvullende maatregelen zijn nodig in het gebied. Daarnaast is het nog niet zeker of waterberging bij de groenblauwe dooradering effectief is voor de waterbergingsopgaven van de Hoogseweg. Een kans ligt hier wellicht in het opheffen van onderbemalingen.

Noordpolder van Delfgauw: In het deelgebied ligt een relatief grote bergingsopgave. Bij de wateropgave kan aangesloten worden bij duurzame glastuinbouw-ontwikkelingen. In het glastuinbouwgebied tussen Delfgauw en Pijnacker zijn drie groenblauwe dooraderingen voorzien. Door langs bestaande waterlopen een natuurvriendelijke oever aan te leggen, kan waterberging worden gerealiseerd. Aanvullende berging dient te worden gezocht.

Zuidpolder van Delfgauw: In het deelgebied ligt feitelijk geen waterbergingsopgave, wel wordt aanbevolen om in het glastuinbouwgebied aandacht te houden voor de locatie voor waterberging en de afvoercapaciteit richting de Bergboezem. Ook in de Zuidpolder ligt een gebied voor duurzame glastuinbouw-ontwikkelingen. In het deelgebied wordt uitgegaan van een maximale invulling van groene linten voor waterberging.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Bij de uitvoering van het bestemmingsplan dienen de kaders van het raamplan te worden gevolgd, waardoor een goed functionerend en veilig watersysteem wordt verkregen.*

2.4.9 Milieubeleidsplan (2005)

Door de gemeenteraad is in april 2005 het Milieubeleidsplan 2005-2008 vastgesteld. Dit beleidsplan richt zich op een aantal speerpunten met streefbeeld tot 2025. Voor wat betreft de glastuinbouw is aangesloten op landelijke ontwikkelingen.

Op 13 november 1997 is door vertegenwoordigers van de glastuinbouwsector en de betrokken overheden het Convenant Glastuinbouw en Milieu ondertekend. Het convenant, waaronder de energieafspraken, zijn wettelijk vastgelegd in het Besluit glastuinbouw. In het Besluit glastuinbouw is een Integrale Milieu Taakstelling (IMT) voor de sector vastgelegd. Deze IMT omvat de milieudoelstellingen die de sector in de periode tot het jaar 2010 moet realiseren op het gebied van energie, gewasbescherming, meststoffen, afval en hinder. In 2010 dient vier procent van de energievoorziening te komen uit duurzame energiebronnen. In 2020 moeten kassen onafhankelijk zijn van fossiele brandstoffen en gebruik maken van windenergie, biomassa, aardwarmte, kas als energiebron et cetera.

In 2030 zou de tuinbouwsector zelfs toe kunnen met 75 procent minder energie. De partijen vragen een eenmalige investering van het kabinet van 75 miljoen euro. Dat bedrag is nodig om tot en met 2010 de ontwikkeling van gesloten kassystemen een impuls te geven. Om de wettelijke energietaakstelling te realiseren hebben veel tuinders al geïnvesteerd in beweegbare energieschermen, rookcondensatoren, aardwarmte en warmteopslagtanks. De technieken om alternatieven te ontwikkelen zijn aanwezig. De energietaakstelling is behoorlijk fors, doch realiseerbaar. Het kunnen voldoen aan de prestatiedoelstelling (IMT) heeft ruimtelijke invloeden. Door de Stuurgroep Glastuinbouw en Milieu (GlaMi) is aan de gemeenten kenbaar gemaakt dat de tuinbouwsector de wettelijke prestatietaakstelling voor wat betreft energie alleen kan realiseren door middel van herstructurering (Plan van aanpak voor de herstructurering van de glastuinbouw, LTO, 1998). Immers, oudere kassen worden vervangen door nieuwere energiezuinigere en bedrijfseconomisch beter verkavelde kassen (hoogwaardig glas, minder gevels, meer zon afhankelijk, zuinigere stookinstallaties en dergelijke). De herstructurering van gebieden levert unieke kansen om sterker in te zetten op de milieu- en energieprestaties van de sector. De tuinbouwsector heeft met het kabinet afspraken gemaakt. In het programma 'Schoon en Zuinig' zijn doelstellingen vastgelegd over CO₂-reductie van 30% in 2020, jaarlijkse energiebesparing van 2% en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Bij de herstructurering van de glastuinbouwgebieden dient ingestoken te worden op onder andere nieuwere energiezuinigere en bedrijfseconomisch beter verkavelde kassen en minder gevels, meer zon afhankelijk, zuinigere stookinstallaties.*

2.4.10 Bodemnota

Als we de bodem voor langere tijd 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. Hieronder wordt verstaan de draagkwaliteit, informatiekwaliteit, regulatiekwaliteit en de productiekwaliteit. Deze kwaliteiten hebben onder andere betrekking op warmte/koude opslag, cultuurhistorische betekenis, levende bodem of geothermische energie. Hoe de gemeente met de bodem wil omgaan wordt vastgelegd in de Bodemnota.

Volgens de beleidsbrief bodem (2003) moet het bodembeleid het gebruik van de bodem zoveel mogelijk faciliteren. Daarbij moet een evenwicht worden gezocht tussen benutten en beschermen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) introduceert de lagenbenadering, waarin bodem en ondergrond een belangrijke rol spelen.

De beleidsbrief Ruimtelijke Ordening van de Ondergrond (2003) introduceert de ruimtelijke ordening van de ondergrond. De druk op de ondergrondse ruimte wordt steeds groter, het raakt vol in de ondergrond. De herontwikkeling van gebieden loopt steeds vaker vertraging op en kan soms flink duurder worden omdat onvoldoende is gekeken naar eigenschappen van de ondergrond. Om optimaal gebruik te maken van de kansen van de ondergrond is het nodig bestemmingsplannen een derde dimensie te geven: de diepte in. Op deze manier kan bodem optimaal blijven bijdragen aan de leefomgeving en het ondernemersklimaat van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het gaat om een sluitende grondexploitatie van projecten (kosten bouwrijp maken, aan- en verkoop van gronden, grondbalans), gestroomlijnde vergunningverlening en een mooie leefomgeving.

Belangrijke thema's die moeten worden afgewogen zijn duurzame energie (warmte/koude opslag, winning van aardwarmte), ondergronds bouwen, waterberging, kabels en leidingen, beheer van verontreinigingen en productie van gewassen.

Ruimtelijke ordening van de ondergrond staat nog in de kinderschoenen, hoewel er landelijk gezien veel thema's spelen. Om een begin te maken met ruimtelijke ordening van de ondergrond worden een organisatiescan en een scan van relevante thema's gemaakt. De resultaten van beide stappen worden verwerkt als aanvulling op de Bodemnota. Alleen die thema's worden uitgewerkt die echt een meerwaarde hebben voor de gemeente.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Het bestemmingsplan moet rekening houden met ambities uit de Bodemnota alsmede de aanvulling op de Bodemnota.*

2.4.11 Besluit Bodemkwaliteit

In 2008 is het beleid voor toepassing van bouwstoffen en het hergebruik van grond en bagger gewijzigd. Het Besluit Bodemkwaliteit heeft het Bouwstoffenbesluit vervangen. Voor de toepassing van bouwstoffen betekent dit een versimpeling van de regels, maar het beleidskader voor de toepassing van grond en bagger zal ingrijpend wijzigen. Er is meer aandacht voor de link tussen bodemkwaliteit en functie van de bodem dan onder het huidige beleid. De gemeente heeft ervoor gekozen om gebruik te maken van het overgangsbeleid van het Besluit Bodemkwaliteit wat betreft gebruik van grond.

Het plangebied valt binnen het beheergebied van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart. Op basis van de beschikbare bodemkwaliteitsgegevens is per zone de diffuse milieuhygienische bodemkwaliteit vastgesteld en in de bodemkwaliteitskaart weergegeven. Uit deze gegevens kunnen per zone de achtergrondwaarden van de opgenomen parameters worden bepaald. In het bodembeheerplan, en de aanvullende beleidsnotitie gedurende de periode dat gebruik wordt gemaakt van de overgangsregeling van het Besluit Bodemkwaliteit, staat beschreven op welke wijze met grondverzet binnen en tussen zones van de bodemkwaliteitskaart omgegaan moet worden. Bij gebruik van niet-vormgegeven steenachtige bouwstoffen wordt aangesloten bij de landelijke wet- en regelgeving.

In het Besluit Bodemkwaliteit zijn eisen opgenomen die als doel hebben de kwaliteit van het bodembeheer te verhogen en de integriteit van de uitvoerders te verbeteren. Er worden regels gesteld waaraan de kwaliteit van de uitvoering dient te voldoen.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met het overgangsbeleid van het Besluit Bodemkwaliteit.*

2.4.12 Duurzaam Pijnacker-Nootdorp (2008)

De beleidsnotitie (vastgesteld door de raad op 27 november 2008) dient voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Hierbij gaat het om de samenhang tussen economische, sociaal-culturele en ecologische aspecten. Dit ter voorkoming van afwenteling van ongewenste effecten naar andere beleidsvelden en/of naar de toekomst én om het integreren van het beleid voor die aspecten. De gemeente realiseert zich dat, indien de nadruk te veel ligt op één van die aspecten zonder te letten op de gevolgen voor de andere aspecten, het op den duur nadelig is voor alle aspecten. Duurzaamheid zoekt een meerwaarde door deze aspecten telkens in samenhang te bezien. De gemeente wil een klimaatbestendige en duurzame gemeente zijn waar personen, huishoudens en bedrijven zich kunnen ontplooiën, zonder afwenteling op andere mensen, regio's of volgende generaties.

De gemeente wil krachtig inzetten op de volgende speerpunten:

1. Duurzaam bouwen / leefomgeving: De huidige bouwopgave wordt waar mogelijk op een duurzame wijze verder afgemaakt;
2. Klimaat en energie: Een verregaande energiebesparing van jaarlijks 2% per inwoner en meer toepassingen van duurzame energie. Alle energie voor warmte en koeling van nieuwe woningen wordt CO₂ neutraal opgewekt in 2020. Er wordt rekening gehouden met de energietransitie van glastuinbouw. De gemeente zet zich in op het mogelijk maken van warmtelevering door tuinbouw en optimalisering van het gebruik van warmte.
3. Groen en ecologie: Verstandig omgaan met de aanwezige groene natuur. Het aantal planten en diersoorten dient in 2020 te zijn toegenomen. Gestreefd wordt om de Groenblauwe Slinger in 2013 te hebben gerealiseerd.
4. Water: Gestreefd wordt naar 100% natuurvriendelijke oevers, tenzij dat door omstandigheden niet mogelijk is.
5. Milieu: De luchtkwaliteit in de gemeente 10% te laten voldoen aan de op dat moment geldende EU-norm.

6. Duurzaam ondernemen / inkopen: Toepassen van duurzaamheidscriteria bij alle inkoop en aanbestedingen. De gemeente werkt toe naar 100% duurzaam inkopen in 2015.
7. Verkeer en mobiliteit: Maximaal benutten van de mogelijkheden van fietsgebruik, openbaar vervoer en alternatieve motorbrandstoffen.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

** De toepassing van bovengenoemde speerpunten levert een positieve bijdrage aan het functioneren van duurzame glastuinbouw.*

2.4.13 Beleidsnotitie hoogte warmteopslag tanks in de duurzame glastuinbouwgebieden (2006)

De beleidsnotitie biedt de mogelijkheid om zo objectief mogelijk medewerking te verlenen aan verzoeken voor het bouwen van warmteopslag tanks met een hoogte van maximaal 12 m of die medewerking te weigeren. Warmteopslag tanks zijn een bedrijfseconomisch noodzakelijk onderdeel van glastuinbouwbedrijven. In de beleidsnotitie worden criteria geformuleerd waaraan verzoeken voor het bouwen van warmteopslag tanks met een hoogte tot 12 m worden getoetst, namelijk:

- De locatie ligt binnen een duurzaam glastuinbouwgebied;
- De locatie ligt op minimaal 100 m van de grens met het stedelijk gebied;
- De locatie ligt op minimaal 100 m van de grens met het landelijk gebied.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

** De beleidsnotitie met genoemde criteria dienen te worden opgenomen in de visie.*

2.4.14 Beleidsnotitie inhoud (burger)woningen in het buitengebied (2006)

In de beleidsnotitie wordt de maximale inhoudsmaat van burgerwoningen (inclusief erfbebouwing) in het buitengebied vastgesteld op 750 m³. Deze inhoudsmaat voldoet aan de maatschappelijke behoefte aan grotere woningen en geeft invulling aan de beleidsvrijheid die de gemeente heeft gekregen van de provincie. De inhoudsmaat past in de verhouding met omliggende woningen. Een woning van een dergelijke omvang kan goed worden ingepast in de structuur van de bestaande lintbebouwing. Ook bij herbouw of uitbreiding van bestaande woningen blijft verdichting beperkt.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

** De beleidsnotitie met de maximale inhoudsmaat voor burgerwoningen dient te worden opgenomen in de visie.*

2.4.15 Welstandsnota Pijnacker-Nootdorp (2007)

Het welstandsbeleid van Pijnacker-Nootdorp is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Het doel

van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Pijnacker-Nootdorp.

Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een effectief, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in de toekomst in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. Voor veranderingen aan bestaande bouwwerken kunnen de criteria concreet en duidelijk zijn, voor nieuwe bouwwerken of ontwikkelingen is wat meer ruimte voor overleg en interpretatie van de criteria, waarbij de karakteristieken van de gebieden kunnen worden gebruikt voor een eigentijdse invulling.

De welstandscriteria worden gevormd door algemene criteria, gebiedsgerichte criteria, objectgerichte criteria, criteria voor veelvoorkomende kleine bouwwerken, criteria bij (her)ontwikkelingen en criteria bij excessen.

Het plangebied ligt voor het grootste gedeelte in het deelgebied Kassengebied en voor een klein gedeelte in het deelgebied Buitengebied.

De kassengebieden zijn reguliere welstandsgebieden. De kassen zelf zijn welstandsvrije objecten, indien de kassen zijn uitgevoerd in helder glas. Voor kassen die deels in andere materialen zijn uitgevoerd geldt een terughoudend kleurgebruik, duurzame materialen en eenvoudige maar zorgvuldige uitwerking en detaillering. Behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing is de beleidsinzet, evenals het behouden van het karakteristieke profiel van de ontsluitingswegen. De beoordeling van de overige gebouwen als bijbehorende woningen en bedrijfsgebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Voor het buitengebied, met de kleinschalige, zorgvuldig ingepaste bebouwing, geldt een regulier welstandsregime. Bij de beoordeling van plannen zal met name worden gelet op een zorgvuldige detaillering en een overwegend traditioneel kleur- en materiaalgebruik. Ook de doorzichten en de transparantie naar het achterliggende landschap dienen behouden te blijven.

Aanbevelingen voor visie en planopzet:

- * *Bij toekomstige ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de welstandscriteria.*

Hoofdstuk 3 Functionele beschrijving

De onderzoeksresultaten van de functionele beschrijving zijn gegroepeerd naar die themavelden, die van invloed zijn op de visie voor het gebied en het eindbeeld van de juridische planopzet. Per themaveld wordt ingegaan op de huidige situatie en de ontwikkeling tot heden, de te verwachten ontwikkelingen en knelpunten en de aanbevelingen voor de visie. De aanbevelingen op de beschreven themavelden vormen de basis voor de visie op het plangebied.

3.1 Bodem en geomorfologie

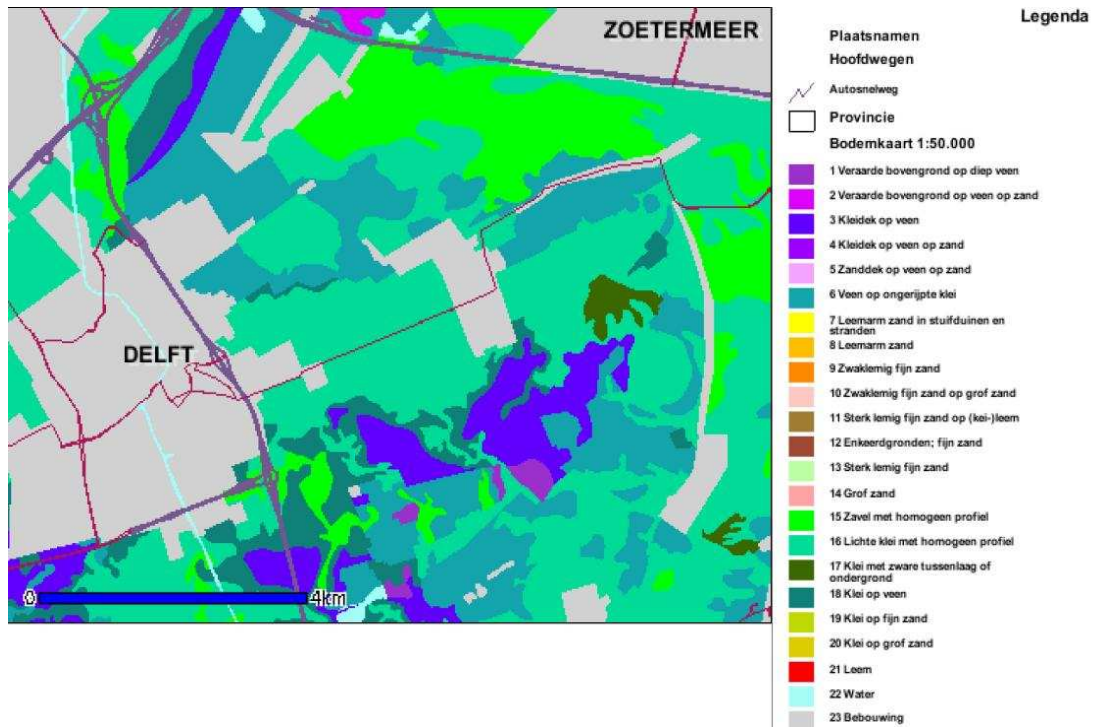
3.1.1 Huidige situatie

Geologie en geomorfologie

Aan het begin van het Holocene trad een sterke zeespiegelrijzing op. Dit had tot gevolg dat de afvoer van zoetwater via de rivieren in westelijk Nederland stagneerde en er grote moerassen ontstonden. Hierin vond op uitgebreide schaal vorming van basisveen plaats. Tot aan de vroege middeleeuwen trad er een periode op met afwisselend zeespiegeldalingen en -stijgingen. In perioden met een stijgende zeespiegel ontstonden geulen in het veen. Door de afwisseling van stijging en daling van de zeespiegel zijn er periodes waarin klei en zand werden afgezet (deels in ruggen) en periodes waarin opnieuw veenvorming optrad. Midden door de gemeente ligt in oost-westelijke richting een brede kreekkrug, waarop zowel Delfgauw als het centrum van Pijnacker gelegen zijn. Het ontstaan van nieuwe Maasmondingen omstreeks 900 na Chr. veranderde de afwatering zodanig dat het veengebied geschikt werd voor ontginning. Eerst zorgde oppervlakkige ontwatering voor het inklinken van de veenlagen met als gevolg dat de veenpakketten lager kwamen te liggen dan de kreekkruggen. Nog later, toen de behoefte aan veen als brandstof toenam, werden grote delen van het veen tot onder de grondwaterspiegel afgegraven en ontstonden op uitgebreide schaal meren en plassen, die vervolgens werden drooggemalen.

Bodem

Binnen het plangebied zijn de voorkomende bodemtypen in drie hoofdgroepen ingedeeld: moerige gronden, zeekleigronden en warmoezerijgronden met achtereenvolgens de volgende bodemsoorten: kleidek op veen, veen op ongerijpte klei, zavel, lichte klei. Zie afbeelding 10.



Afbeelding 10: Geomorfologische ondergrond.

Midden door de gemeente ligt in oost-westelijke richting een brede kreekrug, waarop zowel Delfgauw als het centrum van Pijnacker zijn gelegen. Deze rug bestaat uit kleilig materiaal en ligt hoger dan het omliggende veenlandschap, dat in de loop van de eeuwen ingeklonken is. De kreekrug wordt gekenmerkt door het voorkomen van een moerige laag van hooguit 40 cm dik. Moerige gronden zijn gronden waarbij tussen de 0 en 80 cm beneden maaiveld een laag weinig materiaal voorkomt met een dikte van ten hoogste 40 cm. Deze gronden komen voornamelijk voor aan de Katwijkerlaan en de Nieuwkoopseweg. Plaatselijk kan op minder dan 1,2 m onder maaiveld katteklei (ongerijpte, zwavelrijke klei) worden aangetroffen. De zeekleigronden zijn hier voornamelijk eerdgronden (gronden met een duidelijke humusrijke, donkere bewerkte toplaag) en vaaggronden (gronden die een toplaag hebben met een duidelijker lager humusgehalte en daardoor minder donkere kleuring). Ze zijn te vinden in het overgrote deel van het plangebied.

Tussen beide kreekruggen ligt een kom waaronder veen is afgezet. Naar het oosten toe wordt het veen afgedekt met een veraarde bovenlaag van circa 40 cm. In het westen wordt de bodem geclassificeerd als zeekleigrond met veen in de ondergrond, doorsneden door voormalige krekken, die zijn opgevuld met zavel en lichte klei.

Warmoesgronden komen voornamelijk voor onder tuinbouwkassen. Vaak zijn het sterk bewerkte gronden waar verschillende andere grondsoorten zijn opgebracht en/of doorheen zijn verwerkt. Deze grondsoorten komen voor in de zuidwestelijke punt van het plangebied.

3.1.2 Ontwikkelingen

Door ontwatering van het plangebied is de grond in de loop van de eeuwen een aanzienlijk stuk ingeklonken. Doordat er in het gebied logischerwijs nog steeds ontwatering noodzakelijk is, vindt er nog steeds een mate van inklinking van de bodem plaats en zal het niveau van het maaiveld in de toekomst nog gaan dalen.

Glastuinbouw doet soms de oorspronkelijke bodemprofielen verdwijnen. Dit kan bij omvorming van kassengebieden in gebieden met ecologische functies bezwaarlijk zijn. Deze gebieden zullen door andere abiotische factoren (bodem) afwijken van de omliggende gebieden.

Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit bodem/geomorfologie

** Tegengaan van verzilting van het grondwater door vasthouden/bergen (regen)water in de droogmakerijgebieden. Dit kan door ruimte te bieden in het bestemmingsplan voor meervoudig ruimtegebruik.*

3.2 Water

3.2.1 Huidige situatie

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 zijn zes gebieden te onderscheiden, te weten Noukoop, Balijade, Pijnacker-West, Dwarskade, Rijskade en Overgauw. Het gaat in alle gevallen om gebieden die momenteel reeds overwegend als glastuinbouwgebied in gebruik zijn. Het voorliggende bestemmingsplan gaat hoofdzakelijk uit van een voortzetting van het gebruik voor glastuinbouw.

De huidige en toekomstige waterstaatkundige situatie

De ruimtelijke eenheden uit het bestemmingsplan wijken af van de waterhuishoudkundige eenheden. In deze waterparagraaf wordt daarom rekening gehouden met de volgende gebieden:

- Noukoop
- Balijade
- Pijnacker-West, opgedeeld in a en b
 - a. Pijnacker-West (zuidelijk deel)
 - b. Pijnacker-West (noordelijk deel)
- Dwarskade
- Rijskade
- Overgauw

Het onderscheid in deelgebied Pijnacker-West heeft te maken met de polderscheiding die dwars door dit deelgebied loopt. Het zuidelijk deel maakt onderdeel uit van de Zuidpolder van Delfgauw en het noordelijk deel is gelegen in de Noordpolder van Delfgauw. De Pijnackerse Vaart is als boezemwater weer een apart onderdeel.

Per deelgebied wordt omschreven in welke polder en in welk peilvak het gebied ligt. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de wijze waarop het deelgebied afwatert. Tevens is voor ieder deelgebied bepaald of er sprake is van een waterbergingsopgave en (indien bekend) op welke wijze die waterbergingsopgave wordt ingevuld.

Met verwijzing naar het Raamplan Landelijk gebied (2009) is voor de diverse peilvakken (ofwel waterstaatkundige eenheden), waarbinnen de deelgebieden zijn gelegen, onderzocht of met het nieuwe bestemmingsplan wordt voldaan aan de vertaling van de waterbergingsnormen in het verhardingspercentage van 75%. Vastgesteld is dat in het theoretische geval dat de betreffende deelgebieden volledig (100%) worden verhard en uitgaande van het huidig grondgebruik in het overige deel van de peilvakken, per peilvak nog altijd ruimschoots wordt voldaan aan het genoemde maximale verhardingspercentage van 75% (ofwel minimaal 25% onverhard).

Noukoop

Deelgebied Noukoop ligt in de Polder van Nootdorp. Deze polder bestaat uit 12 verschillende peilvakken. Door de vele dwarsverbindingen tussen hoofdwatertgangen vormt het watersysteem een netwerk dat langs verschillende tracés wordt afgevoerd naar het hoofdgemaal, waar het op de Tweemolentjesvaart wordt gepompt. In de gehele polder is een waterbergingsopgave van 44.000 m³. Deze opgave is reeds bij het raamplan Nootdorp vastgesteld en voor de invulling ervan zijn maatregelen voorgesteld. De eerste fase van deze maatregelen is vrijwel gereed. De tweede fase wordt meegenomen bij de inrichting van het Laakbos. De laatste fase van de verbreding van de hoofdwatertgang door het plangebied met 8 m wordt momenteel afgerond en is op de bestemmingsplankaart ingetekend. Hierdoor is de wateropgave van de polder Nootdorp ingevuld.

Balijade

Balijade is een klein deelgebied dat gelegen is binnen de Nieuwe of Drooggemaakte polder. De polder kent zeven peilgebieden, maar met name nabij de Katwijkerlaan is een groot aantal kleine gebieden met een afwijkend peil (gestuwd of onderbemalen). Balijade valt onder peilvak II. Dit peilvak watert af via het gemaal Thorbeckelaan naar peilvak I en vervolgens via het gemaal Rijskade naar de Pijnackerse Vaart. Binnen dit peilgebied is nog een tekort van 4400 m³. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het oplossen van dit tekort. Inmiddels is in overleg met de Dienst Landelijk Gebied (DLG) een inrichtingsplan gemaakt voor het aangrenzende gebied. Hierin wordt het tekort opgelost.

Pijnacker-West a (zuidelijk deel)

De westelijke vleugel van het glastuinbouwgebied valt waterhuishoudkundig in twee delen uiteen. Het zuidelijk deel is gelegen in de Zuidpolder van Delfgauw. Naast het hoofdpeilvak I zijn er in deze polder nog vele kleine peilgebieden. In totaal zijn 22 peilgebieden benoemd. De polder watert af in westelijke richting naar de Delftsche Schie. De gehele polder kent een grote waterbergingsopgave van 75.000 m³, welke deels (5.650 m³) bestaat uit een afwenteling vanuit het stedelijk gebied van Delfgauw. Hiervoor is in het raamplan Delfgauw geen oplossing gevonden.

Om de waterbergingsopgave in te vullen zijn reeds diverse maatregelen voorgesteld. De voorgenomen aanleg van een bergboezem biedt de mogelijkheid voor het bergen van 215.000 m³. Daarmee wordt de gehele bergingsopgave voor de Zuidpolder inclusief de Droogmaking

opgelost. Voor het glastuinbouwgebied wordt wel gesteld dat rekening moet worden gehouden met afvoer van het water naar de Bergboezem. De watergangen moeten van voldoende afmeting zijn.

Pijnacker-West b (noordelijk deel)

Het noordelijk deel van de westelijke vleugel van het glastuinbouwgebied valt onder de Noordpolder van Delfgauw. Het watersysteem van deze polder bestaat uit 12 peilgebieden en enkele gebieden met een afwijkend peil. Het grootste gedeelte van dit deelgebied valt onder peilvak I en watert via het gemaal aan de Delftsestraatweg af op de Pijnackerse Vaart. Een klein deel van het gebied valt onder peilvak V en watert via een stuw af op de Polder van Biesland. De Noordpolder van Delfgauw heeft een waterbergingsopgave van 14.500 m³. Hiervan komt een deel (2.473 m³) uit het stedelijk gebied van Delfgauw. Daarvan wordt 10.500 m³ opgelost in peilvak I door middel van een watergang ten noorden van de Vrederustlaan. Er wordt nog onderzoek gedaan naar een mogelijk alternatief in de vorm van berging in het Bieslandse Bos. In peilvak V dient 4.000 m³ te worden opgelost. Hiervoor zijn nog geen projecten gestart en oplossingen voorzien. In het kader van het raamplan voor het Buitengebied werken de gemeente en het Hoogheemraadschap de maatregelen uit.

Dwarskade

Dit deelgebied maakt onderdeel uit van peilvak I van de Polder van Nootdorp. De oppervlakte van het deelgebied is 49,3 ha. Momenteel bedraagt de beschikbare berging 14.216 m³. In de toekomstige situatie is 16.018 m³ benodigd. Het tekort bedraagt momenteel 1.802 m³. In het raamplan Nootdorp is aangenomen dat bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan het deelgebied zal gaan voldoen aan de bergingsnormen. Vanuit het Nationaal Bestuursakkoord water is bepaald dat tekorten opgelost moeten worden voor 2015 en daarom binnen de planperiode van het voorliggende bestemmingsplan. Binnen het gebied wordt een hoofdwatergang gegraven om het tekort op te lossen. De watergang is aangegeven op de bestemmingsplankaart. De oppervlakte aan open water bedraagt circa 4,85 ha, een percentage van 10%. De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 0,33 m. In het raamplan zijn diverse hoofdwatergangen benoemd. Deze watergangen zijn ook opgenomen op de plankaart. Langs de Braslaan wordt een nieuwe watergang gegraven met een profiel van 11 m breed. De lengte van de watergang is circa 720 m en de verbreding van het water bedraagt 6,78 m. Dat levert, bij een peilstijging van 0,33 cm een berging van 1.611 m³ op. Hiermee is het bergingstekort grotendeels opgelost.

Rijskade

Deelgebied Rijskade valt onder het hoofdpeilvak (peilvak I) van de Oude Polder van Pijnacker. De afwatering vindt plaats via twee hoofdwatergangen te weten, de Goudenregensingel en de Wilhelminasingel. Het water gaat via het poldergemaal aan de Delftsestraatweg naar de Pijnackerse Vaart. Dit deelgebied is opgenomen in het Raamplan water voor de kern Pijnacker. Daarin is geconstateerd dat in de huidige situatie met het huidige gebruik van het gebied, dit niet voldoet aan de waterbergingsnormen. Er is een tekort van 5387 m³. Een berging wordt aangelegd tussen bedrijventerrein De Boezem en de toekomstige woonwijk AckersWoude. Deze berging kan 20.000 m³ water bergen. De resterende 2.000 m³ wateropgave is gevonden in aanvullende maatregelen, zoals het verbreden van watergangen en een verhoging van de maximaal toelaatbare peilstijging van 20 cm naar 23 cm. Hierdoor is er geen wateropgave meer voor dit gebied. Bij een mogelijke transformatie in de toekomst dient de watergang 2 m te worden verbreed.

Overgauw

Deelgebied Overgauw valt, net als deelgebied Rijskade, onder het hoofdpeilvak (peilvak I) van de Oude Polder van Pijnacker. De afwatering vindt plaats via twee hoofdwatergangen, te

weten de Goudenregensingel en de Wilhelminasingel. Het water gaat via het poldergemaal aan de Delftsestraatweg naar de Pijnackerse Vaart. Dit deelgebied is opgenomen in het raamplan water voor de kern Pijnacker. Daarin is geconstateerd dat in de huidige situatie met het huidige gebruik van het gebied, dit niet voldoet aan de waterbergingseisen. Er is een tekort van 6980 m³. Bij deelgebied Rijskade is reeds aangegeven dat een berging wordt aangelegd tussen bedrijventerrein De Boezem en de toekomstige woonwijk AckersWoude. Deze berging kan 20.000 m³ water bergen. De resterende 2.000 m³ wateropgave is gevonden in aanvullende maatregelen, zoals het verbreden van watergangen en een verhoging van de maximaal toelaatbare peilstijging van 20 cm naar 23 cm. Hierdoor is er geen wateropgave meer voor dit gebied. Wel dient er rekening te worden gehouden met een tweetal nieuwe hoofdwatergangen door het gebied.

Veiligheid en waterkeringen

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

Binnen het plangebied liggen geen primaire waterkeringen (Zeewering en Delflandsedijk), maar wel diverse andere waterkeringen zoals boezem- en polderkaden. Deze zullen hieronder kort worden beschreven:

De enige boezemkade in het gebied is de Pijnackerse Vaart. De boezemkade heeft een veiligheidsnorm en overschrijdingsfrequentie conform de IPO richtlijn III (1/100). Deze wordt in het bestemmingsplan opgenomen. De kernzone is ter plaatse van de Pijnackerse Vaart een zone van 20 m.

Op de kaart behorende bij de Beleidsregel veendijken zijn zowel de veenkaden als de overige kaden opgenomen. Deze worden op de bestemmingsplankaart vastgelegd. De kernzones variëren sterk van 11 m tot 23 m. De beschermingszone is altijd 15 m. De kern- en beschermingszone worden afzonderlijk op de plankaart aangeduid. In de regels zal worden opgenomen dat bij ontwikkelingen binnen deze zones altijd advies moet worden gevraagd aan het Hoogheemraadschap.

Noukoop

- een kade in het zuiden van het plangebied: kernzone 12 m, wordt gemeten vanuit de insteek van het water.

Balijade

- een kade langs de Nieuwkoopseweg: kernzone 23 m, wordt gemeten vanuit de insteek van het water. Deze kade loopt langs de zuidelijke grens van dit deelgebied (richting het spoor).
- een veenkade langs de Katwijkerlaan: kernzone 22 m, wordt gemeten vanuit de insteek van het water.

Pijnacker-West, opgedeeld in a en b

- a. Pijnacker-West (zuidelijk deel)
 - een veenkade langs de oostelijke rand (Overgauwseweg) van dit deelgebied: kernzone 11 m, wordt gemeten vanuit de insteek van het water.
 - de boezemkade van de Pijnackerse Vaart zoals hierboven beschreven (kernzone 20 m).
- b. Pijnacker-West (noordelijk deel)
 - een veenkade langs de oostelijke rand (Rijskade) van het deelgebied: kernzone variërend van 18 m tot 11 m, wordt gemeten vanuit de insteek van het water.

Dwarskade

- een veenkade langs de westelijke, noordelijke en oostelijke rand van het deelgebied: kernzone overal 21 m, gemeten vanuit de insteek van het water.

Rijskade

- een veenkade langs de oostelijke rand van het deelgebied (Rijskade): kernzone variërend van 18 m tot 11 m, gemeten vanuit de insteek van het water.
- een kade met een zone van 11 m, die wordt gemeten vanuit de insteek van het water, die door het plangebied loopt ter hoogte van het perceel Noordweg 71.

Overgauw

- een veenkade langs de westelijke rand (Overgauwseweg) van dit deelgebied: kernzone 11 m, wordt gemeten vanuit de insteek van het 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 het plangebied is één locatie aangegeven als een locatie met natuur- en/of recreatieve waarde. Het gaat om de plas De Lepelaar van het Hoogheemraadschap die ligt in deelgebied Pijnacker-West a (zuidelijk deel), nabij de Komkommerweg. De Lepelaar zal in het bestemmingsplan deels als Water en deels als Groen worden bestemd. 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. In paragraaf 3.4 wordt verder ingegaan op de ecologische doelstellingen.

Ad 3. In het gebied worden geen grootschalige functiewijzigingen voorzien. Ten aanzien van de situatie van de afvoer van hemelwater zijn geen bijzonderheden te vermelden. Het uitgangspunt is wel dat het water van schoon naar vuil stroomt.

Afwatering en riolering

De gemeente Pijnacker-Nootdorp werkt, overeenkomstig de afspraken uit het Waterplan Pijnacker-Nootdorp, aan het aansluiten van alle panden (woningen en (glas)tuinbouwbedrijven) in het buitengebied 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. Vaak is dit al mogelijk doordat langs de kassen een strook onbebouwd blijft, mede voor het onderhoud van de kas. Om voldoende opvangcapaciteit te hebben van het hemelwater dat van de kassen afstroomt, adviseert het Hoogheemraadschap om watergangen van een voldoende breedte aan te leggen, bij voorkeur minimaal 4 m. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de eisen van het Hoogheemraadschap inzake beheer en onderhoud.

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen hoofdwatergangen en scheidingsslotten tussen percelen en/of sloten langs glastuinbouwbedrijven. In het bestemmingsplan hebben deze laatste twee watergangen niet de bestemming Water gekregen. Enerzijds omdat ze geen onderdeel vormen van het hoofdwatersysteem en anderzijds omdat vanuit de doelstelling van een duurzaam glastuinbouwgebied de mogelijkheid moet blijven bestaan om bedrijven samen te voegen. Daarbij kan een watergang gedempt worden en elders worden teruggegraven.

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 en Buitengebied.

Daarnaast is er eens in de zes weken regulier overleg tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap over in ontwikkeling zijnde ruimtelijke plannen. Hierin is ook de waterparagraaf van dit bestemmingsplan meerdere malen besproken. In de initiatieffase is gesproken over de gewenste opzet van een waterparagraaf voor glastuinbouwgebieden die verspreid over de gemeente liggen. Vervolgens is in de ontwikkelfase meerdere malen een concept waterparagraaf besproken. Deze concepten zijn aangepast aan de wensen en aandachtspunten vanuit waterbeheer en waterkeringen en de mogelijke ruimtelijke oplossingen. De overleggen hebben plaatsgevonden op 1 april 2008, 15 april 2008, 15 mei 2008 en 22 september 2008). In het laatste overleg is aangegeven dat de waterparagraaf voldoende tegemoet komt aan de eisen die daaraan worden gesteld en geschikt is om op te nemen in het bestemmingsplan.

3.2.2 Ontwikkelingen

Rol van water

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

Klimaatverandering

De komende jaren wordt een klimaatsverandering voorzien, waarbij buien intensiever worden en daarnaast meer droge perioden optreden. Tijdens intensieve buien moet in korte

tijd veel water worden afgevoerd vanuit de polders in de gemeente via het boezemstelsel naar de zee. Bij intensieve buien neemt de afvoerpiek toe. Doordat in de gemeente meer verhard oppervlak wordt aangelegd, zal het neerslagwater sneller in de sloten terecht komen dan in een gebied met veel weilanden. Hierdoor neemt de afvoerpiek nog meer toe. Als het watersysteem de afvoerpiek niet meer kan verwerken, treedt wateroverlast op. Zonder aanvullende maatregelen zal in de komende jaren de kans op wateroverlast daarom steeds meer toenemen.

Glastuinbouwgebied

Bij het glastuinbouwgebied ligt de nadruk vanuit water vooral op:

- Het verbeteren van de waterkwaliteit van het huidige watersysteem;
- Voorkomen dat in de toekomst bedrijfswater nog in het watersysteem komt.

Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit water:

** Waterberging*

Noukoop

De laatste fase van de verbreding van de hoofdwatgang (8 m) zal op de plankaart worden verwerkt.

Pijnacker-West

Voor het glastuinbouwgebied wordt gesteld dat rekening moet worden gehouden met afvoer van het water naar de Bergboezem. De watergangen moeten dus van voldoende afmeting zijn.

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met maatregelen om het waterbergingstekort van 10.500 m³ op te lossen. In het noordelijk gedeelte van het deelgebied is ruimte voor een waterbergingslocatie.

Dwarskade

In het raamplan zijn diverse hoofdwatgangen benoemd. Deze zullen ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. Daarnaast moet het waterbergingstekort in de komende planperiode van het bestemmingsplan worden opgelost. Deze bergingsopgave bedraagt 1798 m³. Dit wordt opgelost door middel van een watgang langs de Braslaan.

Overgauw

Rekening houden met de aanleg van twee nieuwe watergangen.

** Veiligheid en waterkeringen*

Voor de enige boezemkade in het gebied, de Pijnackerse Vaart, de veiligheidsnorm en overschrijdingsfrequentie conform de IPO richtlijn III (1/100) opnemen in het bestemmingsplan. De boezemkade heeft ter plaatse van de Pijnackerse Vaart een kernzone van 20 m.

Op de kaart behorende bij de Beleidsregel veendijken zijn zowel de veenkaden als de overige kaden opgenomen. Alle kaden moeten worden vastgelegd op de bestemmingsplankaart.

De kern- en beschermingszone worden afzonderlijk op de plankaart aangeduid. In de regels zal worden opgenomen dat bij ontwikkelingen binnen deze zones altijd advies moet worden gevraagd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Zie voor de specifieke afmetingen per gebied de subparagraaf 'veiligheid en waterkeringen' van deze paragraaf.

- * *Waterkwaliteit en ecologie*
De plas (De Lepelaar) van het Hoogheemraadschap die ligt in deelgebied Pijnacker-West a (zuidelijk deel), nabij de Komkommerweg in het bestemmingsplan als Water en Groen bestemmen.
- * *Beheer en onderhoud*
Om voldoende opvangcapaciteit te hebben van hemelwater van de kassen in het bestemmingsplan rekening houden met een voldoende breedte van de watergangen, bij voorkeur minimaal 4 m.

3.3 Landschap

3.3.1 Huidige situatie

Algemeen

De ontginning van het gebied trad pas op rond de 12e/13e eeuw. Vanaf de in het gebied aanwezige kreekruigen, veenstromen en gegraven vaarten werden de eerste aanzetten gegeven voor een ontginning. Om het veenpakket geschikt te maken voor agrarische doeleinden was het eerst noodzakelijk dat het ontwaterd werd. Dit gebeurde door het graven van evenwijdige sloten die afwaterden op oude veenstromen. Later (in de 15e, 16e, en 17e eeuw), bij de verdergaande ontginningen verloren de veen-stromen hun functie en werden nieuwe kanalen gegraven die het water efficiënter afvoerden (hoofdweteringen). Het verkavelingspatroon lag in deze tijd loodrecht op de hoofdweteringen. Langs deze weteringen ontstond de lintbebouwing van Pijnacker en Berkel en Rodenrijs. In de 18e eeuw traden grote veranderingen op. Er werd op een kleinere schaal veen afgegraven waardoor diverse plassen en meren ontstonden. Honderd jaar later zijn deze plassen vrijwel allemaal drooggemalen. In de droogmakerijen ontstond een nieuw en meer vierkant verkavelingspatroon. Tot begin 20e eeuw bleef de omvang van Pijnacker en Berkel en Rodenrijs beperkt tot enkele stroken lintbebouwing. Wel kwam nieuwe infrastructuur tot ontwikkeling, zoals spoorlijnen en autowegen. Na de Tweede Wereldoorlog trad een onstuimige ontwikkeling op. Pijnacker en Berkel en Rodenrijs breidden sterk uit en er ontwikkelde zich glastuinbouw, onder andere in het noordoostelijk deel van het plangebied. Belangrijk landschappelijk element op de grens van het plangebied vormen de hoge randen van het Kleihoogt en de diverse (boezem)kades. De hoge karakteristieke rand van het Kleihoogt is een oude steilrand tussen klei en veen.

Glastuinbouwgebied

Het glastuinbouwgebied concentreert zich in deelgebieden binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het landschapsbeeld wordt hier sterk overheerst door de aanwezige kassen. Deze zorgen voor een visuele verdichting die gelijk is aan die van bebouwing. De kassen in het plangebied liggen grotendeels in een droogmakerij. In de gebieden met glastuinbouw gaan de oude verkavelingspatronen verloren en bepalen ontsluitingsmogelijkheden, de gewenste afmetingen van de kassen en de hydrologische eisen de vorm en richting van de verkaveling. Dit versterkt de visuele verdichting. Tussen de kassen liggen waterbassins waarin schoon (neerslag)water wordt opgeslagen ten behoeve van de watervoorzieningen in de kassen. Deze bassins liggen allen boven maaiveld en zijn omgeven door een 1 tot 2 m hoge, met zwart kunststofdoek afgedekte, aarden wal.

3.3.2 Ontwikkelingen

De glastuinbouwgebieden zullen worden geherstructureerd. Dit houdt onder andere in dat de schaalvergroting meer mogelijkheden krijgt, wat grotere kascomplexen tot gevolg heeft. Het landschap zal in de toekomst dus verder verdichten met glastuinbouw. Daarnaast zal door meervoudig ruimtegebruik en meerlagenteelt de bouwhoogte van de kassen toenemen. Deze ontwikkelingen zullen de oude verkavelingspatronen verder verstoren en er zal naar nieuwe ontsluitingsmogelijkheden moeten worden gezocht.

Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit landschap

- * *Streven naar lintbebouwing langs wegen;*
- * *Bedrijfsgebouwen in linten concentreren;*
- * *Glasopstallen qua goothoogte 8 m.*

3.4 Natuur

In het kader van dit bestemmingplan is een natuuronderzoek uitgevoerd (Bureau Schenkeveld, Concept Pijnacker-Nootdorp natuuronderzoek, 30 juni 2008).

3.4.1 Huidige situatie

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming wordt ingegaan op de situatie van het plangebied met betrekking tot Natura 2000, beschermde natuurmonumenten en Ecologische Hoofdstructuur.

Natura 2000

Sedert de Natuurschoonwet 1928 zijn gebieden aangewezen ter bescherming van de daar aanwezige natuur. Recentelijk zijn als uitvloeisel van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zogenaamde Speciale Beschermingszones (SBZ) onderscheiden. Deze gebieden vormen samen het Nederlandse deel van Natura 2000, het Europese netwerk van natuurgebieden. Het is de bedoeling alle begrensde kavels voor 2018 te verwerven, in te richten en te beheren als beschermd natuurgebied. De verwerving gebeurt op vrijwillige basis. De Europese richtlijnen en de bescherming van de SBZ's zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet uit 2005. Plannen, die van invloed zijn op de natuurlijke gesteldheid van een beschermd natuurmonument zijn vergunningplichtig.

Het Staelduinse Bosch, onderdeel van het Natura 2000-gebied Solleveld en Kapittelduinen, in westelijke richting en Meijndel en Berkheide, eveneens Natura 2000-gebied, in noordwestelijke richting zijn de dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden. Het plangebied wordt hiervan gescheiden door tenminste 10 km breed, druk stedelijk gebied. Verondersteld mag worden dat er geen externe werking uitgaat van dit project, die deze gebieden ook daadwerkelijk bereikt. De nieuwe Natuurbeschermingswet heeft daarom geen (rechts)gevolgen voor dit plan.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurgebieden hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijk of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. De aanwijzing vindt plaats door de minister van Landbouw, Natuur en Visserij. Voor elk gebied zijn de te beschermen waarden beschreven in een aanwijzingsbesluit.

Voor beschermde natuurmonumenten geldt dat het verboden is om handelingen te verrichten die schadelijk zijn voor de wezenlijke kenmerken van het natuurmonument, tenzij er een vergunning kan worden verleend. De Natuurbeschermingswet is van toepassing. In het plangebied komt geen beschermd natuurmonument voor.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opgesteld voor diverse gebieden in Nederland. Ook delen van het buitengebied van Pijnacker-Nootdorp zijn aangewezen als bestaand of gepland natuurgebied binnen de EHS. Dit zijn het Bieslandse Bos (106,2 ha), Zuidpolder van Delfgauw (113,2 ha) en de Akerdijkse Plassen (142 ha). De aanleg van de EHS in de genoemde gebieden moet voor eind 2013 klaar zijn. De verwerving gebeurt in eerste instantie met minnelijke verwerving, maar kan voor een aantal locaties leiden tot onteigening. De bescherming is niet juridisch maar planologisch. Alle ingrepen binnen de EHS worden getoetst aan het nee, tenzij-beginsel. Ook projecten, die buiten de EHS liggen, maar de EHS wel beïnvloeden worden hieraan getoetst.

Soortenbescherming

De Flora- en Faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt een aantal handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten.

Uit het onderzoek blijkt dat de natuurwaarden van het plangebied niet groot zijn. Alleen van de broedvogelsoorten zijn enige bijzondere vertegenwoordigers aanwezig. Dit betreft vooral boerenlandvogels als Tureluur, Boerenzwaluw, Huiszwaluw, Ringmus, Huismus en Kneu. De status daarvan gaat, zowel landelijk als in het plangebied, achteruit.

Buiten de bovengenoemde broedvogelsoorten zijn geen andere, strengere (categorie 2 en 3) beschermde soorten aangetroffen dan zes vleermuissoorten, te weten Watervleermuis, Meervleermuis, Rosse vleermuis, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger. Er zijn geen verblijfplaatsen van deze soorten gevonden. Deze zijn zeer waarschijnlijk wel aanwezig in het plangebied. Het gaat dan niet om kwetsbare kraamkolonies, maar individuele verblijfplaatsen buiten de voortplantingsperiode.

De deelgebieden ontlopen elkaar niet veel qua bewoning door planten, vogels en overige fauna. Het grootste verschil wordt gemaakt door de nog beschikbare oppervlakte aan grasland en sloten. Het graslandgebied ten noorden van de nieuwe provinciale weg (N470) in deelgebied Pijnacker-West is qua oppervlakte en potentie duidelijk rijker dan de overige gebieden, hoewel dit mogelijk niet uit de gegevens per kilometerhok blijkt.

Tijdens het onderzoek is deelgebied Noukoop minder vaak bezocht dan de proefvlakken tussen Delft en Pijnacker.

Op basis van het Vleermuisonderzoek waterbergingsplas de Lepelaar d.d. 17 december 2008 (zie separate bijlage bij deze Toelichting), dat is uitgevoerd in het kader van de aanleg van de Komkommerweg, is vastgesteld dat ter plaatse van doorsnijding van de Lepelaarsplas (oostzijde) sprake is van twee territoria en een zekere paarplaats van de Gewone dwergvleermuis. In de bijbehorende rapportage wordt geconcludeerd dat indien in het kader van de werkzaamheden aan de oostzijde van de plas bomen dienen te worden gekapt, een ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk is. Deze kan in het algemeen worden verkregen door het eventuele verlies aan paarplaatsen te compenseren door in de nabije omgeving hoogopgaande beplanting aan te brengen (minimaal gelijk aan het oppervlak dat verdwijnt) en vleermuiskasten te plaatsen. Inmiddels is advies voor de aanleg van deze compenserende maatregel uitgebracht en wordt een ontheffingsaanvraag voorbereid.

In het kader van de haalbaarheid van een bestemmingsplan in het algemeen en het voorliggende in het bijzonder dient in zijn algemeenheid een dergelijke ontheffing te zijn verkregen voorafgaande aan de vaststelling. Gelet op het feit dat als de compenserende maatregelen zijn uitgevoerd de verwachting is dat een ontheffing op basis van de Flora- en Faunawetgeving zal worden verkregen, achten wij dit momenteel voldoende.

3.4.2 Ontwikkelingen

Alle ingrepen binnen de EHS en projecten die buiten de EHS liggen maar deze wel beïnvloeden, worden getoetst aan het nee, tenzij-beginsel.

Natuurtoets

Er is nog geen informatie over sloop- en bouwlocaties. De volgende onderdelen kunnen in strijd zijn met de natuurwetgeving:

- het verwijderen van bomen en struiken in het broedseizoen;
- het slopen van woningen, die broedplaats zijn van vogels als Huismus, Ringmus, Boerenwaluw en Huiswaluw;
- het slopen van woningen en schuren, die een kraamkolonie van Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger of Meervleermuis herbergen; de aanwezigheid hiervan is overigens niet waarschijnlijk;
- nieuwbouw in of aan territoria van bedreigde weidevogelsoorten, met name Tureluur;
- toename van de verlichting boven water, dat als foerageergebied door Watervleermuis wordt gebruikt;
- externe werking van toename verlichting op weidevogelgebied Zuidpolder.

Bij de uitwerking van bouwplannen moeten de resultaten van het natuuronderzoek worden ingebracht. De natuurwetgeving vormt hoogstwaarschijnlijk geen barrière. Toch kan dit pas met zekerheid worden vastgesteld als plannen in een concreet initiatief zijn omgezet, aangezien dan bekend is welke bebouwing gaat worden gesloopt.

Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit natuur:

- * *Alle ingrepen binnen de EHS worden getoetst aan het nee, tenzij-beginsel. Ook projecten, die buiten de EHS liggen, maar de EHS wel beïnvloeden worden getoetst aan het nee, tenzij-beginsel;*
- * *Voor het plangebied wordt gesteld dat bij diverse hierboven genoemde activiteiten rekening moet worden gehouden met de natuurwetgeving.*

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

3.5.1 Huidige situatie

In het voorliggende bestemmingsplan is een verdeling gemaakt in zes deelgebieden die afzonderlijk zullen worden behandeld. Deze gebieden liggen ten noorden, westen en oosten van Pijnacker (zie afbeelding 1). Het huidige gebruik in de gebieden is kassenbouw. Hoewel de verwachting is dat er in de komende tien jaar weinig zal veranderen in de functie van de gebieden bestaat de mogelijkheid dat er een herschikking van de functies, zoals wonen, glas en water, zal plaatsvinden.

De cultuurhistorie van het plangebied is gebaseerd op de ontginning van het gebied en het waterhuishoudingsstelsel dat sindsdien is ontwikkeld. De belangrijkste kenmerken zijn dan ook de ontginningslinten (Nieuwkoopseweg e.d.) en de droogmakerijen. Langs de linten bevindt zich de oudste bebouwing. Deze ligt soms van de weg af en is via een laan of brug verbonden met de weg. De droogmakerijen vormen een soort van 'badkuip' in het plangebied met vergezichten en markante hoogteverschillen tussen kaden, weilanden en waterstromen.

In het plangebied komen de volgende monumenten voor:

Rijksmonumenten

- Molenlaan 10 Molenrestant
- Nieuwkoopseweg 11 Boerderij
- Overgawseweg 50 Boerderij, wagenschuur, hek en hooiberg

Gemeentelijke monumenten

- Dwarskade 33 Woonhuis
- Katwijkerlaan 1 Woonhuis
- Katwijkerlaan 3 Woonhuis
- Nieuwkoopseweg 17 Boerderij
- Nieuwkoopseweg 36 Boerderij
- Noordeindseweg 42 Boerderijcomplex
- Noordweg 73-75 Boerderijcomplex
- Overgawseweg 42 Boerderij
- Zuideindseweg 27 Boerderij
- Zuideindseweg 25 Boerderij

De gemeentelijke monumenten zijn van regionaal belang. Voor deze monumenten wordt geen leeftijdsgrens gehanteerd. Voor gemeentelijke monumenten is de Monumentenverordening Pijnacker-Nootdorp 2006 van toepassing.

Regelgeving en beleid

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2007 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg, stellen rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De provincie Zuid-Holland hanteert in de nota Regels voor ruimte (2005) het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS-kaart) tenminste een redelijke tot grote kans op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden.

Voor zover er onzekerheid bestaat over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient in het bestemmingsplan voor het bouwrijp maken een regeling te worden gehanteerd. Het verlenen van een omgevingsvergunning wordt daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit archeologie:

- * *Om dubbele regeling te voorkomen, dient geen regeling te worden opgenomen voor Rijks- en gemeentelijke monumenten;*

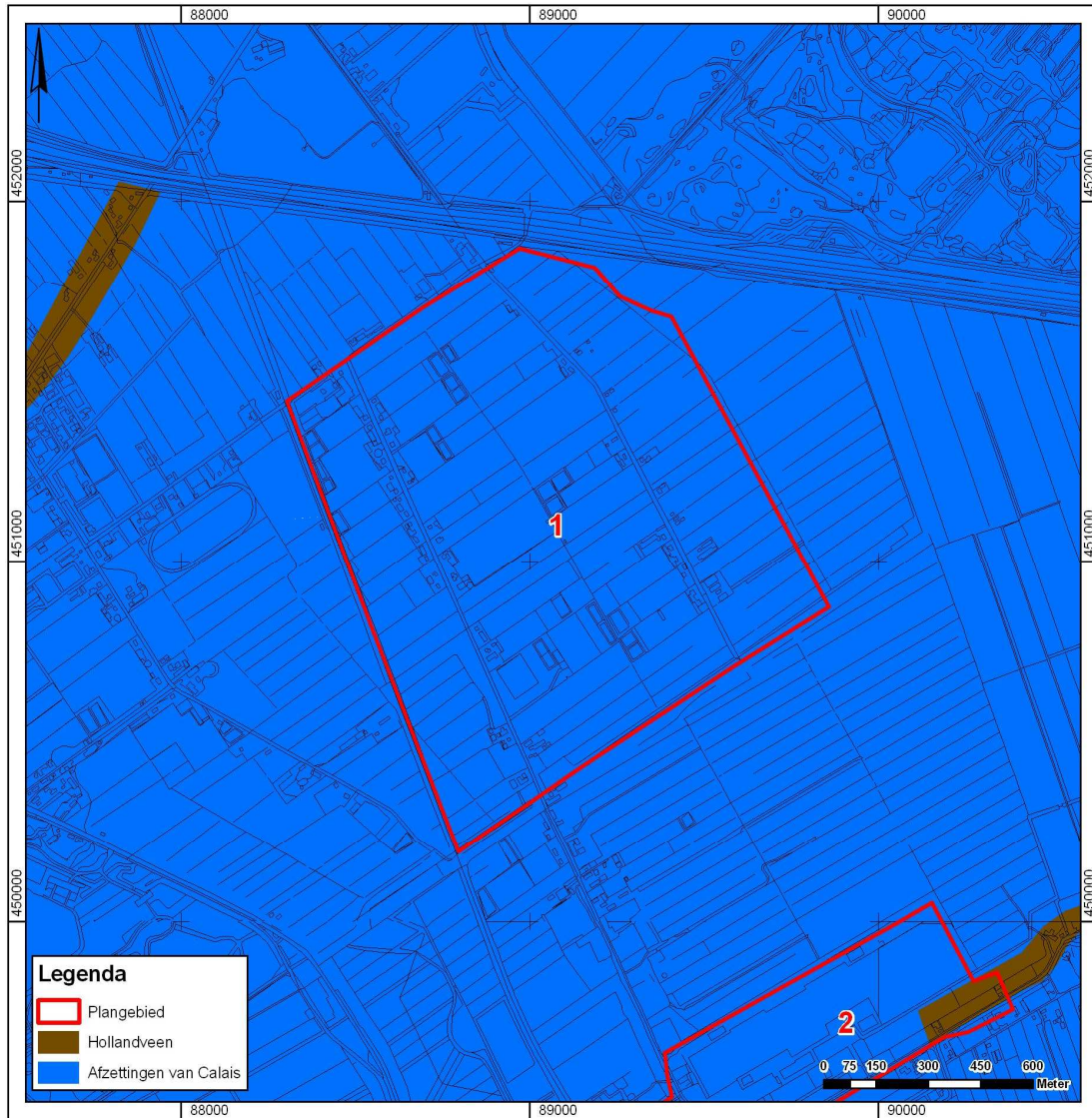
3.5.2 Deelgebieden

Deelgebied Noukoop

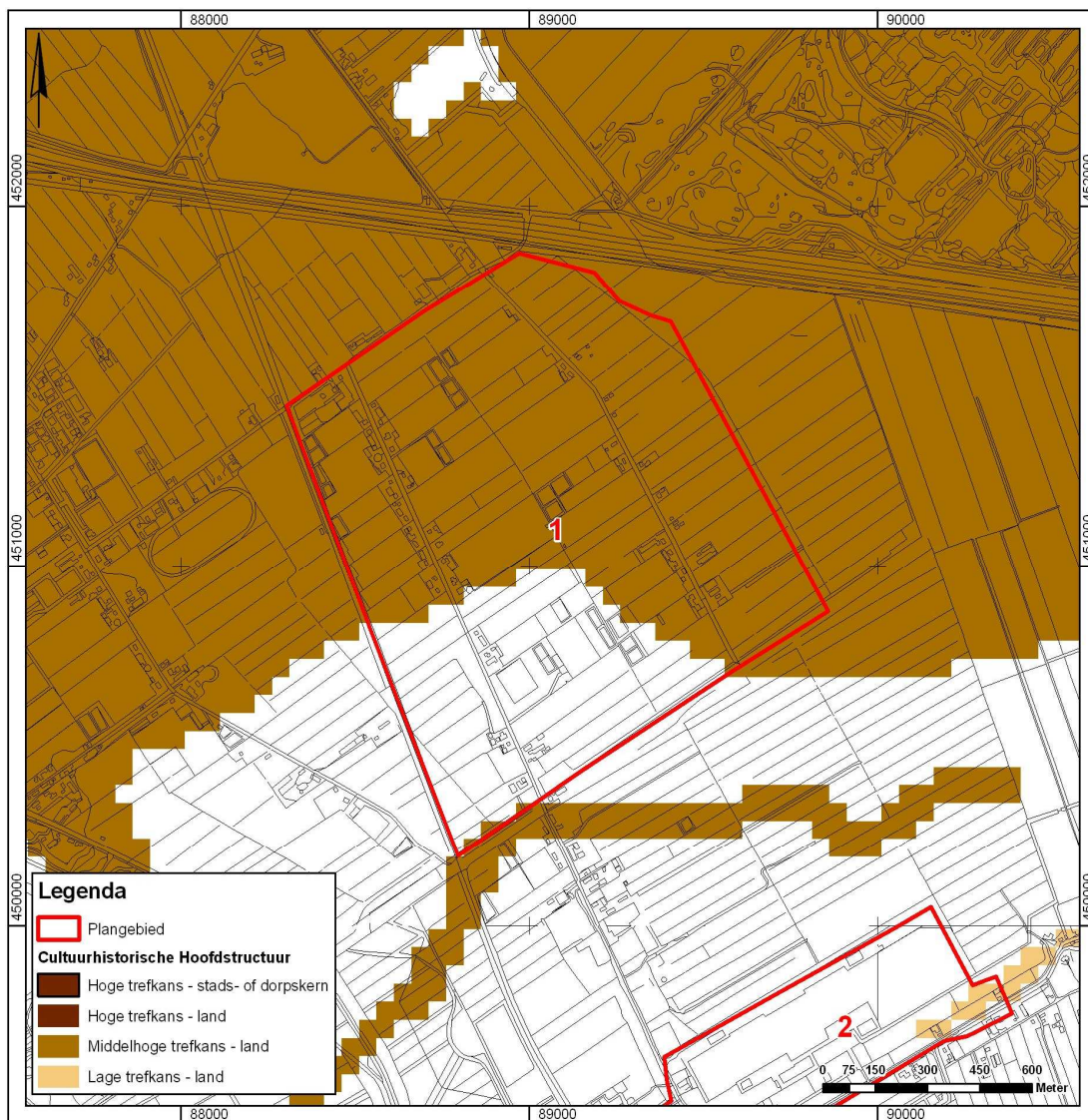
Bestaande situatie

De oorspronkelijke geologische opbouw van deelgebied Noukoop bestond uit Hollandveen op geul- en dekafzettingen van Calais. Vanaf de Nieuwe tijd is het veenpakket echter afgegraven ten behoeve van de turfwinning. Hierdoor ontstonden plassen en meren die later werden drooggelegd waardoor een droogmakerij ontstond. De relatief oude afzettingen van Calais (tot circa 2300 v.Chr.) liggen hierdoor nu aan het oppervlak. In het noordelijke deel van het deelgebied bevinden zich geulafzettingen en in het zuidelijke deel dekafzettingen van Calais. Op de geulafzettingen kan bewoning voorkomen uit het Neolithicum (of Nieuwe Steentijd: 5300-2000 v.Chr.). Voor het noordelijke deel geldt volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland dan ook een middelhoge trefkans op archeologische sporen. Deze verwachting heeft alleen betrekking op het Neolithicum. Alle jongere bewoningsporen zijn door de turfwinning verloren gegaan. Voor de dekafzettingen in het zuidelijke deel geldt een zeer lage verwachting voor archeologische sporen.

Er zijn geen archeologische vindplaatsen bekend binnen het deelgebied. Bestudering van oud kaartmateriaal wijst uit dat er in ieder geval in de Nieuwe Tijd geen sprake was van bewoning binnen het deelgebied.



Afbeelding 11: Geologische opbouw



Afbeelding 12: Cultuurhistorische hoofdstructuur

Gewenste ontwikkeling

De afwezigheid van veen en latere afzettingen in het deelgebied maakt het zeer onwaarschijnlijk dat archeologische vindplaatsen van na het midden van het Neolithicum in situ worden aangetroffen. Voor het noordelijke deel van het deelgebied is een omgevingsvergunning nodig voor grondroerende zaken, aangezien het mogelijk is dat in de geulafzettingen Neolithische sporen aangetroffen worden. Gelet op de zeer lage verwachting voor archeologische sporen is voor het zuidelijke deel geen omgevingsvergunning noodzakelijk (zie afbeelding 12).

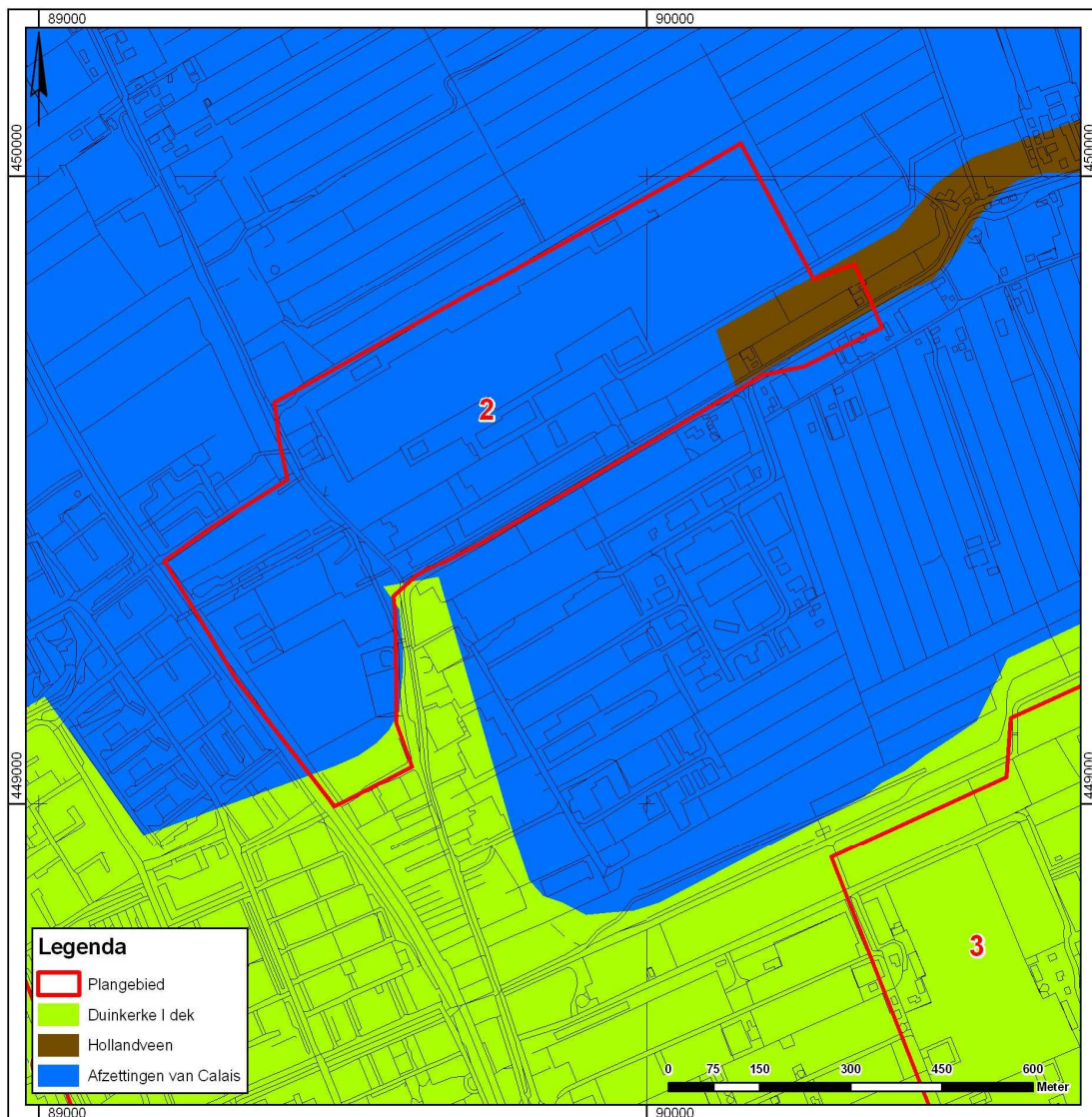
Deelgebied Balijade

Bestaande situatie

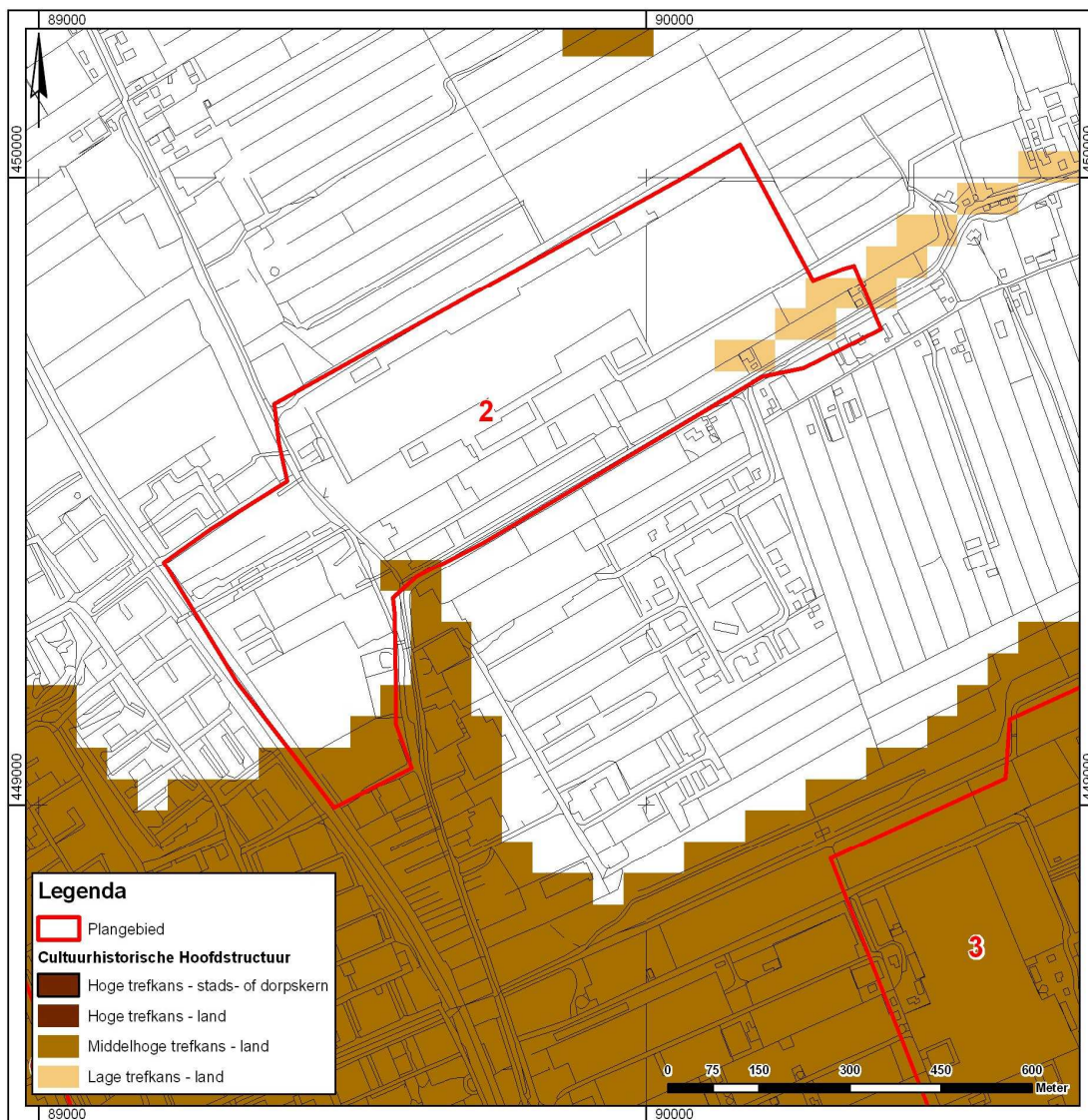
De oorspronkelijke geologische opbouw van deelgebied Balijade bestond uit Hollandveen op geul- en dekafzettingen van Calais. Vanaf de Nieuwe tijd is het veenpakket echter afgegraven ten behoeve van de turfwinning. Hierdoor ontstonden plassen en meren die later werden drooggelegd waardoor een droogmakerij ontstond. In het deelgebied liggen nu relatief oude

dekafzettingen van Calais (tot circa 2300 v.Chr.) aan het oppervlak. Voor deze dekafzettingen geldt een zeer lage verwachting voor archeologische waarden. Dit is tevens weergegeven op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland. In het oostelijk deel van het deelgebied bevindt zich deels een oude kade. De oorspronkelijke geologische opbouw is hierin nog intact. Desondanks geldt voor deze zone een lage kans op archeologische sporen. Dit komt mede doordat eventuele middeleeuwse bewoning niet op maar direct langs de kade heeft gelegen. In het zuidelijke deel van het deelgebied is een kleine zone waar geen sprake is van uitvening. Hier is nog een kleidek van jongere datum aanwezig bovenop het Hollandveen. Voor deze zone geldt een middelhoge kans op archeologische sporen.

Er zijn geen archeologische vindplaatsen bekend binnen het deelgebied. Bestudering van oud kaartmateriaal wijst uit dat er in ieder geval in de Nieuwe Tijd geen sprake was van bewoning binnen het deelgebied.



Afbeelding 13: Geologische opbouw



Afbeelding 14: Cultuurhistorische hoofdstructuur

Gewenste ontwikkeling

Gelet op de zeer lage verwachtingswaarde op archeologische sporen in het afgeveende deel van het deelgebied is hier geen omgevingsvergunning noodzakelijk. Ook voor het oostelijk deel van het deelgebied is geen omgevingsvergunning vereist, omdat volgens de CHS een lage archeologische verwachting geldt.

Voor het zuidelijk deel geldt echter een middelhoge archeologische verwachting, zodat hier een omgevingsvergunning voor grondroerende activiteiten gewenst is (zie afbeelding 14).

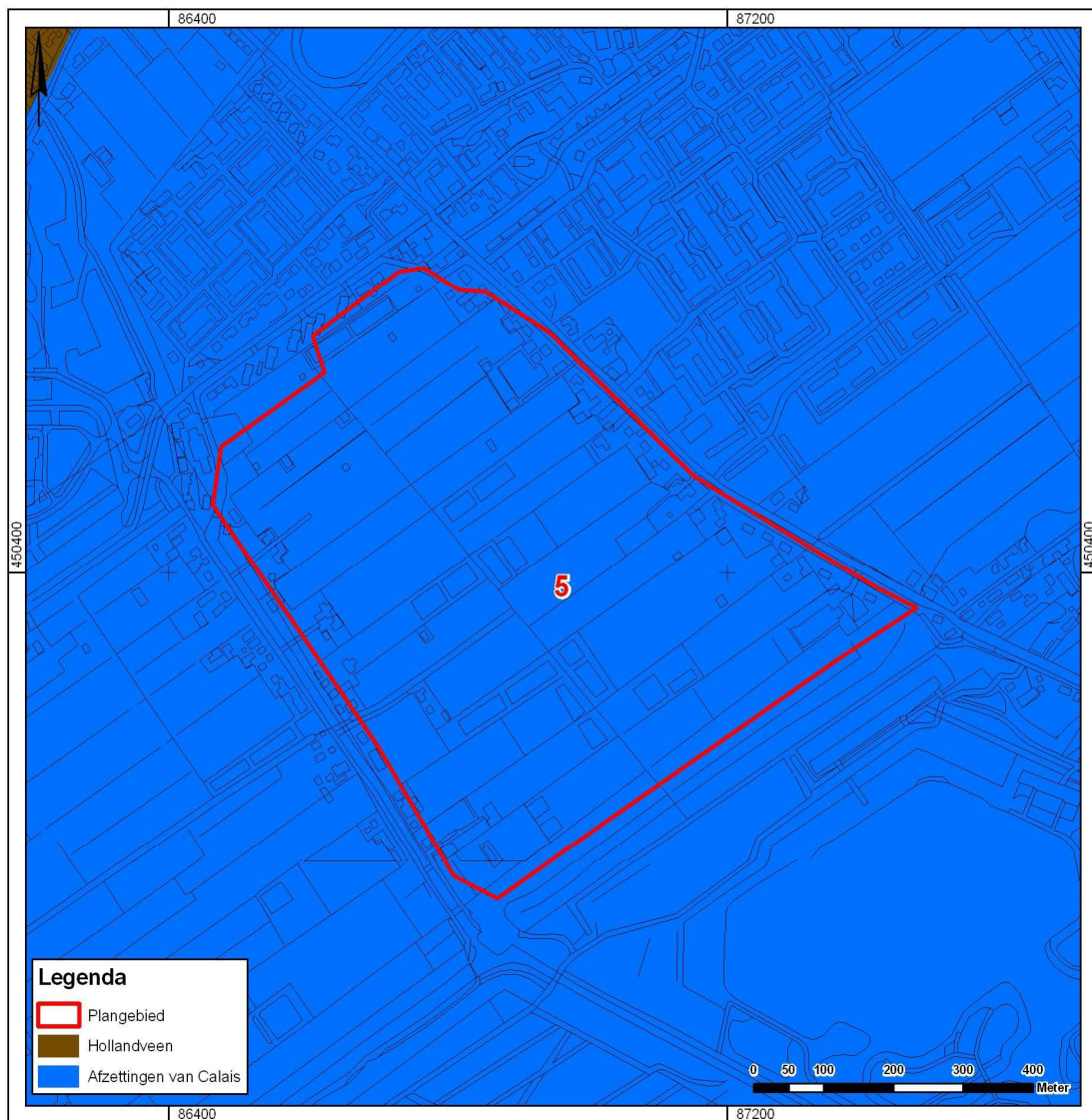
Deelgebied Dwarskade

Bestaande situatie

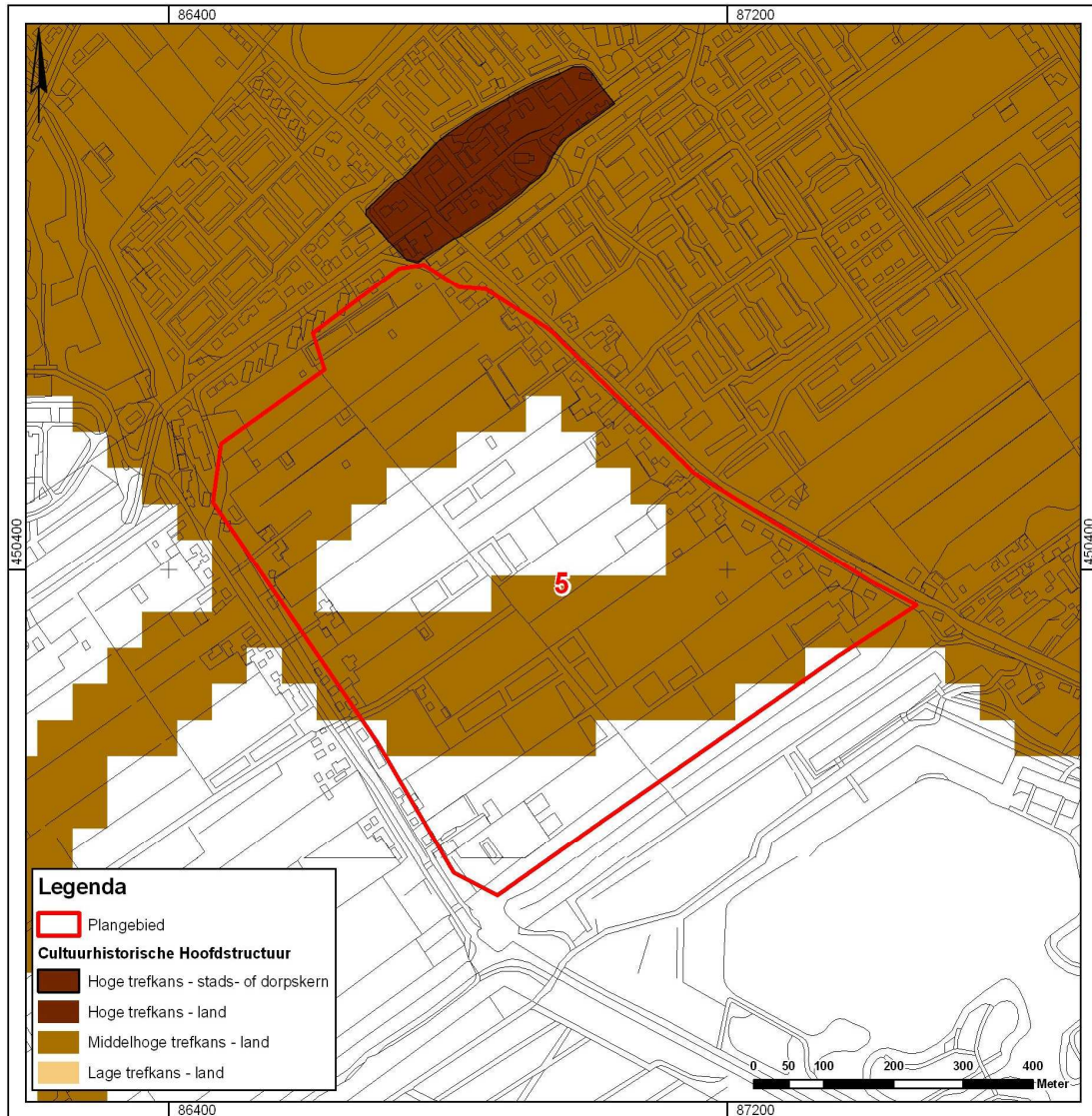
De oorspronkelijke geologische opbouw van deelgebied Dwarskade bestond uit Hollandveen op geul- en dekafzettingen van Calais. Vanaf de Nieuwe tijd is het veenpakket echter afgegraven ten behoeve van de turfwinning. Hierdoor ontstonden plassen en meren die later werden drooggelegd waardoor een droogmakerij ontstond. De relatief oude afzettingen van Calais (tot circa 2300 v.Chr.) liggen hierdoor nu aan het oppervlak. Binnen het deelgebied

bevinden zich afwisselend geul- en dekafzettingen van Calais. Op de geulafzettingen kan bewoning voorkomen uit het Neolithicum (of Nieuwe Steentijd: 5300-2000 v.Chr.). Voor deze zone (zie afbeelding 15) geldt volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland dan ook een middelhoge trefkans op archeologische sporen. Deze verwachting heeft alleen betrekking op het Neolithicum. Alle jongere bewoningsporen zijn door de turfwinning verloren gegaan. Voor de dekafzettingen van Calais geldt een zeer lage verwachting voor archeologische sporen.

Er zijn geen archeologische vindplaatsen bekend binnen het deelgebied. Bestudering van oud kaartmateriaal wijst uit dat er in ieder geval in de Nieuwe Tijd geen sprake was van bewoning binnen het deelgebied.



Afbeelding 15: Geologische opbouw



Afbeelding 16: Cultuurhistorische hoofdstructuur

Gewenste ontwikkeling

Alleen voor de delen met een middelhoge archeologische trefkans is een omgevingsvergunning voor grondroerende activiteiten wenselijk. Voor de overige delen is geen omgevingsvergunning nodig (zie afbeelding 16).

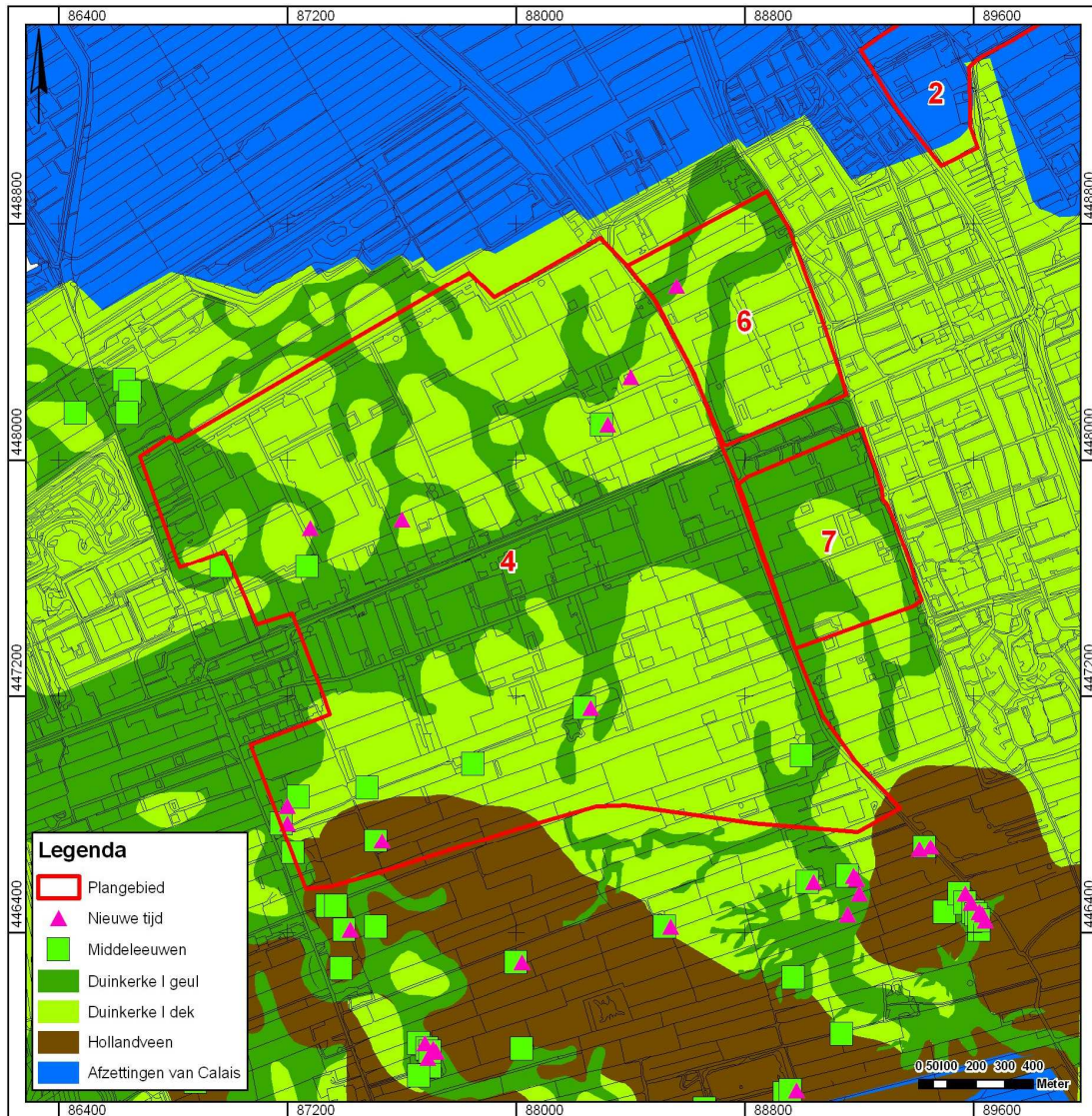
Deelgebieden Pijnacker-West, Rijskade en Overgauw

De deelgebieden Pijnacker-West, Rijskade en Overgauw worden tezamen behandeld, omdat ze qua geologische opbouw en archeologische verwachtingswaarde overeenkomen.

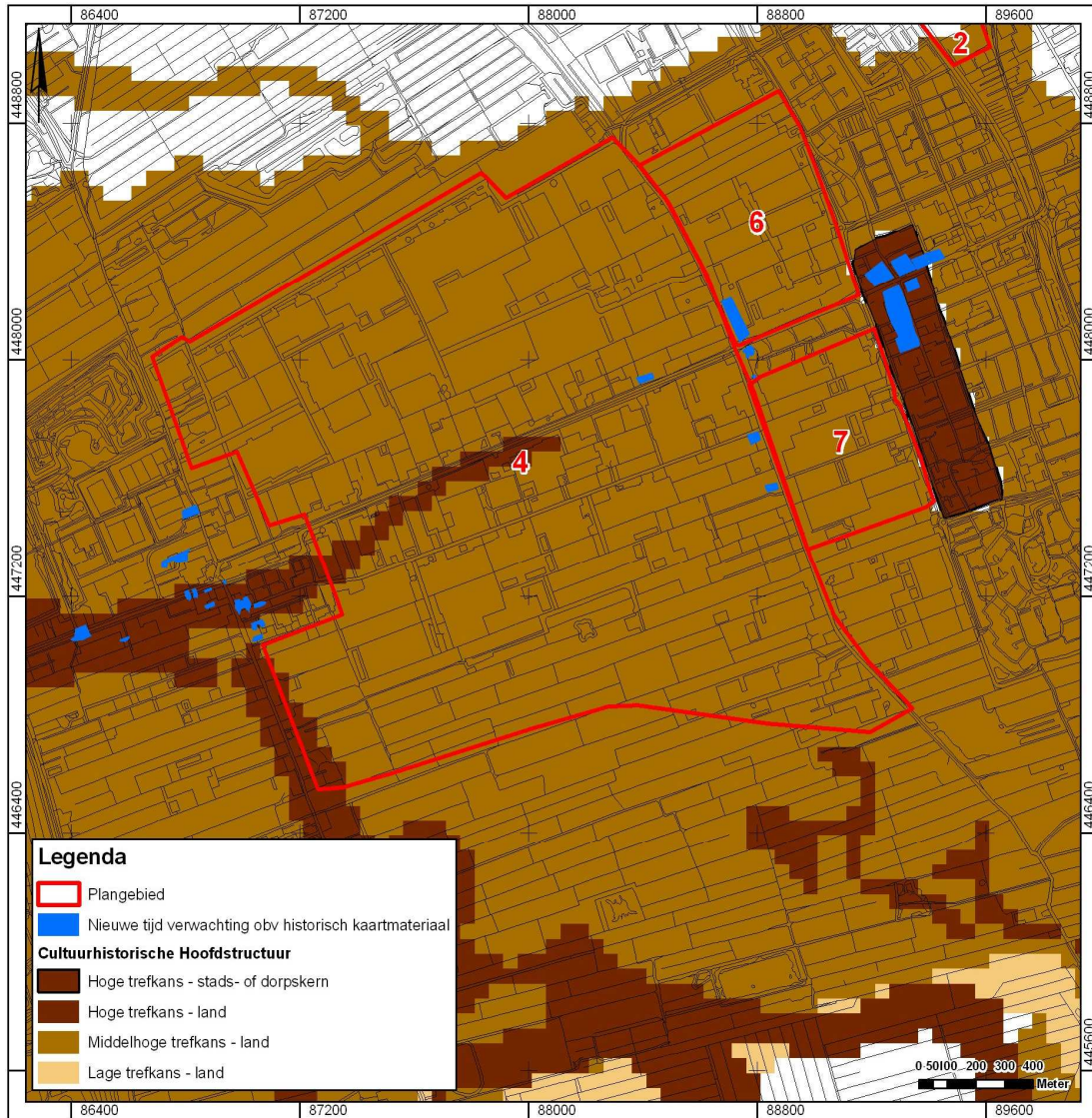
Bestaande situatie

De geologische opbouw van de deelgebieden bestaat uit sedimenten die behoren tot de dek- en geulafzettingen van Duinkerke I op Hollandveen op afzettingen van Calais. Hierop is volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van Zuid-Holland bewoning mogelijk vanaf de IJzertijd en Romeinse tijd en plaatselijk vanaf het Neolithicum waarvoor een middelhoge tot hoge trefkans op archeologische waarden geldt.

De verwachting voor sporen uit de IJzertijd en Romeinse tijd is in dit gebied echter nog nooit waargemaakt. ARCHIS-meldingen in deze regio betreffen met name vondsten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Op basis van 16e eeuwse kaartboeken kunnen verschillende oude boerderijen en molens vrij precies worden aangegeven (afbeelding 17). Het is mogelijk dat archeologische resten van deze structuren of voorgangers bewaard zijn gebleven.



Afbeelding 17: Geologische opbouw



Afbeelding 18: Cultuurhistorische opbouw

Gewenste ontwikkeling

Voor de deelgebieden Pijnacker-West, Rijskade en Overgauw geldt een middelhoge tot hoge verwachting op archeologische resten met name voor bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd, hoewel resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd niet uit te sluiten zijn. Er is daarom een omgevingsvergunning nodig wanneer grondroerende activiteiten in de deelgebieden zullen plaatsvinden (zie afbeelding 18).

3.5.3 Conclusie

Voor een groot deel van de deelgebieden geldt een verwachting voor archeologische waarden in de ondergrond. Om te voorkomen dat deze mogelijk aanwezige waarden worden verstoord, zijn nieuwe ontwikkelingen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan gebonden aan een regeling. De verwachte archeologische waarden bevinden zich vanaf circa 0,5 m onder maaiveld. De omgevingsvergunning is derhalve pas noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 0,5 m en alleen in de gebieden die op de plankaart een medebestemming archeologisch waardevol gebied zijn toebedeeld.

De omgevingsvergunningsplicht is niet van toepassing op bodemingrepen die geen ingrijpende verstoring vormen, waaronder de bouw van kassen wordt verstaan. De diverse aaneengesloten verstoringen die behoren tot de infrastructuur van een kassencomplex zijn wel onderworpen aan de vergunningsplicht.

Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit archeologie:

- * *Bij onderstaande gebieden in de regels opnemen: regeling voor gebieden die op de plankaart zijn aangeduid met 'archeologische waarde' of 'archeologische verwachtingswaarde'. De regeling geldt voor ieder deelgebied bij bodemingrepen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld. Dit ter bescherming van de aanwezige en verwachte archeologische waarden. Zie voor specifieke gebieden de kaarten in deze paragraaf.*

Deelgebied Noukoop

- * *Voor het noordelijke deel van het gebied is een omgevingsvergunning nodig voor grondroerende zaken, voor het zuidelijke deel niet.*

Deelgebied Balijade

- * *Alleen een aanlegvergunning voor het zuidelijke gebied met middelhoge verwachtingswaarde.*

Deelgebied Dwarskade

- * *Alleen voor die gebieden, aangeduid met 'middelhoge verwachtingswaarde' een aanlegvergunning opnemen.*

Deelgebied Pijnacker-West, Rijskade en Overgauw

- * *Voor het gehele gebied geldt een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde en verwachtingen uit de Nieuwe tijd. Een aanlegvergunning voor het gehele gebied is noodzakelijk.*

Omgevingsvergunning overig

- * *Geen omgevingsvergunningsplicht opnemen voor de bouw en sloop van kassen. Wel een omgevingsvergunningsplicht opnemen voor bouw en sloop van bedrijfsgebouwen, agrarische woningen, waterbassins, wegen, dockshelters en overige aaneengesloten bodemverstoringen.*

3.6 Glastuinbouw en overige landbouw

3.6.1 Huidige situatie

Landbouw is het geheel van economische activiteiten waarbij het natuurlijke milieu wordt aangepast ten behoeve van de productie van planten en dieren voor menselijk gebruik. De glastuinbouw maakt onderdeel uit van de landbouw.

In de gemeente Pijnacker-Nootdorp wordt de landbouw voor het grootste gedeelte gevormd door de glastuinbouw. Naast glastuinbouw bevinden zich in de gemeente enkele andere

landbouwbedrijven, namelijk enkele grondgebonden veehouderijen en paardenhouderijen.

Het belang van de glastuinbouw voor Pijnacker-Nootdorp is onmiskenbaar. Een kwart van de arbeidsplaatsen in de gemeente is op directe of indirecte wijze verbonden aan de sector. De werkgelegenheid in de totale cluster (primair glas, verwerking, handel en distributie) is in 2005 met circa 8% toegenomen. Niet alleen in economische zin heeft de glastuinbouw grote betekenis voor de gemeente, ook in ruimtelijke zin is de betekenis groot. Ruim 10% van het totale oppervlak en meer dan de helft van de bebouwde oppervlakte van de gemeente wordt door glas ingenomen. Een substantieel deel van de productie en werkgelegenheid in de glastuinbouwsector in Nederland vindt plaats in de Greenport Westland-Oostland, met daarin Pijnacker-Nootdorp centraal gelegen. De glastuinbouw in Nederland biedt werkgelegenheid aan 70.000 mensen en heeft een productiewaarde van ruim 4 miljard euro. De glastuinbouw in Pijnacker-Nootdorp, die in Greenport-verband niet alleen op internationaal niveau maar ook op regionaal en lokaal schaalniveau een belangrijke economische rol vervult, kent al sinds vele jaren een eigen dynamiek. Anders dan de andere gebieden in de Greenport is de oriëntatie op de (wereld)markt leidend. Onder meer de ligging, de aard van de producten en daaraan gerelateerde afzetmarkt en het in de loop der jaren door ondernemers zelfstandig ontwikkelde netwerk dragen hieraan bij.

De glastuinbouwsector in Pijnacker-Nootdorp bestaat uit gebieden waar de glastuinbouw is geconcentreerd. Dit bestemmingsplan betreft de gebieden Pijnacker-West, Noukoop, Balijade, Dwarskade, Rijskade en Overgauw (zie afbeelding 1). In de Pit! structuurvisie zijn de drie laatste gebieden aangemerkt als mogelijk transformatiegebied, welke in ieder geval tot 2025 aangewezen zijn voor duurzaam glas. Te zijner tijd wordt bekeken of de gebieden worden getransformeerd naar een andere functie. Daarnaast is er verspreid liggend glas in een aantal linten en op losse locaties.

Aantal bedrijven en oppervlakte

De gemiddelde bedrijfsgrootte in de duurzame glastuinbouwgebieden is met 1,6 ha glas iets groter dan het gemiddelde van de gehele gemeente. Wel is de variatie behoorlijk groot. Het merendeel van de bedrijven (44%) is tussen de 1 en 2 ha groot. Ruim 30% van de bedrijven is kleiner dan 1 ha glas, terwijl bijna 10% van de bedrijven groter is dan 3 ha.

	Aantal bedrijven	Oppervlakte glas (ha)	Totale bedrijfsoppervlak te (ha)	Gemiddelde oppervlakte glas (ha)
Duurz. glastuinbouw	161	262	370	1,6
Tranformatiegebieden	48	62	88	1,3
Verspreid liggend glas	32	33	70	1,0
Overig	10	16	30	1,6
Totaal	251	373	558	1,5

Figuur 2: Aantal bedrijven en areaal in 2004 naar type glastuinbouwgebied (Bron: CBS-Landbouwtelling, bewerking LEIWageningen)

Bedrijfsverwante bebouwing

Verspreid in het buitengebied en kassengebied van de gemeente staan omvangrijke water- en warmte-opslag tanks en silo's voor opslag van voer, mest, water en warmte. De soort van opslag is gerelateerd aan de aard van het agrarisch bedrijf. Water- en warmte-opslag tanks

zijn een onderdeel van warmtekrachtkoppelingsinstallaties die bij moderne glastuinbouw worden gebruikt. Ook watersilo's worden bij de glastuinbouw gebruikt. De vrijstaande bouwwerken zijn functioneel van aard en komen alleen voor in combinatie met andere bedrijfsgebouwen.

Water- en warmte-opslag tanks en silo's zijn cilindrisch van vorm. Ze hebben een diameter tot circa 10 m en kunnen een hoogte hebben tot 15 m. Naar aanleiding van de Beleidsnotitie hoogte warmteopslag tanks in de duurzame glastuinbouwgebieden (zie paragraaf 2.4.12), is in duurzame glastuinbouwgebieden een hoogte van maximaal 12 m toegestaan. De ontwikkeling dient stedenbouwkundig inpasbaar te zijn.

3.6.2 Ontwikkelingen

Ruimte voor uitbreiding van de glastuinbouw buiten de reeds aangewezen gebieden is nauwelijks voorhanden in Pijnacker-Nootdorp. Versterking van het functioneren van de sector en het benutten van kansen voor gewenste duurzame ontwikkelingen zullen binnen het bestaande areaal moeten plaatsvinden. Herstructurering van de bestaande glastuinbouwgebieden is een middel bij uitstek om dit doel te bereiken.

Meervoudig ruimtegebruik

De 'speelruimte' voor de glastuinbouw in Pijnacker-Nootdorp is zeer beperkt. Meervoudig of intensief ruimtegebruik is een oplossing om efficiënt en effectief gebruik te maken van de schaarse, beschikbare ruimte. Meervoudig ruimtegebruik houdt slimme oplossingen in die zowel op bedrijfsniveau als gebiedsniveau kunnen worden toegepast. Voorbeelden van meervoudig ruimtegebruik op bedrijfsniveau zijn meerlagenteelt en water- en/of warmteopslag in de bodem.

Op gebiedsniveau kan meervoudig ruimtegebruik gepaard gaan met het zoeken naar passende functiecombinaties, zoals voorzieningen voor waterberging met drijvende kassen of in kelders onder glastuinbouwbedrijven.

Multifunctioneel ruimtegebruik

Door het gebruik van de openbare ruimte van glastuinbouwgebieden voor recreatief medegebruik, het ontwikkelen van de glastuinbouwgebieden met aandacht voor integratie van groen- en waterelementen, kunnen gebieden ontstaan met een meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit en het imago van de glastuinbouw. Een dergelijke ontwikkeling van de glastuinbouwgebieden zal de maatschappelijke acceptatie ervan verder kunnen verhogen.

Kas- en transformatiegebieden

Concentratie van de glastuinbouw in de gebieden Noukoop, Balijade en Pijnacker-West. In ieder geval is hier de productiefunctie van de glastuinbouw de belangrijkste ontwikkeling. In de overige drie gebieden Dwarskade, Rijskade en Overgauw is op bepaalde locaties na 2025 transformatie mogelijk van het glas naar een andere functie. Voor dit of ander glas dat eventueel verdwijnt, moet sprake zijn van compensatie. Bij voorkeur wordt dit binnen de invloedssfeer van de Greenport opgelost.

Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit landbouw:

- * *Concentratie van glastuinbouw als voornaamste productiefunctie in de gebieden Noukoop, Balijade en Pijnacker-West;*
- * *Recreatief medegebruik toepassen in de kassengebieden door meer groen- en*

waterelementen;

- * *In het bestemmingsplan voor agrarische bedrijfsgebouwen en kassen een maximale goothoogte van 8 m opnemen. Voor warmteopslagtanks dient een maximale hoogte van 12 m te worden opgenomen.*

3.7 Wonen

3.7.1 Huidige situatie

De functie wonen komt in de verschillende glastuinbouwgebieden veelvuldig voor. Naast bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven en overige (agrarische) bedrijven is in het plangebied een groot aantal burgerwoningen aanwezig. Het betreft hier vaak woningen die op basis van de vigerende bestemmingsplannen een agrarische bestemming hebben, maar in de loop der jaren in gebruik zijn genomen door niet-agrariërs. Dat kan een gevolg zijn van de samenvoeging van bedrijven, maar in het overgrote deel is hiervoor geen toestemming van de gemeente gevraagd. Dat leidt er toe dat bij het indienen van aanvragen voor bouwvergunningen, de bewoners kunnen aanlopen tegen de beperking van de agrarische bestemming. In totaal is een groot aantal woningen aanwezig in het plangebied.

De woningen liggen over het algemeen iets terug van de weg of liggen aan doodlopende laantjes. De woningen staan aan de straatzijde en zijn georiënteerd op de weg. De woningen zijn qua architectuur individueel en afwisselend. Gebouwen bestaan uit een eenvoudige opbouw van één laag met een flauw hellend zadeldak of plat dak. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Daar zijn wel enkele uitzonderingen op met een hogere goot- en nokhoogte. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en zijn over het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. De gevels van de woningen zijn veelal representatief.

3.7.2 Ontwikkelingen

Eigenaren van glastuinbouwbedrijven vestigen zich bij voorkeur in de directe nabijheid van het bedrijf. In de glastuinbouwgebieden is de bouw van nieuwe bedrijfswoningen echter niet wenselijk. Per glastuinbouwbedrijf is één bedrijfswoning acceptabel. In het bestemmingsplan worden de bedrijfswoningen dan ook als zodanig bestemd.

Voor de bedrijfswoningen die in gebruik zijn genomen als burgerwoning dient een goede regeling te worden ontwikkeld. Deze woningen dienen geen belemmering te vormen voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.

Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit wonen:

- * *Behoud van oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing is beleidsinzet, evenals behoud van het diverse karakteristieke profiel van ontsluitingswegen;*
- * *Het beleid is gericht op handhaving van de vaak waardevolle bebouwing en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande omgeving. Voor de afwisselende, individuele boerderijen geldt een bijzonder welstandsregime, waarbij zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik van belang is;*

* *Het bestemmingsplan dient een goede regeling te bevatten voor voormalige bedrijfswoningen die worden omgezet naar burgerwoningen. Deze woningen dienen geen belemmering te vorm voor glastuinbouwontwikkeling.*

3.8 Niet-agrarische bedrijven

3.8.1 Huidige situatie

In het plangebied bevinden zich naast de veelvuldig aanwezige kassenbedrijven, circa 14 niet-agrarische bedrijven. De meeste van deze bedrijven bevinden zich in de sector die sterk gerelateerd is met de aanwezige kassenbedrijven en zijn geconcentreerd in deelgebied Balijade, Katwijk-Noukoop aan de Nieuwkoopseweg en de Katwijkerlaan.

In de overige deelgebieden komen slechts incidenteel niet-agrarische bedrijven voor. Zo is aan de Nootdorpsseweg, ten westen van Pijnacker in deelgebied Rijskade een politiebureau en een brandweerkazerne gevestigd, in deelgebied Pijnacker-West, is aan de Rijskade de Intratuin Pijnacker gevestigd en aan de Delftsestraatweg zijn meerdere kleine bedrijven gevestigd.

Daarbuiten komt nog een timmerwerkplaats voor, een aannemersbedrijf en een modelbouw-leveringsbedrijf.

In het plangebied is slechts enkele detailhandel, namelijk aan de Nieuwkoopseweg en Rijskade (Intratuin).

3.8.2 Ontwikkelingen

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven is niet gewenst in het plangebied. Dit zowel uit agrarisch als functioneel oogpunt. In de betreffende gebieden wordt ruimte gegeven voor de herstructurering van glastuinbouw, waarbij niet-agrarische bedrijven een belemmering kunnen vormen. De niet-agrarische bedrijven hebben de mogelijkheid om zich te vestigen op een van de bedrijfsterreinen in Pijnacker of Nootdorp.

Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit niet-agrarische bedrijven

- * *Bestaande niet-agrarische bedrijven worden als zodanig bestemd, bij de bestemming wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw;*
- * *Nieuwe niet-agrarische bedrijven worden niet toegestaan.*

3.9 Recreatie

3.9.1 Huidige situatie

Naast het groengebied zijn de glastuinbouwgebieden beeldbepalend voor het buitengebied van Pijnacker-Nootdorp.

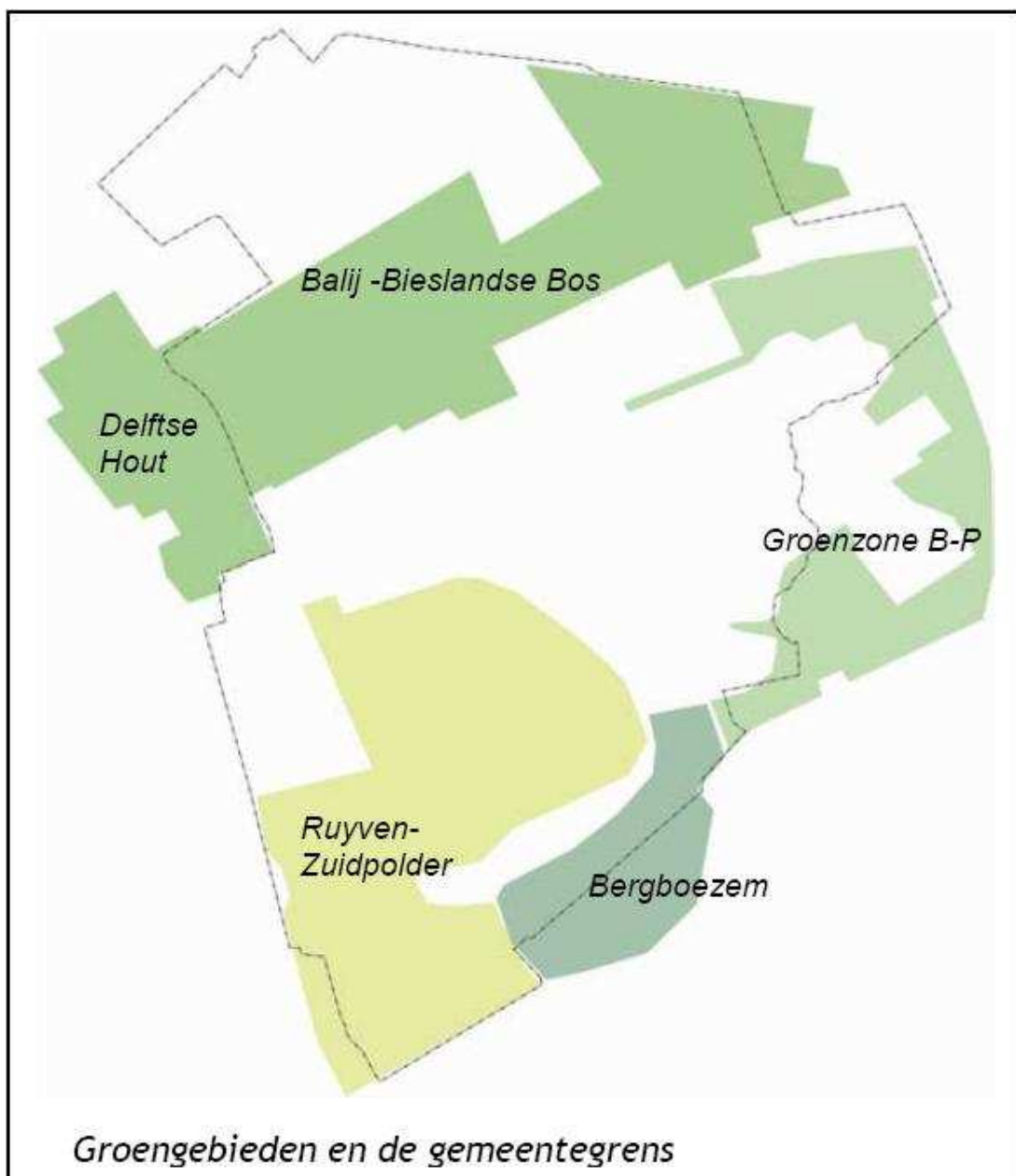
Fietsnetwerk

Het fietsnetwerk is opgebouwd uit fietsverbindingen die vooral een utilitaire functie hebben en verbindingen die vooral recreatief zijn. Het utilitaire fietsnetwerk wordt met name gebruikt door het woon-werk-, school- en winkelverkeer. Het recreatieve netwerk is uiteraard vooral bestemd voor het recreatieve fietsverkeer.

3.9.2 Ontwikkelingen

Groen en recreatiegebieden

Rond de kernen Pijnacker, Nootdorp, Delfgauw en Oude Leede bevinden zich vele groene deelgebieden van de Groenblauwe Slinger in wording. Sommige delen zoals de Delftse Hout zijn al uitgegroeid tot volwaardige parkbossen. Andere delen zoals de Groenzone Pijnacker – Berkel moeten nog ingericht en deels nog worden aangekocht. De belangrijkste taak is deze onderdelen samen te smeden tot een samenhangend groengebied van formaat dat meer is dan de som der delen. Er ontstaat dan een groengebied met een omvang van circa 2.200 ha. Het formaat en de ambities moeten zich kunnen meten met de verstedelijking die zich in dit deel van de zuidvleugel van de Randstad afspeelt, waar het contrast tussen stad en buitengebied heeft plaatsgemaakt voor een stadslandschap. Het hoofddoel is het groengebied rond Pijnacker en Nootdorp voor de toekomst te behouden en verder te ontwikkelen als een ‘centraal park’ als recreatievoorziening voor de omvangrijke stedelijke bevolking. In het groengebied is ruimte voor recreatie, natuur, landschap, cultuurhistorie, water en duurzame landbouw. Deze gebieden zijn in afbeelding 19 weergegeven.



Afbeelding 19: Groen en recreatiegebieden

Gestreefd wordt naar een onderling verbond tussen beide functies. Voorgesteld wordt te onderzoeken hoe het glastuinbouwgebied kan worden doorsneden door groenblauwe aders die met recreatieve routes worden voorzien. Het toegankelijk maken van glastuinbouwgebieden en kennis kunnen nemen van de glastuinbouw zal het imago ten goede komen. De tuinbouwsector kan op deze ontwikkeling aansluiten door bijvoorbeeld informatie te leveren over de glastuinbouw (door open dagen, excursies, informatiepanelen of een infocentrum).

De gemeente werkt aan het opstellen van een ecologische kansenkaart. Het doel van de kansenkaart is het creëren van een robuust ecologisch netwerk binnen de gemeente. Het streven naar een samenhangende ecologische structuur en een hogere biodiversiteit ziet de gemeente als kans voor het creëren van een mooie, aantrekkelijke leefomgeving, de

verbetering van het vestigingsklimaat, het uitbreiden van de recreatieve kwaliteiten en behoud en versterking van de identiteit van de gemeente. Het netwerk bestaat uit de groene mal rond Pijnacker-Nootdorp waarin de grote recreatiegebieden en natuurgebieden met elkaar verbonden zijn en de ecologische leefgebieden binnen het stedelijk gebied, de bedrijventerreinen en de glastuinbouwgebieden welke verbonden zijn met de groene mal.

Voor het plangebied is dan met name een tweetal robuuste verbindingen binnen (delen van) de groene mal van belang: in het westelijk glastuinbouwgebied en in Noukoop. Daarnaast de glastuinbouwgebieden als leefgebied en als verbinding tussen de groene mal en de stedelijke kernen.

De groene mal heeft momenteel de vorm van een hoefijzer. Om een verbinding te leggen tussen de Zuidpolder van Delfgauw en het Bieslandse Bos is een robuuste verbinding nodig. De verbinding wordt zowel droog (voor bos en park) als nat (water en moeras). Het droge element kan worden vormgegeven door spontaan opkomende elzen en wilgenbomen. De verbinding moet ononderbroken zijn en dient daarom de vorm te krijgen van:

- minimaal 30 m breed met extensief recreatief medegebruik;
- drie stapstenen van 1 ha;
- verbinding van natte oevervegetatie onder of over de Delftsestraatweg.

Voor de werking van de groene mal als geheel is het belangrijk dat er een verbinding loopt tussen het oostelijk Balijbos onder de A12 richting Roeleveen. Onder de A12 loopt reeds een waterverbinding. De verbinding wordt zowel droog (voor bos en park) als nat (water en moeras). Het droge element kan worden vormgegeven door spontaan opkomende elzen en wilgenbomen. De verbinding moet ononderbroken zijn en dient daarom de vorm te krijgen van:

- minimaal 30 m breed met recreatief medegebruik in te richten tussen Noukoop en Heron enerzijds en de A12 anderzijds;
- twee stapstenen: 1 stapsteen van 1 ha nabij de onderdoorgang van de 's Gravenweg met de A12 en 1 stapsteen in de noordhoek bij Heron nabij de duiker onder de A12.

Concreet wordt voorgesteld tenminste twee noord-zuid gerichte groenblauwe aders te realiseren door de duurzame glastuinbouwgebieden, o.a. door het concentreren van de benodigde waterberging binnen de glastuinbouwgebieden. Hierbij zal worden aangesloten op het Haaglandenproject van de Groene Schakels.

Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit recreatie:

- * *Streven naar nadere afstemming van functies water/groen/recreatie en glastuinbouw;*
- * *Streven naar twee noord-zuid gerichte groenblauwe aders door het plangebied.*

3.10 Infrastructuur

3.10.1 Huidige situatie

Wegverkeer

De hoofdstructuur van Pijnacker-Nootdorp is sterk historisch bepaald. Tot de 20e eeuw zijn Pijnacker en Nootdorp nog nauwelijks tot ontwikkeling gekomen. Vanaf de 20e eeuw vindt de uit het Westland komende tuinbouw in Pijnacker en Nootdorp een gunstige locatie tussen

de steden Den Haag, Delft en Rotterdam. Tegelijk met de industrialisatie vinden er ook steeds meer infrastructurele verbeteringen plaats. Wegen worden voor het eerst bestraat en in 1908 is de Hofpleinspoorlijn gereed. Na de Tweede Wereldoorlog worden de nieuwe snelwegen A12 en A13 aangelegd. Zowel Pijnacker als Nootdorp profiteren van de nabijheid van deze wegen.

Het Mobiliteitsplan Pijnacker-Nootdorp is in september 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. Doel van het Mobiliteitsplan is de gemeente bereikbaar en leefbaar te houden bij de toenemende mobiliteit in een sterk groeiende gemeente en regio. Belangrijk knelpunt is het auto- en vrachtverkeer. Naast maatregelen om alternatieve vervoerswijzen zoals fiets en openbaar vervoer aantrekkelijker te maken, is het Mobiliteitsplan er vooral op gericht de wegcapaciteit op peil te houden en het verkeer te geleiden over een duurzaam veilig wegennet. Vanuit de landelijke richtlijnen voor een duurzaam verkeersveilig wegennet zijn de straten en wegen in de gemeente ingedeeld in erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen:

- De erftoegangswegen liggen in verblijfsgebieden, buitengebieden en de duurzame glastuinbouwgebieden. Deze wegen worden over het algemeen gekenmerkt als 30 km/u-zones binnen de bebouwde kom of 60 km/u buiten de bebouwde kom. De wegen zijn bedoeld voor de directe toegang van woningen en bedrijven.
- Gebiedsontsluitingswegen zijn de verzamelwegen voor de verblijfsgebieden en dienen voor een vlotte afvoer van de verkeersstromen van en naar de gemeente. De snelheid op deze wegen is binnen de bebouwde 50 km/u en daarbuiten 60 tot 80 km/u. De gebiedsontsluitingswegen liggen over het algemeen aan de rand van woongebieden, met enkele “inprikkers” naar de centrumgebieden.

De hoofdwegenstructuur van de gemeente Pijnacker-Nootdorp bestaat in noord-zuid-richting uit de route Randweg Nootdorp - Oudeweg - Noordweg - Westlaan - Oostlaan - Klapwijkseweg. In oost-west-richting zijn er twee routes:

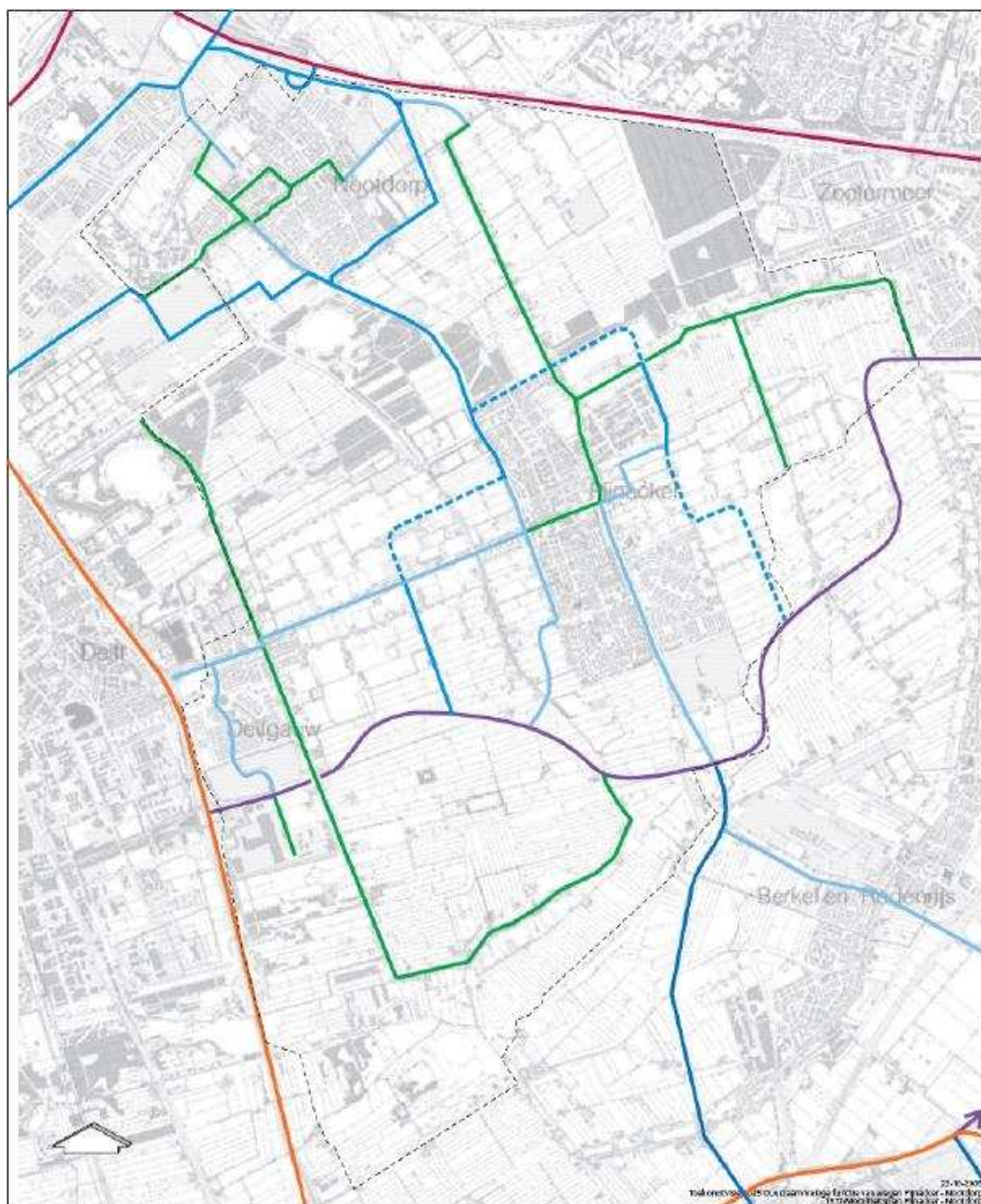
- Randweg Nootdorp - Oudeweg - Molenweg - Brasserskade
- Katwijkerlaan - Vlielandseweg - Oostlaan - Westlaan - Delftsestraatweg

De centrale ligging van de gemeente Pijnacker-Nootdorp tussen grote steden als Den Haag en Rotterdam, maar ook Zoetermeer en Delft leidt tot intensief autoverkeer via de hoofdwegenstructuur door de gemeente. Door overbelasting van de omliggende autosnelwegen en een onvolledig regionaal wegennet worden deze lokale routes relatief zwaar belast. Zelfs de buitenwegen die parallelle routes vormen aan de hoofdwegenstructuur worden steeds zwaarder belast (Nieuwkoopseweg, Zuideindseweg, Overgauwseweg, Oude Leedeweg).

De glastuinbouw zorgt voor veel vrachtverkeer en tuindersverkeer. Dit verkeer rijdt in veel gevallen via smalle lokale wegen of wegen binnen de bebouwde kom die daar onvoldoende geschikt voor zijn.

Openbaar vervoer

Voor het openbaar vervoerbeleid is de gemeente afhankelijk van het stadsgewest Haaglanden. Het stadsgewest is vervoerautoriteit en opdrachtgever voor het stads- en streekvervoer. De gemeente kan dienstregelingswensen opgeven. De openbaarvervoerstructuur bestaat uit alle lijngebonden (trein, tram en (buurt)bus) en niet-lijngebonden (Regiotaxi, Treintaxi) openbaarvervoervoorzieningen. Prioriteit wordt gelegd bij de zogenaamde stamlijnen, lijnen met een hoge bezettingsgraad. RandstadRail, lijn 15 en lijn 121 zijn stamlijnen in Pijnacker-Nootdorp. RandstadRail heeft drie halte plaatsen binnen de gemeente: Pijnacker-Zuid; Pijnacker-Centrum en Nootdorp.



Toekomstvisie 2025 verkeersfunctie van wegen Pijnacker – Nootdorp

Type wegverbinding/verkeersfunctie

- (inter)nationaal
- randstedelijk
- regionaal
- intergemeentelijk (agglomeratief)
- lokaal (kern of wijk)
- verzamel (wijk of buurt)
- (overig) verblijfsgebied (bestemming woning of bedrijf)
- mogelijke realisatie na 2025



Buiten de gemeente zijn alleen wegen aangegeven voor zover hierover informatie beschikbaar is.

Afbeelding 20: Toekomstvisie 2025 verkeersfunctie

3.10.2 Ontwikkelingen

Het aantal inwoners in het gebied ingeklemd tussen de wegen A13, A4, A12 en de N209 (Bergschenhoek- Bleiswijk) zal in de komende 10 jaar toenemen van circa 126.000 naar 170.000. De werkgelegenheid in deze gebieden stijgt van circa 42.000 naar 58.000 arbeidsplaatsen. De groei van de mobiliteit zal navenant zijn.

Om zicht te krijgen op de toekomstige verkeersstromen is bij het opstellen van het Mobiliteitsplan gebruik gemaakt van verkeersmodellen. Daarbij is uitgegaan van zowel lokale als bovenlokale ruimtelijke ontwikkelingen tot 2025 die met een redelijke zekerheid zullen plaatsvinden. Voor Pijnacker-Nootdorp is daarbij het Pit! uitgangspunt geweest, met als belangrijkste ontwikkelingen Emerald, Ruyven, Pijnacker-Zuid, Tuindershof, AckersWoude, 's-Gravenhout en Nootdorp-Ypenburg. In de directe omgeving van de gemeente zijn Ypenburg, Lansingerland en Technopolis in Delft. Belangrijke verkeersontwikkelingen zijn de N470 en de A4 door Midden-Delfland. Op afbeelding 20 is de toekomstige verkeerssituatie rond 2025 weergegeven.

Op grond van de beleidsuitgangspunten en de verwachte mobiliteitsgroei de komende decennia, hebben de volgende infrastructuurmaatregelen hoge prioriteit gekregen:

- N470
- Tuindersweg
- Braslaan
- Oostelijke randweg fase 1 tussen Katwijkerlaan en Oostlaan via AckersWoude
- Komkommerweg tussen N470 en Delftsestraatweg en zo mogelijk naar Noordpolder (Hoefslag)

Deze wegverbindingen zijn essentieel om de mobiliteitsgroei van Pijnacker-Nootdorp en de directe omgeving op te kunnen vangen. Het zijn projecten die al in uitvoering zijn of waarvan voorbereidingen al ver gevorderd zijn en waarvoor (principe)besluiten van de raad zijn om ze ook daadwerkelijk aan te leggen. De Komkommerweg in het duurzame glastuinbouwgebied vermindert het vrachtverkeer in Delfgauw en Overgauw. Als randweg van Pijnacker én Delfgauw-Emerald neemt de weg verkeer over van de Tuindersweg/Europalaan en Zuidpoldersingel/Laan der Zeven Linden.

Voor het op peil houden van de wegcapaciteit en daarmee het oplossen en verder voorkomen van files in de gemeente, zijn nieuwe wegen nodig. Voor de prioriteit en locatie van deze nieuwe wegen is het streefbeeld van een totale rondweg in het Mobiliteitsplan vastgelegd, gekoppeld aan verwachte uitbreiding van de gemeente in de toekomst. Aangezien de rondweg op termijn nodig is, heeft de Raad in haar vergadering op 26 juni 2008 ingestemd met het versneld realiseren (voor 2025) van een rondweg om de kern Pijnacker. Zo kan de gemeente mogelijk ook eerder profiteren van de voordelen van de rondweg.

De prioritering van de aanleg van de rondweg is als volgt:

- Als eerste de noordwestelijke randweg;
- Vervolgens de oostelijke randweg zonder aansluiting op Klapwijk en Tolhek;
- Ten slotte de noordelijke randweg.

Doel van de rondweg is het ontlasten van de wegen door de kern Pijnacker, waarbij het doorgaande verkeer wordt afgewikkeld via de rondweg en de N470. Dit werkt pas optimaal bij een volledige rondweg om de kern Pijnacker. De feitelijke ligging van het noordwestelijke, oostelijke- en noordelijke deel van de rondweg is nog niet concreet en gedetailleerd genoeg (op perceelsniveau) uitgewerkt. Belangrijk aandachtspunt bij het bepalen van de exacte ligging is de inpassing van de weg in de omgeving en de belangen die een rol spelen in het

gebied. Een gedeelte van de rondweg is binnen het plangebied geprojecteerd in de deelgebieden Noukoop, Balijade, Pijnacker-West, Dwarskade en Rijskade en dus alleen niet geprojecteerd in deelgebied Overgauw.

De gemeentelijke standaard Essentiële Herkenbaarheidskenmerken (EHK) heeft als doel een eenduidige weginrichting in de gemeente. De gemeentelijke standaard is opgezet op basis van het beleid Duurzaam Veilig. Een goed functionerend verkeerssysteem en wegennet wordt bereikt als er sprake is van een optimale afstemming tussen drie pijlers te weten functie, vormgeving en het gebruik van de weg. Het principe is dat het gewenste gebruik (verkeersgedrag) bereikt wordt als de functie van de weg middels de vormgeving helder is gemaakt.

In de gemeentelijke standaard zijn 3 hoofdcategorieën van wegen onderscheiden, namelijk:

1. Gebiedsontsluitingswegen (buiten de bebouwde kom); de gebiedsontsluitingswegen worden onderverdeeld in de onderstaande wegfuncties met bijbehorende uniforme weginrichting:
 - I. Regionale functie (80 km/u) / middenberm (worden buiten beschouwing gelaten);
 - II. a. Intergemeentelijke functie (80 km/u) / wegen met dubbele asmarkering;
b. Lokale functie (60 km/u) / wegen met dubbele asmarkering.
2. Gebiedsontsluitingswegen (binnen de bebouwde kom); de gebiedsontsluitingswegen worden onderverdeeld in de onderstaande wegfuncties met bijbehorende uniforme weginrichting:
 - I. Intergemeentelijke functie (70 km/u) zijn niet van toepassing;
 - II. a. Intergemeentelijke functie (50 km/u) / wegen met dubbele asmarkering;
b. Lokale functie (50 km/u) / wegen met overrijdbare middenstrook;
c. Verzamel functie (50 km/u) / wegen met middenberm.
3. Erftoegangswegen buiten de bebouwde kom (60 km/u); de erftoegangswegen buiten de bebouwde kom worden onderverdeeld in de onderstaande wegfuncties met bijbehorende uniforme weginrichting:
 - I. a. Erftoegangswegen met fietsstroken;
b. Erftoegangswegen met fietssuggestiestroken;
c. Erftoegangswegen met kantmarkering;
 - II. Erftoegangswegen zonder markering.

Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit recreatie:

- * *Verbetering van het wegennet op meerdere niveaus;*
- * *Betere aansluiting op N470.*

3.11 Milieu

3.11.1 Huidige situatie

Milieuhygienische bodemkwaliteit

Binnen het plangebied zijn (mogelijk) locaties aanwezig, waarvoor in het kader van de Wet bodembescherming op dit moment bekend is dan wel in de toekomst wordt vastgesteld, dat het een (mogelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Ook zijn er locaties, waar in het verleden is gesaneerd middels een isolatievariant of waar een restverontreiniging

achtergebleven is.

Voorafgaand aan de (her)inrichting of bestemmingswijziging van een locatie en/of bij grondverzet, inclusief het verwijderen van grondgebonden objecten, dient altijd een historisch bodemonderzoek conform de vastgestelde norm uitgevoerd te worden. De vereiste maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunningsprocedure dan wel de procedure tot bestemmingswijziging. In het kader van dit bestemmingsplan is zo'n onderzoek derhalve niet benodigd. De (mogelijke) aanwezigheid van locaties, waar sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging of een restverontreiniging, betekent in ieder geval wel dat de aanpak bij sloop, (her)inrichting, wijziging in het gebruik en/of bij grondverzet extra aandacht vragen.

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) 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 (zogenoeten 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 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, welke onderdeel uitmaakt van het provinciaal beleid, vereist dat het bestemmingsplan inzicht geeft in de externe veiligheid. Daarom dient er een paragraaf over externe veiligheid te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Risicovolle (bedrijfs)activiteiten en kwetsbare objecten

Er bevindt zich binnen of nabij de deelgebieden Noukoop, Balijade, Dwarskade en Overgauw geen bedrijf met externe veiligheid relevante activiteiten.

Binnen het deelgebied Pijnacker-West ligt de inrichting 'Intratuin' (Rijskade 1). Deze inrichting kent vanwege de opslag van vuurwerk een veiligheidsafstand van 8 m vanaf de locatie van opslag. Vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen geldt vanaf de locatie van opslag een PR 10^{-6} contour van 30 meter.

In c.q. aan de rand van het deelgebied Rijskade is sprake van gasdrukregel- en meetstation (Noordweg 63). Het plangebied ligt deels binnen de bijbehorende veiligheidsafstand. Kwetsbare objecten zijn binnen de veiligheidsafstand van 15 meter niet toegestaan.

Transport gevaarlijke stoffen

De spoorbaan Den Haag-Rotterdam wordt niet gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen. Rondom deze spoorbaan bevindt zich daarom geen risicocontour in het kader van externe veiligheid.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg geldt dat de gemeente Pijnacker-Nootdorp sinds februari 2009 beschikt over een aangewezen wegennet voor routeplichtige stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze route voor gevaarlijk transport ligt op een dergelijk grote afstand van de deelgebieden dat deze niet binnen de veiligheidszone van de route vallen.

Deelgebied Noukoop ligt langs de A12. De PR 10⁻⁶ contour ligt op het hart van de weg. Bij nieuwe ontwikkelingen, die zijn voorzien binnen een zone van 150 m vanaf het hart van de weg, moet het groepsrisico worden berekend (en eventueel worden verantwoord).

Buisleidingen

In het plangebied liggen diverse leidingen.

Aardgas

Binnen of nabij de deelgebieden liggen een drietal hogedruk aardgasleidingen, waarmee rekening moet worden gehouden. Op grond van door de Gasunie opgegeven leidingeigenschappen (druk en diameter) gelden de veiligheidsafstanden, die zijn vermeld in onderstaande figuur.

Type leiding	Druk, diameter	Toetsingsafstand (m)	Bebouwing s-afstand (m)	Bebouwing s-afstand (m)	PR 10 ⁻⁶ contour(m)	1% Letaal (m)	100% Letaal (m)	Zakelijk krechtsstrook
			Woonwijk, flatgebouw, bijzondere objecten categorie I	Incidentele bebouwing, bijzondere objecten categorie II				
W-539-05-KR-007	40 bar, 6,6 inch	20	5	5	0	70	50	4
W-539-01	40 bar, 12 inch	30	14	4	0	140	70	4
W-539-09	40 bar, 16 inch	30	14	4	0	170	80	4

Figuur 3: Veiligheidsafstanden rond hoge druk aardgasleidingen (Bron: Gasunie)

Voor wat betreft de bebouwingscategorieën geldt dat het gaat om de categorieën, zoals genoemd in de circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' (1984). Deze is verouderd maar nog steeds geldig. Tot Categorie I behoren objecten met hoge infrastructurele waarde of verhoogd risico (telefooncentrale, ondergrondse opslagtank) en objecten voor meer dan 50 personen (kantoren) of verminderd zelfredzamen (verpleeginrichting). Categorie II betreft hotels, kantoren en industriegebouwen die niet onder categorie I vallen, sporthallen en zwembaden.

Binnen de zakelijk rechtstrook is in beginsel geen bebouwing toegestaan. De bebouwingsafstand ziet toe op de kleinste afstand tussen het hart van de leiding en de buitenzijde van een gebouw. Binnen deze bebouwingsafstand is de bouw van een woonwijk, flatgebouw en/of bijzondere objecten categorie I niet toegestaan. De toetsingsafstand is een zone waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan. Bij een calamiteit wordt het aantal dodelijke slachtoffers binnen deze afstand bepaald door het aantal mensen dat aanwezig is, ofwel de bevolkingsdichtheid. De afstanden, die in de tabel zijn vermeld, volgen uit de circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen'.

De overige afstanden uit de tabel omvatten afstanden zoals ze waarschijnlijk in de nieuwe AMvB Buisleidingen worden opgenomen. Deze AMvB is nog niet vastgesteld, maar zal naar verwachting in 2010 in werking treden. Met deze nieuwe regeling worden de deterministische afstanden uit de circulaire vervangen door een risicobeleid. Om toekomstige saneringsgevallen uit te sluiten, dient er nu reeds op geanticipeerd te worden.

- De *1%-letaliteitsgrens* - ook wel invloedszone - is de afstand waarbuiten *de kans* om door het aanwezige effect nog te overlijden (vrijwel) nul is. Binnen deze afstand is beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk, zodat het groepsrisico berekend en eventueel verantwoord dient te worden;
- De *100%-letaliteitsgrens* is de afstand waarbinnen alle aanwezigen komen te overlijden bij een incident aan de buisleiding. De invloed van de leiding is hier zodanig groot dat dus geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt zeer sterk bij aan een verhoging van het groepsrisico;
- De *PR 10⁻⁶* contour is de risicocontour waarbinnen de kans per jaar dat iemand komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen 1 op een miljoen is, wat de maximaal toelaatbare overlijdenskans is. Binnen deze contour mogen geen nieuwe *kwetsbare objecten* worden gebouwd. Voor beperkt kwetsbare objecten (bedrijven, kleine kantoren e.d.) geldt de contour als richtlijn. Dit betekent dat bij voorkeur geen nieuwe *beperkt kwetsbare* objecten binnen deze contour opgericht worden, maar dat een gemeente hiervan gemotiveerd af mag wijken.

Onder kwetsbaar object vallen woningen (niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten), gebouwen bestemd voor het verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten (al dan niet gedurende een gedeelte van de dag), gebouwen waarin doorgaans gedurende een groot gedeelte van de dag grote aantallen personen aanwezig zijn - bijvoorbeeld kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object - en kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Tot de beperkt kwetsbare objecten behoren verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden (voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten). Ook objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw

met vluchtleidingsapparatuur, zijn beperkt kwetsbare objecten, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Gelet op de tabel moet het volgende geconcludeerd worden:

- De zakelijke rechtstrook (4 m) dient volledig vrij te blijven van bebouwing;
- Vooralsnog is binnen de bebouwingsafstand (5 m) is de bouw van een woonwijk, flatgebouw en/of bijzondere objecten categorie I niet toegestaan;
- Liefst geen kwetsbare objecten oprichten binnen het 100%-letaliteitsgebied;
- Binnen het 1%-letaliteitsgebied (daar valt ook de toetsingsafstand van 20 m binnen) is het benodigd om bij een toename van de bevolkingsdichtheid het groepsrisico te berekenen en eventueel te verantwoorden.

CO₂-leiding

Door de gemeente en ook in de nabijheid van het plangebied loopt een CO₂-leiding. Uit een brief van VROM van 20 september 2007 (kenmerk EV/2007088834) volgt dat uit onderzoek van het RIVM blijkt dat de effecten van de leiding, en daarmee ook de PR 10⁻⁶ contour, binnen de 4 m vanaf deze buisleiding blijven. Er zijn dus geen letale gevolgen buiten de belemmerende strook. De CO₂-leiding ligt op dermate grote afstand van het plangebied dat deze geen belemmering vormt.

DPO-leiding

Door het deelgebied Noukoop loopt een gedeelte van een buiten gebruik gestelde DPO-leiding (4 inch). Hierop zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing. Wel moet er voor eventuele werkzaamheden aan beide zijden een strook van 5 meter vrij van bebouwing worden gehouden.

Milieuzonering

De belangrijkste milieueffecten van de glastuinbouw zijn mogelijke lichthinder, geluidhinder en de opslag en het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering geeft afstanden aan die moeten worden aangehouden tot gevoelige bestemmingen. Voor kassen met gasverwarming geldt een indicatieve afstand van 30 m ten opzichte van gevoelige bestemmingen gelegen in een rustige woonwijk. Ten opzichte van een gemengd gebied mag de richtafstand met een stap worden verlaagd, dan geldt 10 m. Op grond van de milieuwetgeving is in het algemeen voor glastuinbouw het Besluit glastuinbouw van toepassing.

Lichtuitstraling

Voorals in gebieden waar het in de nachtelijke uren nog relatief donker is en assimilatiebelichting nog niet eerder werd toegepast, levert lichtuitstraling uit kassen in toenemende mate maatschappelijke weerstand op. In het vigerende Besluit glastuinbouw zijn regels opgenomen met betrekking tot lichtuitstraling die inhouden dat van zonsondergang tot zonsopgang de uitstraling via de zijgevels van de kassen op 10 m met ten minste 95% moet zijn gereduceerd en dat met betrekking tot de lichtuitstraling via de bovenzijde van de kassen van 1 september tot 1 mei assimilatiebelichting tussen 20 en 24 uur verboden is. Tenzij in die periode de lichtuitstoot via de bovenzijde van de kas met tenminste 95% is afgeschermd. Na 24 uur geldt geen beperking voor de bovenzijde van de kas.

Gemeenten zijn aangewezen als toezichthouder m.b.t. de naleving van deze regels. Op basis van het convenant tussen LTO en Stichting Natuur en Milieu is het Besluit glastuinbouw in 2008 aangescherpt. Met de aanscherping wordt de donkerperiode van 4 tot 6 uur verlengd en moet in de nanacht zoveel als teelttechnisch mogelijk worden afgeschermd.

Naast de bevoegdheden in het Besluit glastuinbouw Wet milieubeheer hebben gemeenten ook de mogelijkheid lichtuitstraling uit kassen via bestemmingsplannen in te beperken. Dit kan voor gebieden relevant zijn omdat het huidige Besluit glastuinbouw lichtuitstraling via de bovenzijde van de kassen toestaat tussen 24:00 en zonsopgang in de periode 1 mei tot 1 september en tussen zonsondergang en zonsopgang in de overige periode. Daarnaast kan in gebieden waar natuur- of landschapswaarden in het geding zijn (bijv. in Habitatgebieden) een hogere afscherming gewenst zijn dan de 95% die in het Besluit glastuinbouw en het convenant zijn opgenomen. De gemeente Pijnacker-Nootdorp is van mening met de aanscherping van het Besluit glastuinbouw de lichtuitstraling van kassen voldoende is beperkt.

Afstand glastuinbouw-burgerwoningen

Op 17 december 2005 heeft de stuurgroep Glastuinbouw en Milieu advies uitgebracht over deze problematiek. In haar advies overweegt het GLAMI onder meer dat via de milieuwetgeving de risico's voor de volksgezondheid als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen voldoende te beperken zijn. Het opnemen van aanvullende regelgeving in het ruimtelijk toetsingskader is derhalve volgens het GLAMI niet nodig. Gelet op de overwegingen is geen afstandsmaat opgenomen in de nota Regels voor ruimte van de provincie Zuid-Holland en de afweging omtrent de afstandsmaat dient plaats te laten vinden in het milieuspoor. De provincie acht het een gemeentelijke verantwoordelijkheid om, met in acht name van de milieuwetgeving, tot een zorgvuldige belangenafweging en handhaving van de milieurichtlijnen te komen. Waarbij een goede zonering tussen glastuinbouwbedrijven en burgerwoningen mede een rol kan spelen.

Op grond van deze milieuwetgeving zijn de volgende afstanden waaraan moet worden voldaan van belang:

Besluit glastuinbouw

Met de bouw van de woningen wordt onafhankelijk van de oprichting van het glastuinbouwbedrijf rekening gehouden met de volgende afstanden:

Bestaande glastuinbouwbedrijven opgericht voor 1 mei 1996, met inbegrip van eventuele uitbreidingen na dat tijdstip:

- 10 m tot woningen van derden;
- 25 m tot aaneengesloten woningbouw.

Glastuinbouwbedrijven opgericht na 30 april 1996:

- 25 m tot woningen van derden;
- 50 m tot aaneengesloten woningbouw.

De afstand wordt gemeten vanaf het onderdeel van het glastuinbouwbedrijf dat het dichtst bij de woningen is gelegen, waarbij een waterbassin, watersilo en het open erf niet worden beschouwd.

Geluid

In de gemeente Pijnacker-Nootdorp geldt gemeentelijk beleid ten aanzien van de voorkeursgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Dit is geformuleerd in de Wet geluidhinder beleidsregel gemeente Pijnacker-Nootdorp (vastgesteld d.d. 25 februari 2008).

Op grond van het Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt milieubeheer gelden de volgende geluidsgrenswaarden op de gevel van woningen van derden voor nieuwe situaties.

Voor bestaande glastuinbouwbedrijven opgericht voor 1 mei 2002:

	06:00-19:00 uur	19:00-23:00 uur	23:00-06:00 uur
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)
Piekniveaus	70 dB (A)	65 dB (A)	60 dB (A)

In de periode tussen 06:00 en 19:00 uur gelden de piekniveaus niet voor het laden en lossen en voor het in- en uitrijden van landbouwvoertuigen. In de periode tussen 19:00 en 06:00 gelden de piekniveaus niet voor het laden en lossen ten behoeve van de afvoer van tuinbouwproducten door middel van groepsvervoer, voor maximaal 1 keer gedurende de periode.

Voor nieuwe glastuinbouwbedrijven opgericht na 1 mei 2002:

	06:00-19:00 uur	19:00-22:00 uur	22:00-06:00 uur
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)
Piekniveaus	70dB (A)	65 dB (A)	60 dB (A)

In de periode tussen 06:00 en 19:00 gelden de piekniveaus niet voor het laden en lossen en voor het in- en uitrijden van landbouwvoertuigen.

Of glastuinbouwbedrijven aan de geluidsvoorschriften kunnen voldoen hangt af van de ligging van de installaties (stookinstallatie, WKK) en de bedrijfsruimte ten opzichte van woningen. Tevens hangt het af van de bedrijfsactiviteiten zoals transportbewegingen buiten de dagperiode.

Op grond van de onderzoeksresultaten en de daaruit volgende conclusies zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een hogere grenswaarde procedure Wet geluidhinder moeten worden opgestart. Deze procedure is bedoeld om de benodigde geluidruimte voor de wegen en woningen vast te leggen in een besluit. Indien de hogere grenswaarde niet wordt vastgesteld, moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt weliswaar een goed streven, maar in de praktijk zal blijken dat vanwege stedenbouwkundige, financiële en verkeerstechnische redenen dit tot belemmeringen zal leiden en de aanleg van de weg niet mogelijk is vanwege een te beperkte geluidsruimte voor de weg.

In het MER ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn, naast de huidige situatie, vier verschillende toekomstige situaties voor het jaar 2020 doorgerekend. De verschillen liggen in de aanleg van een gedeeltelijke (Verlengde Komkommerweg/Oostelijke Randweg) of gehele rondweg en het wel of niet realiseren van 150 ha aan extra glastuinbouw. Voor het bestemmingplan is de variant met de gedeeltelijke rondweg en het extra glas van belang.

In het milieuonderzoek zijn voor de huidige situatie, gezien de beperkte verkeerstoename door toedoen van de voorgenomen activiteit en de hieruit voortkomende geluidsbelasting, de wegen buiten het plangebied buiten beschouwing gelaten. In de huidige situatie geldt dat vanwege de weg(en) de voorkeursgrenswaarde weliswaar overschreden wordt, maar dat de geluidsbelastingen onder de ten hoogste vast te stellen hogere grenswaarde blijven.



Afbeelding 22: Geluidscontouren Delftsestraatweg

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat ondanks het te realiseren “stille” asfalt op de toekomstige Komkommerweg ter plaatse van een vijftal bestaande woningen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder te verwachten zijn. Het plaatsen van aanvullende schermen is niet effectief en vanwege stedenbouwkundige, verkeerstechnische redenen niet gewenst. De maximale toelaatbare grenswaarde wordt nergens in het plan overschreden.

Op basis van de Wet geluidhinder heeft het college besloten om onder voorwaarden voor de betreffende woningen een hogere grenswaarde vast te stellen. Voordat de Komkommerweg in gebruik wordt genomen zal onderzoek plaatsvinden naar de aanwezige geluidwering van de buitengevels van de betreffende woningen. Zonodig zal, met het oog op een te garanderen binnenwaarde van 33 dB, een pakket van maatregelen worden aangeboden ter verbetering van de aanwezige geluidsisolatie.

Bestrijdingsmiddelen

De beleidsdoelstellingen van de Rijksoverheid, met betrekking tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen, zijn vastgelegd in het Meerjarenplan Gewasbescherming (MJP-G). De hoofddoelstellingen van dit plan zijn het verminderen van de omvang, het gebruik en de emissie van bestrijdingsmiddelen.

De uitwerking van dit beleid is vastgelegd in het Bestuursakkoord Uitvoering MJP-G tussen de Staat, het landbouwbedrijfsleven en de producenten van bestrijdingsmiddelen. Twee hoofdlijnen kunnen worden onderscheiden:

- de toepassing van minder milieu belastende middelen;
- het terugdringen van de hoeveelheden die worden gebruikt.

Door het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de kas kan een emissie naar de lucht optreden. Naar deze mogelijkheid is onderzoek gedaan door TNO. De uitkomsten van het onderzoek zijn gepubliceerd in het rapport 'Emissies van gewasbeschermingsmiddelen uit kassen naar de buitenlucht'. Omdat geen antwoord kon worden gegeven op de vraag of de berekende concentraties gevaarlijk of schadelijk voor de volksgezondheid waren werd in 2001, in opdracht van het ministerie van VROM vervolgonderzoek uitgevoerd door Research Instituut voor de Groene Ruimte 'Alterra' en gepubliceerd onder de naam 'Bestrijdingsmiddelen in de lucht rond tuinbouwkassen'. Het Alterra-onderzoek richtte zich op alle bestrijdingsmiddelen

die op dat moment in de sector glastuinbouw werden gebruikt. Van alle middelen is, op eenzelfde wijze als dat door TNO in 1992 is gedaan, uitgaande van een 'worst-case' situatie, de concentratie bepaald van geëmitteerd middel. Gebleken is dat alleen middelen geëmitteerd worden bij toepassing van ruimtebehandelingstechnieken. De uitkomsten van het Alterra-onderzoek zijn door het ministerie van VROM onderschreven en leiden niet tot een wijziging van het beleid ter zake van het stellen van specifieke afstandsnormen voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het Besluit glastuinbouw.

Mestopslag

In het Besluit glastuinbouw is ook een afstand opgenomen voor mestopslagen of gebruikt substraatmateriaal. Deze zijn gelegen:

1. op tenminste 100 m van aaneengesloten woningbouw;
2. op tenminste 50 m van woningen van derden.

Luchtkwaliteit

In het MER ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn, naast de huidige situatie, vier verschillende toekomstige situaties voor het jaar 2020 doorgerekend. De verschillen liggen in de aanleg van een gedeeltelijke (Verlengde Komkommerweg/Oostelijke Randweg) of gehele rondweg en het wel of niet realiseren van 150 ha aan extra glastuinbouw. Zoals gezegd is voor het bestemmingplan de variant met de gedeeltelijke rondweg en het extra glas van belang.

Het luchtkwaliteitonderzoek richt zich alleen op het wegverkeer als emissiebron. De WKK-installaties zijn niet meegenomen in het onderzoek aangezien er veel onduidelijkheden zijn ten aanzien van de uitvoering van de installaties. Zo zijn er onduidelijkheden wat het thermisch vermogen van de installaties zal zijn, wat de hoogte van de schoorsteen zal worden, hoeveel er gerealiseerd zullen worden en wat de locatie zal zijn. Bij de realisatie van de WKK-installaties zal nader onderzoek verricht moeten worden naar het effect van de installaties.

Om een beeld te krijgen van de huidige situatie van de luchtkwaliteit is gekeken naar het jaar 2010, aangezien in dit jaar immers nog geen planontwikkeling plaatsvindt. De resultaten voor de huidige situatie staan in onderstaande figuur.

Wegvak	Jaargemiddelde concentratie NO₂ [µg/m³]	Jaargemiddelde concentratie PM₁₀ [µg/m³]
3 Westlaan	33.1	20.4
4 Oostlaan	34.7	20.4
6 Vlielandseweg	32.3	19.7
9a Klapwijkseweg (Pijnacker)	32.4	19.9
9b Klapwijkseweg (Berkel)	32.8	20.6
10 Oostweg	38.2	21.8
12 Rijswijkseweg Waterweg (Den Haag)	34.2	20.7
18a N470 tw Komkommerweg	35.5	20.5

Figuur 4: De jaargemiddelde concentratie NO₂ voor diverse wegvakken (Bron: MER)

Uit de rekenresultaten volgt dat in de huidige situatie op geen van de beoordeelde wegvakken een overschrijding van de grenswaarde (= 40 µg/m³) optreedt voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀. Hieruit valt af te leiden dat ook de uurgemiddelde grenswaarde

voor NO₂ (> 18 maal per jaar 200 µg/m³) en de daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ (> 35 maal per jaar 50 µg/m³) op geen van de beoordeelde wegvakken worden overschreden.

3.11.2 M.e.r.

In het kader van het bestemmingsplan is een milieueffectrapportage (m.e.r.) uitgevoerd. In het MER zijn de zes deelgebieden onderzocht op verschillende relevante milieuaspecten. Vervolgens is beoordeeld in hoeverre het initiatief effecten heeft op deze milieuaspecten. Hiervoor is per milieuaspect een MMA (meest milieuvriendelijk alternatief) en een planalternatief ontwikkeld. Het MMA gaat uit van de beste bestaande mogelijkheden ter bescherming en/of verbetering van het milieu; voldoet aan de doelstelling van de initiatiefnemer (in dit geval de gemeente) en ligt binnen de competentie van de initiatiefnemer. Het MMA dient een alternatief te zijn dat enerzijds de beste mogelijkheden biedt voor een duurzame ontwikkeling van de glastuinbouw en anderzijds maximaal inspeelt op landschapskwaliteit, (het behoud van) cultuurhistorie en archeologie, water en groen (ook voor recreatieve doelen), een veilige ontsluiting en een aangenaam woonmilieu. Nadat het MMA is samengesteld is nagegaan in hoeverre de gemeente voorwaardenstellend (via het bestemmingsplan en/of vergunningen) en actief wil en kan bijdragen aan de realisatie van dit MMA. Indien dit onzekerheden opleverde voor de haalbaarheid van het MMA, is hier een planalternatief uit afgeleid.

Overzicht effectbeoordeling

Het MMA en het planalternatief zijn per milieuthema getoetst op milieueffecten. Hierbij worden verschillende deelgebieden apart beschreven. Waarbij gescoord wordt in een zeven puntsschaal. Van zeer negatief tot zeer positief. Hierbij is onderscheid gemaakt in twee varianten voor de autonome ontwikkeling. De aanleg van de gedeeltelijke rondweg (Oostelijke randweg en de Verlengde Komkommerweg) en de aanleg van de gehele rondweg.

In onderstaande figuur is de effectbeoordeling uit de milieuthema's in één tabel weergegeven.

Milieuaspect	MMA gedeeltelijk-ke rondweg	MMA gehele rondweg	Planalternatief gedeeltelijke rondweg	Planalternatief gehele rondweg
Bodem en water				
Bodemkwaliteit	o/+	o	o/-	o/-
Waterkwaliteit	o/+	o/+	o/-	o/-
Waterkwantiteit	o/+	o/+	o	o
Woon – en leefmilieu				
Luchtkwaliteit	o	o	nvt	nvt
Geluid	o	o	nvt	nvt
Externe veiligheid	o	o	nvt	nvt
Ecologie				
Beschermde gebieden	+	o/+	o/+	o
Beschermde soorten	+	o/+	o/+	o

Landschap en cultuurhistorie				
Archeologie	-	-	nvt	nvt
Historische geografie en bouwkunde	o	o	nvt	nvt
Landschappelijke structuren	o/+	o/+	o	o
Landschappelijke identiteit	o/-	o/-	-	-
Klimaat en duurzaamheid				
Bijdrage aan de adaptatieopgave	++	++	o/+	o/+
Effecten op kwetsbaarheid voor klimaatverandering	++	++	o	o
Uitstoot van broeikasgassen	++	++	o	o
Energie-efficiency	++	++	o	o
Realiseren beleidsdoelstellingen klimaatmitigatie	+	+	o	o
Realiseren van de balans tussen people, planet en prosperity	++	++	+	+
Verkeer en vervoer				
Bereikbaarheid en verkeersafwikkeling	o	o	nvt	nvt
Verkeersveiligheid	o	o	nvt	nvt

Figuur 5: Overzicht effectbeoordeling (Bron: m.e.r.)

Vergelijking van de alternatieven

Naar aanleiding van de tabel met de effectbeoordeling van de milieuaspecten is gekeken naar welke criteria onderscheidend zijn voor de verschillende varianten en waarbij bovendien een (potentieel) negatief milieueffect van toepassing is. Dit om uiteindelijk tot bepaling van een voorkeursalternatief te komen. Ten opzichte van de huidige situatie is het MMA voor alle criteria neutraal dan wel positief beoordeeld. Het planalternatief is over het geheel genomen neutraal beoordeeld. Met uitzondering van de aspecten bodem- en waterkwaliteit en landschap. Hierdoor is het oordeel van het planalternatief minder positief dan het MMA. De belangrijkste aspecten worden hieronder nader toegelicht.

Ecologie

Het MMA scoort ten opzichte van het thema ecologie positief tot licht positief. Het planalternatief scoort licht positief tot neutraal. In het MMA wordt voorgesteld om de geplande verbindingzone van 30 meter langs de Nieuwe Komkommerweg te verbreden tot een zone van 70 - 100 meter. Hierdoor wordt de zone verder geoptimaliseerd en scoort daarom positiever.

Archeologie

De herstructurering van het glastuinbouwgebied heeft een negatief effect ten aanzien van archeologie. De verschillende deelgebieden kennen een redelijke tot grote archeologische

trefkans.

Voor deze gebieden, zowel in het MMA als in het planalternatief, is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Ondanks deze opname in het bestemmingsplan zal de Nieuwe Komkommerweg een negatief effect op de archeologische waarden in het gebied hebben. Dit komt door de noodzakelijke ontgravingen die hier plaats moeten vinden. De realisatie van extra glastuinbouw zal een geringe verstoring teweeg brengen. Dit komt doordat de mate van verstoring die optreedt bij de bouw van moderne kassen zeer gering is. Alleen zullen de glastuinbouwcomplexen niet alleen uit kassen bestaan, maar ook uit bedrijfsgebouwen, agrarische woningen, waterbassins, et cetera. Deze ontwikkelingen zorgen voor een aaneengesloten bodemverstoring waarbij eventuele aanwezige archeologische waarden mogelijk verstoord worden.

Landschap

Ten opzichte van de huidige situatie scoort het MMA licht negatief op landschappelijke identiteit. Deze beoordeling komt voort uit de realisatie van het extra glas. Door het extra glas zal de identiteit van de omliggende open gebieden (vooral rond Pijnacker-West) beïnvloed worden. Het grootschalige karakter zal in contrast staan met het meer kleinschalige karakter van het omliggende gebied. Door de zachtere overgang van groen wordt het effect echter beperkt. In het planalternatief is dit verzachtende effect niet meegenomen en scoort daarom negatiever.

Bodem- en waterkwaliteit

Voor wat betreft bodem- en waterkwaliteit scoort het MMA licht positief en het planalternatief licht negatief. Het verschil zit vooral in het effect van het gebruik van extra bestrijdingsmiddelen. In het MMA is het uitgangspunt dat dit gezamenlijk door de ondernemers in het gebied wordt opgepakt. In het planalternatief voor dit thema is het uitgangspunt dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet wordt teruggedrongen en dat door de toename van extra glas het gebruik zal toenemen. Dit scoort licht negatief.

Klimaat en duurzaamheid

Het MMA en het planalternatief voor dit thema scoort neutraal tot zeer positief. Vooral het MMA levert een bijdrage aan de verschillende duurzaamheidsprincipes. Het initiatief tot het toepassen van duurzame maatregelen ligt echter grotendeels bij de ondernemers. Hierdoor is het onzeker in hoeverre deze effecten daadwerkelijk optreden. Het planalternatief scoort daarom overwegend neutraal.

Voorkeursalternatief

In het bestemmingsplan zijn verschillende milieueffecten onzeker. Het bestemmingsplan schetst het kader voor de toekomstige ontwikkeling. Fysiek gebeurt dit in het benoemen van een groen/blauwe hoofdstructuur, het bieden van goede ontsluitingswegen, et cetera. Daarnaast probeert de gemeente door middel van regelgeving sturing te geven aan de herstructurering. Onzeker blijft echter hoe de ondernemers invulling geven aan de ruimte die geboden wordt. Vooral het toepassen van verschillende duurzaamheidsmaatregelen waardoor milieueffecten gereduceerd kunnen worden is grotendeels afhankelijk van de ondernemer en de glastuinbouwsector.

Om meer zekerheid te bieden zal de gemeente in 2010 een uitvoeringsprogramma glastuinbouw opstellen. In het uitvoeringsprogramma geeft de gemeente invulling aan de acties die moeten worden ondernomen. De gemeente vervult de regierol bij de ruimtelijke ontwikkeling en het faciliteren en coördineren van acties en initiatieven en vertaalt deze in

het uitvoeringsprogramma.

Het voorkeursalternatief wordt in dit kader gedefinieerd als het MMA - minus de verschillende maatregelen die niet in het bestemmingsplan gewaarborgd zijn (het planalternatief). Waarbij deze laatste een plek krijgen in het nog op te stellen uitvoeringsprogramma.

Toetsing ProjectMER

Het MER heeft vanaf 18 maart 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is gelijktijdig ter advisering verzonden aan de Commissie voor de Milieueffectrapportage. Tijdens de toetsing van het ProjectMER heeft de Commissie aan de gemeente kenbaar gemaakt dat het MER naar haar oordeel op een aantal onderdelen onvolledig is of geen juist beeld geeft. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente een aanvulling op het MER gemaakt (zie aparte bijlage). De Commissie is in haar uiteindelijke toetsingsadvies van mening dat met deze aanvulling de essentiële informatie aanwezig is. De Commissie heeft daarnaast een aantal aanbevelingen gedaan, waarmee zij hoopt een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de verdere besluitvorming in het bijzonder ten aanzien van de realisatie van de milieumambities. De aanbevelingen laten zich als volgt samenvatten:

- De Commissie adviseert om - in overleg met betrokken partijen - nader uit te werken hoe de herstructurering wordt gerealiseerd;
- De Commissie adviseert om vanuit het oogpunt van een landschappelijke beleving en cultuurhistorie nader vast te leggen waar groen langs wegen en watergangen wordt aangelegd, met welke omvang en welke bijdrage de glastuinbouwsector en grondeigenaren daaraan leveren;
- De Commissie adviseert om duidelijk te maken hoe uitvoering gegeven kan worden aan de wensbeelden per deelgebied ten aanzien van ontsluiting en verkeersveiligheid;
- De Commissie adviseert de gemeente om bij nader invulling van haar stimulerende rol ten aanzien van de realisatie van milieumambities specifiek aandacht te besteden aan landschappelijke kwaliteit en aan initiatieven rond gezamenlijke gietwatervoorzieningen en afvalwaterbehandeling.

De gemeenteraad heeft besloten deze aanbevelingen over te nemen.

Tot slot wordt opgemerkt dat wettelijk de verplichting bestaat om in het kader van de uitgevoerde MER evaluatieonderzoek te verrichten. Hierin dient nagegaan te worden in hoeverre de in het MER voorspelde effecten daadwerkelijk optreden. Belangrijk onderdeel van de evaluatie vormt het verkrijgen van gegevens die als gevolg van leemten in kennis - als beschreven in het ProjectMER - niet in het MER kunnen worden beschreven om zodoende ook over deze milieueffecten voldoende inzicht te kunnen verkrijgen. In ieder geval voor de start van de uitvoering en aanleg van de Nieuwe Komkommerweg, zal een monitorings- en evaluatieprogramma worden opgesteld

3.11.3 Ontwikkelingen

Geluid

Het bestemmingsplan maakt de aanleg van nieuwe wegen mogelijk (deels met een wijzigingsbevoegdheid). Op grond van de Wet geluidhinder dient de te verwachten geluidsbelasting vanwege de toekomstige wegen ter plaatse van bestaande en nieuwe woningen in beeld gebracht te worden. Daarnaast dienen de gevolgen voor het onderliggende wegennet in beeld te worden gebracht. In het geval van een te verwachten overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder moet een voorstel opgesteld worden voor vaststelling van hogere grenswaarden ter plaatse van bestaande en nieuwe geluidgevoelige

bestemmingen, zoals bedrijfswoningen of scholen.

In de MER, uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan, zijn voor de situatie in 2020 de effecten vanwege de realisatie van de gedeeltelijke en de gehele rondweg berekend. Voor alle wegen in de 6 deelgebieden geldt dat als gevolg daarvan weliswaar de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt, maar dat de te verwachten geluidsbelastingen onder de ten hoogste vast te stellen hogere grenswaarde blijven. Dit geldt voor beide varianten.

Daarnaast zullen door de realisatie van extra glas in 2020 de geluidscontouren veranderen. De gevolgen voor de deelgebieden zijn zowel beoordeeld op basis van de effecten van de gedeeltelijke rondweg met glas (plan 1) als de effecten van de gehele rondweg met glas (plan 2). Voor beide varianten geldt dat vanwege de weg(en) de voorkeursgrenswaarde dan wel wordt overschreden, maar dat de te verwachten geluidsbelastingen onder de ten hoogste vast te stellen hogere grenswaarde blijven. Alleen voor deelgebied 4, Pijnacker-West, geldt dat bij de variant met de gehele rondweg en met extra glas - welke bekeken is in het MER - vanwege de weg(en) behalve de voorkeursgrenswaarde ook de ten hoogste vast te stellen hogere grenswaarde overschreden wordt. De maximale toename ten opzichte van autonoom en het effect van het plan is maximaal 0,5 dB. De aanpassingen aan de Komkommerweg worden als een aanleg van een nieuwe weg zoals bedoeld in de Wet geluidhinder gezien. Aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk.

Vanuit het MER zijn aanbevelingen geformuleerd voor aanvullende maatregelen. De eerste aanbeveling is het gebruik van stil asfalt. Door het gebruik van dit type asfalt zal de geluidshinder afnemen. Het positieve effect van het gebruik van stil asfalt is dat niet alleen de woningen met een te hoge geluidsbelasting minder hinder zullen ondervinden, maar ook de geluidsbelastingen op de overige woningen omlaag zullen gaan. Ten tweede is vanuit het MER de aanbeveling gekomen dat de woningen in de gevoelige zone met een dove gevel gerealiseerd worden. Een dove gevel is een bouwkundige constructie zonder te openen delen met een voorgeschreven geluidwering. Door deze maatregel neemt de geluidsoverlast binnenshuis af.

Luchtkwaliteit

De gevolgen van beoogde ontwikkelingen (inclusief de ontwikkelingen die te zijner tijd moeten worden uitgewerkt met de wijzigingsbevoegdheid) op de luchtkwaliteit, moeten op grond van de Wet milieubeheer (Wm hoofdstuk 5) worden getoetst.

Relevante ontwikkelingen in dit kader zijn onder andere:

1. nieuwe (bedrijfs)woningen;
2. nieuwe en gewijzigde (glastuinbouw)bedrijven;
3. nieuwe wegen (inclusief wegen op grond van de wijzigingsbevoegdheid).

Onderzoek ten behoeve van de nieuwe wegen strekt verder dan het onderzoek van wegen zelf. Totdat door Brussel derogatie wordt verleend, wordt de omvang van het onderzoeksgebied bepaald door het 1% criterium.

Uit de MER, uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan, blijkt dat bij de ontwikkeling van de gedeeltelijke en de gehele rondweg op geen van de beoordeelde wegvakken een overschrijding van de grenswaarde (= 40 µg/m³) optreedt voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀. Hieruit valt af te leiden dat ook de uurgemiddelde grenswaarde voor NO₂ (> 18 maal per jaar 200 µg/m³) en de daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ (> 35 maal per jaar 50 µg/m³) op geen van de beoordeelde wegvakken overschreden worden.

Ongeacht of het areaal aan extra glastuinbouw wel of niet gerealiseerd wordt, blijkt dat het effect van planontwikkeling maximaal 0,2 µg/m³ is. Dit betekent dat het effect minder is dan

1,2 µg/m³. Derhalve draagt planontwikkeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De ontwikkeling van de variant met extra glas en met de gedeeltelijke rondweg, de variant voor dit bestemmingsplan, zal dus geen overschrijding van de grenswaarden veroorzaken.

Aanbevelingen voor visie en planopzet vanuit milieu:

- * Op de plankaart dienen risicovolle inrichtingen, de tracés van de A12, de aardgasleiding en de CO₂-leiding te worden weergegeven.*

Hoofdstuk 4 Visie op het plangebied

In dit hoofdstuk worden de verschillende aanbevelingen, zoals deze in de vorige hoofdstukken zijn geformuleerd, tegen elkaar afgewogen. Dit resulteert in een visie op het plangebied met een richtinggevend kader voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende functies in het plangebied. In de visie op het plangebied is een onderscheid gemaakt tussen een visie op het hele plangebied en een visie op de afzonderlijke deelgebieden.

4.1 Algemene aspecten visie

Herstructurering

Voor de zes glastuinbouwgebieden moet door middel van het herstructureren van verouderde situaties in de glastuinbouwgebieden de toekomst van de glastuinbouw, in de zin van economisch functioneren en ruimtelijke kwaliteit, worden veiliggesteld. De glastuinbouwsector wordt versterkt door innovaties door middel van ontwikkeling van hoogwaardige technologieën en nieuwe producten. Om innovaties, investeringen en schaalvergroting mogelijk te maken zijn aanpassingen, versterking, vernieuwing in de ruimtelijke inrichting nodig. Het is vooral de sector zelf die invulling aan de noodzakelijke innovaties geeft en daarmee de dynamiek bepaalt. Vanuit deze dynamiek kan het proces van herstructurering verder vorm krijgen.

De taak voor de gemeente is het scheppen van (ruimtelijke) randvoorwaarden waarbinnen de verdere verduurzaming en herstructurering kan plaatsvinden. Herstructurering is ook dé manier om een duurzaamheidsslag te kunnen slaan. Tegen de achtergrond van het streven naar duurzame glastuinbouwgebieden moet vooral ook de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden worden versterkt. Voor deze gebieden is de ruimtelijke opgave om duurzame structuren te ontwikkelen die op het niveau van de samenhang tussen de gebieden als ruimtelijke hoofdstructuur wordt aangeduid. In de gebieden moeten duurzame structuren en ontwikkelingen aansluiten op de hoofdstructuur.

De ruimtelijke strategie omvat de uitwerking van de ruimtelijke hoofdstructuur. De strategie is gebaseerd op de gedachte dat de ruimtelijke hoofdstructuur zorgt voor samenhang, waarbinnen ruimte geboden wordt voor de ontwikkeling van de productiefunctie van de bedrijven in de gebieden of van clusters van bedrijven. Op deze manier is de strategie een ruimtelijk ontwikkelingskader of een leidraad die wordt gehanteerd bij uitwerkingen van het beleid en de invulling van gebiedsontwikkelingen. Deze ontwikkelingen moeten worden gezien in verband met de voor elk deelgebied specifieke kwaliteiten en ontwikkelingen. Bestaande en te ontwikkelen duurzame structuren vormen dus het ruimtelijke ontwikkelingskader voor de concentratiegebieden en zijn richtinggevend voor de uitvoering van de herstructurering. In gebiedskaders worden per deelgebied de richtinggevende aspecten nader uitgewerkt.

De herstructurering moet passen in de ruimtelijke strategie en tevens uitvoering geven aan de aandachtspunten op het niveau van de hoofdstructuur en in de afzonderlijke deelgebieden op het niveau van het gebied zelf. Tegelijkertijd wordt met de uitvoering van activiteiten voor herstructurering bijgedragen aan realisatie van onderdelen van de duurzame ruimtelijke structuren.

Verkeer

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt in belangrijke mate bepaald door de infrastructuur. Om de kern Pijnacker wordt een rondweg aangelegd om de wegen door de kern Pijnacker te ontlasten. Een dergelijk stelsel is nodig ter verbetering van de bereikbaarheid van de kernen en de ontsluiting van de glastuinbouwgebieden. Doorgaand verkeer door de kernen wordt hiermee geweerd. De prioritering van de aanleg van de rondweg is als volgt: eerst de noordwestelijke randweg, vervolgens de oostelijke randweg zonder aansluiting op Klapwijk en Tolhek en ten slotte de noordelijke randweg. Dit heeft ruimtelijke gevolgen voor diverse deelgebieden. Een gedeelte van de rondweg is voorzien in de deelgebieden Noukoop, Balijade, Pijnacker-West, Dwarskade en Rijskade.

In de gemeentelijke standaard Essentiële Herkenbaarheidskenmerken zijn de functies van wegen onderscheiden. Op basis van de gemeentelijke standaard wordt voor elke weg het bijbehorende standaard dwarsprofiel opgenomen.

In de huidige situatie komen in diverse deelgebieden verkeerssituaties voor die vanuit oogpunt van verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling niet gewenst zijn. Dit komt met name door het medegebruik van langzaam verkeer (fietsers en brommers) en de combinatie van bestemmingsverkeer (veelal vrachtwagens) en doorgaand verkeer vanuit Pijnacker naar Nootdorp en visa versa. Om deze situatie te verbeteren is het gewenst een scheiding aan te brengen tussen de verschillende verkeersvormen: doorgaand verkeer, bestemmingsverkeer en langzaam verkeer.

Water en groenstructuur

Bij planontwikkeling en aanleg van infrastructuur in en rond de glastuinbouwgebieden dient, conform de beleidsuitspraken in Pit! en het Beleidsplan glastuinbouw, zoveel mogelijk de gelijktijdige ontwikkeling van water, groen- en recreatieve kwaliteiten te worden meegenomen. Het gaat om afwegingen gericht op koppeling van water-, weg-, route- en groenelementen. Dat moet ook worden overwogen voor restlocaties die kunnen ontstaan bij aanleg van infrastructuur en herverkaveling.

Uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid is dat de bestaande structuur van boezemwatergang, vaarten en sloten zoveel mogelijk worden behouden en waar mogelijk versterkt. Dit uitgangspunt betekent voor de glastuinbouw dat er een aantal harde structurerende lijnen aanwezig is die betekenis hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouw.

Type en omvang glastuinbouwbedrijven

De glastuinbouwsector staat voor een aanzienlijke herstructurering. De deelgebieden worden met name gekenmerkt door de teeltbedrijven. Dit zijn bedrijven waar o.a. de teelt van bloemen en groenten centraal staat. De tendens bij deze glastuinbouwbedrijven is die van schaalvergroting. Dat neemt echter niet weg dat er ook voldoende ruimte aanwezig moet zijn en blijven voor de bedrijven die zich richten op de zogenaamde 'nichemarkt'. Dit zijn markten die niet gekenmerkt worden door bulk producten. Niche bedrijven richten zich volledig op de teelt van producten. Het is kenmerkend voor deze bedrijven dat volstaan kan worden met teeltoppervlakten tot 3 ha.

De glastuinbouwsector vraagt vanuit bedrijfseconomische overwegingen om aaneengesloten complexen van minimaal 2 ha. Daarbij is het van belang een doorgroei en schakelmogelijkheid naar grotere eenheden fysiek gezien zo min mogelijk te beperken. Voor nicheproducten zullen kavels kleiner dan 2 ha nodig blijven. Diversificatie in gebieden van 2, 4, 6, 8 ha etc stimuleert de herstructurering en is van belang voor verdere ontwikkeling op de (middel)lange termijn. Deze (eventuele) schaalvergroting is mogelijk binnen de geschetste

hoofdstructuur van wegen, waterlopen en groen. Dit zijn dus rationele grootschalige clusters binnen een landschappelijk-functioneel raamwerk, waarbinnen ruimte is voor bedrijven van 3-6 ha, die in de toekomst zo mogelijk kunnen worden samengevoegd tot nog grotere bedrijven. De noodzakelijke ruimte hiervoor kan op een tweetal wijzen worden benut:

1. Benutten van onbebouwde gronden die b.v. in gebruik zijn als weiland. Deze gronden zijn in bezit van verschillende glastuinbouwbedrijven of (voormalige) agrarische bedrijven.
2. De aanwezige kassen en bebouwing van de bestaande glastuinbouwbedrijven. Hierbij kunnen bestaande glastuinbouwbedrijven door andere bedrijven worden samengevoegd, waardoor er grotere (aaneengesloten) bedrijven ontstaan. Dit levert echter geen nieuw ruimtebeslag op ten opzichte van de huidige situatie.

In afbeelding 23 is weergegeven waar in de bestaande situatie glastuinbouw is gevestigd. Tevens zijn de gebieden aangegeven waar in de bestaande situatie geen glastuinbouw is gevestigd, maar waar wel mogelijkheden zijn voor glastuinbouw (nieuwe glastuinbouwgebieden).



Afbeelding 23: Bestaande en nieuwe glastuinbouwgebieden

Woningen

In de deelgebieden zijn veel (voormalige) bedrijfswoningen en burgerwoningen aanwezig. Bij verdere schaalvergroting van de glastuinbouw is het mogelijk dat de bestaande woningen 'in de weg staan'. Een woning staat in de weg, indien deze in het duurzaam glastuinbouwgebied is gesitueerd en niet langer noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. Dit terwijl de woning als gevolg van de ligging (toekomstige) herstructurering belemmert dan wel de in het

gebied aanwezige bedrijven in hun bedrijfsuitvoering belemmert. Het kan hierbij gaan om zowel (voormalige) bedrijfswoningen als om woningen die al een bestemming hebben als burgerwoning. Een mogelijkheid is om deze woningen te slopen en elders te herbouwen in specifiek daarvoor aangewezen clusters.

Milieukwaliteit

Duurzame bedrijfsvoering waarborgt continuïteit op langere termijn. Vanuit het aspect milieu betekent dit dat bij de herstructurering bezien zal worden in hoeverre 'winst' kan worden geboekt op een aantal terreinen door verschillende maatregelen. Deze maatregelen zullen door de glastuinbouwsector zelf moeten worden opgepakt. De gemeente is niet de initiator op dit gebied. Het gaat hierbij onder meer om de volgende uitgangspunten:

- Gesloten kringlopen van water, mineralen, CO₂ en andere stoffen;
- Beperken lichtuitstoot bij belichte teelten of concentreren daarvan;
- Verbruik duurzame energie stimuleren, omvormen energieverbruik naar energielevering, eigen productie van elektriciteit, toepassing aardwarmte;
- Gezonde en veilige producten leveren;
- Stellen van kwaliteitseisen aan water en bodem, toepassing gewasbeschermingsmiddelen duurzamer (natuurlijke vijanden, biologische middelen) en terugdringen, gebruik regenwater als gietwater;
- CO₂-neutrale energiehuishouding, afname emissie CO₂ en aardgasverbruik.

Wensbeeld 2025

In de navolgende paragrafen wordt per deelgebied een schets gegeven van de wensbeelden voor 2025. Hierin wordt met name de ruimtelijke hoofdstructuur voor de deelgebieden beschreven. De nadere uitwerking van de casco's zal in samenwerking met en voor een belangrijk deel door de zittende of toekomstige glastuinbouwondernemers zelf ter hand moeten worden genomen. De ruimtelijke hoofdstructuur bestaat uit aanwezige en te ontwikkelen duurzame structuren van wegen, water en groen. Ontwikkelingen in wonen, werken, recreatie en verkeer bepalen enerzijds deze structuren. Anderzijds bepaalt de ruimtelijke hoofdstructuur de ontwikkelingsmogelijkheden in de voor die functies aangewezen gebieden. Ook de ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouwconcentratiegebieden hangen samen met de bestaande en nog te ontwikkelen hoofdstructuur. Ofwel moeten inspelen op de ontwikkelingsbasis van wegen, water en groen. De ruimtelijke hoofdstructuur vormt het uiteindelijke gebiedskader voor de verschillende deelgebieden. Afhankelijk van de noodzaak en (financiële) haalbaarheid is het mogelijk dat een deel van de ontwikkelingen binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar wordt gerealiseerd en een deel daarbuiten. Met het wensbeeld worden de kaders aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen plaats kunnen vinden om het uiteindelijke wensbeeld voor 2025 te bereiken. Hiermee wordt tevens voorkomen dat in het plangebied zich ontwikkelingen voordoen die het gewenste eindbeeld kunnen frustreren.

4.2 Deelgebied Noukoop

Verkeersstructuur

Autoverkeer

De ontsluiting van Noukoop vindt nu plaats via de Nieuwkoopseweg en de Langelandseweg. Deze wegen komen via de Hofweg uit op de A12 en via de Katwijkerlaan uiteindelijk op de N470. Het plangebied sluit op relatief snelle wijze aan op de regionale en landelijke wegenstructuur. De Nieuwkoopseweg en de Langelandseweg zijn aan de rand van het plangebied met elkaar verbonden via de 's-Gravenweg. In het wensbeeld is rekening

gehouden met een nieuwe tweede verbindingsweg tussen de Nieuwkoopseweg en de Langelandseweg speciaal bedoeld voor de verbetering van de interne ontsluiting van het glastuinbouwgebied. Op de visiekaart is deze weg indicatief aangegeven. De mogelijke ligging van deze weg is nog niet onderzocht. Indicatief is deze in het midden van het plangebied opgenomen, maar dit kan ook meer noordelijk of zuidelijk zijn. Voor deze weg wordt uitgegaan van een profiel met twee rijstroken en een totale breedte van 20 m.

In het wensbeeld is een indicatieve reservering opgenomen voor een op (lange) termijn (na 2025) mogelijk toekomstige tweede verbindingsweg Pijnacker-Nootdorp (N470-Noord) langs de RandstadRailverbinding (conform mobiliteitsplan Pijnacker-Nootdorp). De functie van deze mogelijke weg is nog niet duidelijk. Of een interlokale functie, vooral gekoppeld aan de toekomstige ontwikkeling van Noukoop, inclusief verbinding naar de Nieuwkoopseweg en tevens een extra ontsluiting tussen Pijnacker en Nootdorp. Of een regionale functie, veel meer bedoeld als alternatief voor doorgaand regionaal verkeer, aansluitend op de oostelijke randweg of de Katwijkerlaan. De nieuwe wegverbinding kan dienen ter vermindering van de verkeersdruk op de Noordweg. Een specifieke tracéverkenning voor de nieuwe wegverbinding zal in de toekomst moeten plaatsvinden.

Langzaam verkeersroutes

Langzaam verkeer maakt (mede)gebruik van de Nieuwkoopseweg en de Langelandseweg. Naast de 's-Gravenweg is er voor langzaamverkeer een (recreatieve) verbinding tussen de Nieuwkoopseweg en de Langelandseweg in de vorm van een half verhard pad. Een dergelijk pad verbindt ook de Langelandseweg in het noorden met het fietspad langs de A12, direct buiten het plangebied. Aan de noord-, oost- en zuidzijde, net buiten het deelgebied, zijn nieuwe recreatieve fietsverbindingen voorzien. Onder andere het provinciaal fietspad 227 van Delft naar Zoetermeer. Deze sluiten aan op het bestaande fietspadennetwerk buiten het plangebied. Tevens wordt een verbinding gecreëerd met het Bieslandsebos en het stedelijk gebied van Pijnacker en Nootdorp door een nieuwe ontsluiting onder de RandstadRailverbinding door.

Water en groenstructuur

De structuur van hoofdwatgangen ligt vast. De herstructurering zal zich aan deze structuur moeten aanpassen. Nieuwe watgangen in het plangebied zijn niet voorzien. In het gebied is geen wateropgave aanwezig, uitgaande van de bergingsnorm van 325 m³/ha.

Dit betekent dat het gehele gebied benut kan worden voor glastuinbouw, zonder dat waterberging gerealiseerd hoeft te worden. Mocht het zijn dat bestaande watgangen gedempt worden, dan dient dezelfde oppervlakte aan open water gegraven te worden (dempen = graven). Hierbij dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met het oorspronkelijk verkavelingspatroon. Nieuwe watgangen moeten dus haaks op de Nieuwkoopseweg worden gerealiseerd. Dit kan onder andere aan de orde zijn bij samenvoeging van kavels om grotere bedrijven te realiseren.

In het wensbeeld voor 2025 is een grootschalige groenstructuur in het plangebied niet aan de orde. Het deelgebied Noukoop is geen obstakel voor verbindingen tussen groene gebieden. Er is geen noodzaak om de omliggende groene gebieden met elkaar te verbinden door nieuwe grootschalige groenstructuren in het deelgebied.

Er kan worden ingezet op realisatie van kleinschalige groenelementen langs de Nieuwkoopseweg, Langelandseweg, de mogelijk nieuwe interne ontsluitingsweg en de mogelijk toekomstige tweede verbindingsweg Pijnacker-Nootdorp. Dit alles draagt bij aan de recreatieve betekenis en beeldkwaliteit van het gebied. Het initiatief voor de groene ontwikkelingen ligt bij de eigenaren van de betreffende gronden.

De randen van de glastuinbouwgebieden vragen geen extra aandacht bij ontwikkelingen en herstructurering. Aan de noord-, west- en oostzijde van dit deelgebied wordt de grens bepaald door een robuuste structuur van een toekomstig bedrijventerrein, de RandstadRailverbinding en bosgebied de Balij. Aan de zuidzijde is dit nog niet het geval. Hier komt als onderdeel van de Balij een overgang van een meer open gebied naar het glastuinbouwgebied. Hier wordt een zachtere overgang voorzien door het creëren een groenstructuur in combinatie met water. Hier ontstaat dan een aantrekkelijk overgangsgebied tussen het landelijk gebied en glastuinbouw. Tevens kan hier dan de recreatieve route fietspad 227 worden ontwikkeld.

Glastuinbouw

Type en omvang van de bedrijven

In het plangebied zijn diverse onbebouwde percelen aanwezig die in beeld zijn voor verdere schaalvergroting van de glastuinbouwbedrijven. Het betreft hier een oppervlakte van circa 26,5 ha. Hier liggen kansen voor vergroting van bestaande glastuinbouwbedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven. Deze gronden zijn in bezit van verschillende glastuinbouwbedrijven of (voormalige) agrarische bedrijven.

Daarnaast zijn voor verdere schaalvergroting de gronden van de bestaande glastuinbouwbedrijven in beeld. Hierbij kunnen bestaande glastuinbouwbedrijven door andere bedrijven worden overgenomen, waardoor er grotere (aaneengesloten) bedrijven ontstaan. Dit levert echter geen nieuw ruimtebeslag op ten opzichte van de huidige situatie.

Tevens is er binnen het deelgebied nog een aantal locaties aanwezig met niet-glastuinbouw functies. Ook deze locaties kunnen in beeld zijn voor verdere schaalvergroting. Het gaat hierbij om een oppervlakte van 1,1 ha.

In het raamwerk van infrastructuur en wegen- en landschapsstructuur in dit deelgebied is ruimte voor bedrijven met een omvang van 2 ha tot 6 ha. Deze bedrijven kunnen zo mogelijk nog verder worden samengevoegd tot grotere bedrijven.

De ondersteunende bebouwing van de glastuinbouwbedrijven (loodsen, ketelhuizen, warmteopslag tanks, etc) is over het algemeen direct te vinden aan de ontsluitingswegen (Nieuwkoopseweg en Langelandseweg). Ook in het wensbeeld is dit het geval. Deze bebouwing is vanuit beeldkwaliteit oogpunt in principe niet gewenst aan de randen van het gebied (in de overgang naar de groene gebieden). De hoogtematen voor de bebouwing zijn gekoppeld aan de maatvoering voor de kassen. Warmteopslag tanks mogen maximaal 12 m hoog zijn (conform huidig gemeentelijk beleid).

Woningen

Bestaande woningen blijven in principe op hun huidige locatie. Mochten verplaatsing en andere functies door schaalvergroting van glastuinbouwbedrijven aan de orde zijn, dan zijn in eerste instantie de Nieuwkoopseweg en Langelandseweg in beeld, aangezien langs deze wegen reeds veel bedrijfs- en woonbebouwing aanwezig is.

Samenvatting gebiedskaders deelgebied Noukoop

Kaderstellend voor de toekomstige ruimtelijke structuur van deelgebied Noukoop zijn de volgende aspecten, die zijn opgenomen op de visiekaart:

- Ontsluiting van glasbedrijven blijft gekoppeld aan huidige wegenstructuur;
- Mogelijk nieuwe randwegenstructuur (op termijn) toevoegen t.b.v. optimalisatie van de ontsluiting glastuinbouw en bebouwde kom Pijnacker en Nootdorp;
- Nieuwe interne wegenstructuur ten behoeve van de reconstructie mogelijk voor optimalisatie ontsluiting glastuinbouw zo mogelijk op verzoek van de sector zelf;

- De ligging van de nieuwe ontsluitingsweg oost-west is flexibel; de locatie is flexibel: aangegeven met rode pijlen;
- In het plangebied is geen opgave aanwezig voor waterberging;
- Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur is de invulling gericht op schaalvergroting van bedrijven;
- Indien noodzakelijk uitplaatsen woningen naar historisch lint Nieuwkoopseweg;
- Aan de zuidzijde wordt direct buiten de grenzen van het plangebied, vanuit landschappelijk en recreatief oogpunt een zachte overgang gecreëerd door lage bebouwing, groen en eventueel waterbassins.

4.3 Deelgebied Balijade

Verkeersstructuur

Autoverkeer

De ontsluiting van Balijade vindt nu plaats via de Katwijkerlaan, Nieuwkoopseweg en Vlielandseweg. Deze wegen komen (uiteindelijk) uit op respectievelijk de N470, de A12 en het centrum van Pijnacker. De ontsluiting van het plangebied laat te wensen over en is niet rechtstreeks ontsloten op een regionale of landelijke wegenstructuur. De ontsluiting van de bedrijven blijft, conform de huidige situatie, lopen via de Balijade en de Nieuwkoopseweg. Het wensbeeld toont echter een nieuwe ontsluitingsweg in het verlengde van de Zijdeweg vanuit het bedrijventerrein De Boezem. De verbinding vormt een deel van de zogenaamde oostelijke randweg als onderdeel van de rondweg om Pijnacker. Deze weg kruist de Katwijkerlaan en loopt vervolgens parallel aan de noordzijde van de watergang bij de Balijade. Over de Nieuwkoopseweg tot aan de RandstadRailverbinding. Een alternatief vormt de route via de bestaande Katwijkerlaan en een deel van de mogelijk toekomstige tweede verbindingseweg Pijnacker-Nootdorp (N470-Noord) langs de RandstadRailverbinding. Een specifieke tracéverkenning voor de nieuwe wegverbinding heeft nog niet plaatsgevonden. Vooralsnog is voor de randweg een profiel aangehouden met twee rijstroken en een vrijliggend fietspad. Dit levert een profiel op van circa 35-40 m.

Langzaam verkeersroutes

Het fietsverkeer door het plangebied gaat nu over de Katwijkerlaan en de Vlielandseweg via een vrijliggend fietspad en de Nieuwkoopseweg. Deze laatste sluit onder andere aan op een recreatieve fietsverbinding in het Balijbos en -onder de RandstadRailverbinding door- op Pijnacker Noord. Ook in het wensbeeld is dit het geval. In het wensbeeld is bovendien een nieuwe fietsontsluiting opgenomen langs de (beide varianten van de) nieuwe ontsluitingsweg.

Water en groenstructuur

De structuur van hoofdwatgangen in dit plangebied ligt vast en is bovendien beperkt. De herstructurering zal zich aan deze structuur moeten aanpassen. Nieuwe watgangen in het plangebied zijn niet voorzien. In het gebied is geen wateropgave aanwezig, uitgaande van de bergingsnorm van 325 m³/ha. Dit betekent dat het gehele gebied benut kan worden voor glastuinbouw/bebouwing, zonder dat er waterberging gerealiseerd hoeft te worden. Mocht het zo zijn dat bestaande watgangen gedempt worden, dan dient dezelfde oppervlakte aan open water gegraven te worden (dempen = graven). Hierbij dient rekening gehouden te worden met het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Dit kan onder andere aan de orde zijn bij het samenvoegen van kavels om grotere bedrijven te kunnen realiseren.

In het wensbeeld voor 2025 is een grootschalige groenstructuur in het plangebied niet aan de orde. Het deelgebied Balijade is geen obstakel voor verbindingen tussen groene gebieden. Er is geen noodzaak om de omliggende groene gebieden met elkaar te verbinden door nieuwe grootschalige groenstructuren die in het deelgebied moeten komen te liggen.

Er kan worden ingezet op realisatie van kleinschalige groenelementen langs de Nieuwkoopseweg en in het gebied ten westen van de Vlielandseweg. Dit draagt bij aan de recreatieve betekenis en beeldkwaliteit van het gebied. Het initiatief voor de groene ontwikkelingen ligt bij de eigenaren van de betreffende gronden.

De randen van de glastuinbouwgebieden vragen geen extra aandacht bij ontwikkeling en herstructurering. Aan de noord-, west- en oostzijde van dit deelgebied wordt de grens bepaald door de robuuste structuur van de RandstadRailverbinding, bosgebied de Balij en de Katwijkerlaan. Door de aanwezigheid van deze 'harde' elementen is het creëren van een zachte overgang niet noodzakelijk.

Glastuinbouw

Type en omvang van de bedrijven

In het plangebied bevindt zich nog een beperkt aantal onbebouwde percelen die in beeld zijn voor verdere schaalvergroting van de glastuinbouwbedrijven. Deze bevinden zich verspreid in het gebied. Het betreft hier een oppervlakte van circa 10 ha. Hier liggen kansen voor vergroting van bestaande glastuinbouwbedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven. Deze gronden zijn in bezit van verschillende glastuinbouwbedrijven of (voormalige) agrarische bedrijven. Daarnaast zijn voor verdere schaalvergroting de gronden van de bestaande glastuinbouwbedrijven in beeld. Hierbij kunnen bestaande glastuinbouwbedrijven door andere bedrijven worden overgenomen waardoor er grotere (aaneengesloten) bedrijven ontstaan. Dit levert echter geen nieuw ruimtebeslag op ten opzichte van de huidige situatie. Tevens is er binnen het deelgebied nog een aantal locaties aanwezig met niet-glastuinbouw functies. Ook deze locaties kunnen in beeld zijn voor verdere schaalvergroting. Het gaat hierbij om een oppervlakte van circa 1,1 ha.

In het raamwerk van infrastructuur en wegen- en landschapsstructuur in dit deelgebied is ruimte voor bedrijven met een omvang van 2 ha tot 6 ha. Deze bedrijven kunnen zo mogelijk nog verder worden samengevoegd tot grotere bedrijven. De ondersteunende bebouwing van de glastuinbouwbedrijven (loodsen, ketelhuizen, warmteopslagtanks, etc) is in het wensbeeld gewenst direct aan de ontsluitingswegen (Balijade en ontsluiting vanaf de Nieuwkoopseweg). Deze bebouwing is vanuit beeldkwaliteit oogpunt niet gewenst aan Katwijkerlaan en Vlielandseweg. De hoogtematen voor de bebouwing zijn gekoppeld aan de maatvoering voor de kassen. Warmteopslagtanks mogen maximaal 12 m hoog zijn (conform huidig gemeentelijk beleid).

Woningen

Bestaande woningen bevinden zich langs de randen van het duurzame glastuinbouwgebied. De woningen staan mogelijke herstructurering van het glas ogenschijnlijk niet in de weg en kunnen in principe op hun huidige locatie blijven. Mocht verplaatsing toch aan de orde zijn dan is het bestaande lint Nieuwkoopseweg-Vlielandseweg in beeld.

Samenvatting gebiedskaders deelgebied Balijade

Kaderstellend voor de toekomstige ruimtelijke structuur van deelgebied Balijade zijn de volgende aspecten, die zijn opgenomen op de visiekaart:

- Ontsluiting van glasbedrijven aan de Balijade en eventueel verlengde van de Balijade (nieuw);

- Nieuwe wegenstructuur (op termijn) toevoegen voor optimalisatie ontsluiting glastuinbouw en bebouwde kom Pijnacker en Nootdorp;
- Bestaande recreatieve structuur in en om het plangebied behouden;
- In het plangebied is geen opgave aanwezig voor waterberging;
- Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur is de invulling gericht op schaalvergroting van bedrijven langs Balijade en nieuwe bedrijven tussen de Nieuwkoopseweg en de spoorlijn;
- In plangebied is nog ruimte aanwezig voor verdere schaalvergroting;
- Aan de Balijade is reeds een zachte overgang aanwezig door overgang van groen en water naar waterbassins, lage (woon)bebouwing en dan de kassen.

4.4 Deelgebied Pijnacker-West

Verkeersstructuur

Autoverkeer

De ontsluiting van dit deelgebied vindt nu plaats via wegen met een kleinschalig profiel en vaak een gecombineerd gebruik (fietsverkeer, autoverkeer en bedrijfsverkeer). Voor de versterking van de economische structuur in dit gebied is het van groot belang om in de toekomst een goede ontsluitingsstructuur te hebben. Doel is om de verschillende verkeersstromen meer gescheiden te krijgen en de verkeersdruk op de Delftsestraatweg, Overgauwseweg, Noordeindseweg en Zuideindseweg te verminderen. In het wensbeeld is hiertoe een nieuwe noord-zuid ontsluitingsweg opgenomen (de verlengde Komkommerweg). Deze weg sluit aan op de N470 en loopt door tot de Schimmelpenninck v/d Oyeweg. Daarna gaat de weg dan door richting de Delftsestraatweg en verder naar de Hoefslag en op termijn eindigend bij de Noordweg/Oudeweg. De exacte ligging van het tracé tussen de Delftsestraatweg en de Noordweg moet nog nader worden uitgewerkt. Met name voor het laatste deel vanaf de Hoefslag richting Noordweg/Oudeweg zijn meerdere varianten in beeld.

De ontwikkeling van de weg wordt in fases opgedeeld. Deze weg dient niet alleen voor ontsluiting van het glastuinbouwgebied Pijnacker-West, maar ook voor de verkeersontsluiting van de bebouwing in de kom van Pijnacker. Door deze ontsluitingsweg wordt het deelgebied rechtstreeks ontsloten op een regionale wegenstructuur. Het voorkeursracé is aangegeven op de visiekaart. De bestaande ontsluitingswegen takken aan op deze nieuwe oostelijke randweg. Qua functie zal deze een interlokale functie, vooral gekoppeld aan toekomstige ontwikkeling van Pijnacker-West krijgen, of een regionale functie, veel meer bedoeld als alternatief voor doorgaand regionaal verkeer, van Pijnacker en Nootdorp (westelijke randweg). Vooralsnog is voor de weg een profiel aangehouden met twee rijstroken en een vrijliggend fietspad. Dit levert een profiel op van circa 35-40 m.

Binnen het plangebied fungeren de Delftsestraatweg, Schimmelpenninck v/d Oyeweg en Hoefslag als centrale ontsluitingsas, waar bedrijven en woningen direct aan gekoppeld zijn. In het wensbeeld is in het zuidelijk deel van het deelgebied een nieuwe interne ontsluitingsweg voorzien die op termijn, zo mogelijk op verzoek van de sector kan worden gerealiseerd. De Meloestraat kan daartoe in zuidelijke richting worden verlengd en volgt daarna het verkavelingspatroon in oostelijke richting en sluit uiteindelijk mogelijk weer aan op de Schimmelpenninck v/d Oyeweg. Voor deze weg wordt uitgegaan van een profiel met twee rijstroken en een totale breedte van 20 m. In het noordelijk deel is in het wensbeeld de Kooltuin doorgetrokken naar de Delftsestraatweg om zo de interne ontsluitingsstructuur van het deelgebied compleet te maken en de Noordeindseweg te ontlasten van vrachtverkeer. De ontsluiting van de bedrijven loopt in het wensbeeld via de bestaande ontsluitingswegen en de nieuwe zuidelijke ontsluitingsweg, welke zullen aantakken op de nieuwe Komkommerweg.

Door middel van verkeerstechnische maatregelen wordt in de toekomst getracht het doorgaande autoverkeer tussen Pijnacker en Delft over de Delftsestraatweg te verminderen.

Langzaam verkeersroutes

Het fietsverkeer door het plangebied gaat nu met name over de Delftsestraatweg en de Schimmelpenninck v/d Oyeweg en haaks daarop over de Overgauwseweg/ Rijskade en de Noord- en Zuideindseweg. Door de voorgenomen ontsluitingsstructuur (zie vorige alinea) wordt getracht het auto- en vrachtverkeer over de Delftsestraatweg, Overgauwseweg en Zuideindseweg te verminderen en die wegen aantrekkelijker te maken als utilitaire en recreatieve routes. In het wensbeeld zijn nieuwe fietsontsluitingen opgenomen langs de N470 en de nieuwe Komkommerweg. Deze mogelijke nieuwe fietsverbindingen zijn in beeld als recreatieve en utilitaire route tussen Pijnacker en Zoetermeer en de Bieslandsebos en de groenzone. De nieuwe fietspaden hebben een indicatieve breedte van 16 m.

Water en groenstructuur

De structuur van hoofdwatgangen in dit plangebied liggen vast. De herstructurering zal zich aan deze structuur moeten aanpassen. Om het watertekort op te vangen moet 10.500 m³ ruimte voor water worden gerealiseerd. Hiervoor wordt een watergang ten noorden van de Vrederustlaan gerealiseerd. Ook wordt onderzoek gedaan naar mogelijkheden om het water op te vangen in het Bieslandse Bos. Voor de wateropgave zijn zowel binnen als buiten het plangebied nieuwe watergangen en waterpartijen in beeld. De wateropgaven kunnen worden ontwikkeld in combinatie met groenontwikkeling, als buffer tussen het stedelijk en glastuinbouwgebied. De nieuwe watergangen en waterpartijen moeten ervoor zorgen dat er voldoende waterbergingsmogelijkheden in het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast dient de noordelijke waterpartij als overgang tussen het glastuinbouwgebied en de overgang naar het Bieslandse bos. Mocht het daarnaast zo zijn dat bestaande watergangen gedempt worden, dan dient dezelfde oppervlakte aan open water gegraven te worden (dempen = graven). Hierbij dient rekening gehouden te worden met het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Dit kan onder andere aan de orde zijn bij het samenvoegen van kavels om grotere bedrijven te kunnen realiseren.

In het wensbeeld voor 2025 is sprake van een koppeling van de groen/waterstructuur aan de hoofdstructuur van het gebied. De aanleg van de nieuwe Komkommerweg biedt een goede kans om de koppeling tussen wegenstructuur en groenstructuur vorm te geven. De aanleg biedt ruimte langs het profiel van de weg en bij diverse 'overhoeken' die ontstaan. Afhankelijk van het nieuwe profiel en de overhoeken die zullen ontstaan wordt uitgegaan van een oppervlakte van 6,5 ha aan groen langs de nieuwe Komkommerweg. Het bestaande natuurgebiedje ten zuiden van de huidige Komkommerweg zal op de nieuwe groenstructuur kunnen aansluiten. Hierdoor kan in de toekomst een groene verbinding ontstaan tussen de Zuidpolder van Delfgauw en het Bieslandse bos. Daarnaast is een nieuwe groenere invulling voorzien aan de westzijde van het plangebied bij de overgang tussen Delfgauw en het kassengebied. Hier liggen nog enkele onbebouwde percelen die samen met het privé groen van particulieren voor een groenere overgang naar het kassen gebied zorgen. De huidige percelen bieden dus ruimte voor een groenere aanzet, met name achter de bestaande bebouwing. Zo kan een schakel ontstaan van groene percelen aan de westrand van het plangebied en zorgt het voor een zachte overgang van het woongebied naar het kassengebied.

Daarnaast kan worden ingezet op realisatie van kleinschalige groenelementen langs de diverse wegen (met name Delftsestraatweg, Overgauwseweg en Zuideindseweg). Dit draagt bij aan de recreatieve betekenis en beeldkwaliteit van het gebied. Het initiatief voor de groene ontwikkelingen ligt bij de eigenaren van de betreffende gronden.

De randen van de glastuinbouwgebieden vragen extra aandacht bij ontwikkeling en herstructurering. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een tweetal andere deelgebieden met glastuinbouw. Door de aanwezigheid van deze bebouwing is het creëren van een zachte overgang aan die zijden niet noodzakelijk. Aan de noord- en zuidzijde grenst het plangebied aan groene gebieden. Hier wordt een harde overgang naar het groene gebied voorzien.

Glastuinbouw

Type en omvang van de bedrijven

In het plangebied bevindt zich nog een beperkt aantal onbebouwde percelen die in beeld zijn voor verdere schaalvergroting van de glastuinbouwbedrijven. Hier liggen kansen voor vergroting van bestaande glastuinbouwbedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven. Het betreft hier een oppervlakte van circa 62 ha. Deze gronden zijn in bezit van verschillende glastuinbouwbedrijven of (voormalige) agrarische bedrijven.

Daarnaast zijn voor verdere schaalvergroting de gronden van de bestaande glastuinbouwbedrijven in beeld. Hierbij kunnen bestaande glastuinbouwbedrijven door andere bedrijven worden overgenomen waardoor er grotere (aaneengesloten) bedrijven ontstaan. Dit levert echter geen nieuw ruimtebeslag op ten opzichte van de huidige situatie.

Tevens is er binnen het deelgebied nog een aantal locaties aanwezig met niet-glastuinbouw functies. Ook deze locaties kunnen in beeld zijn voor verdere schaalvergroting. Het gaat hierbij om een oppervlakte van circa 4,2 ha.

In het raamwerk van infrastructuur en wegen- en landschapsstructuur in dit deelgebied is ruimte voor bedrijven met een omvang van 2 ha tot 6 ha. Deze bedrijven kunnen zo mogelijk nog verder worden samengevoegd tot grotere bedrijven.

De ondersteunende bebouwing van de glastuinbouwbedrijven (loodsen, ketelhuizen, warmteopslagtanks, etc) is direct te vinden aan de ontsluitingswegen. Ook in het wensbeeld is dit het geval. Deze bebouwing is vanuit beeldkwaliteit oogpunt niet gewenst aan de randen van het gebied (in de overgang naar de bebouwde kom en de groenzone). De hoogtematen voor de bebouwing zijn gekoppeld aan de maatvoering voor de kassen. Warmteopslagtanks mogen maximaal 12 m hoog zijn (conform het huidig gemeentelijk beleid).

Woningen en andere functies

Bestaande woningen blijven in principe op hun huidige locatie. Mochten verplaatsing en andere functies door schaalvergroting van glastuinbouwbedrijven aan de orde zijn, dan is in eerste instantie een perceel in de deelgebieden Rijskade en Overgauw in beeld.

Samenvatting gebiedskaders deelgebied Pijnacker-West

Kaderstellend voor de toekomstige ruimtelijke structuur van deelgebied Pijnacker-West zijn de volgende aspecten, die zijn opgenomen op de visiekaart:

- Hoofdontsluiting van het glastuinbouwgebied door de nieuwe Komkommerweg (aansluiting op N470) die in fasen wordt aangelegd;
- Nieuwe interne wegenstructuur ten behoeve van de reconstructie mogelijk voor optimalisatie ontsluiting glastuinbouw zo mogelijk op verzoek van de sector zelf, hierbij wordt een prioritering van de wegen toegepast;
- Ontsluiting van de bedrijven weg van de linten en naar binnen gericht op de bestaande of nieuwe wegen;
- Bestaande recreatieve structuur in plangebied behouden;
- Versterken recreatieve structuur door nieuwe routes en versterken bestaande routes;
- Door aanpassingen in wegenstructuur zorgen voor ontlasting van de Delftsestraatweg;

- In het plangebied is een opgave aanwezig voor waterberging (10.500 m³). Deze opgave wordt voorzien aan de noordwestgrens van het plangebied;
- Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur is de invulling gericht op schaalvergroting van bedrijven;
- In plangebied is nog ruimte aanwezig voor verdere schaalvergroting;
- Indien noodzakelijk uitplaatsen woningen (ook uit andere gebieden) naar deelgebied Rijskade en deelgebied Overgauw;
- Harde overgang tussen glastuinbouwgebied en omringende landschap (kassenrand).

4.5 Deelgebied Dwarskade

Verkeersstructuur

Autoverkeer

De ontsluiting van dit deelgebied vindt nu plaats via de Dwarskade en de Oudeweg. Vanuit het oogpunt van een optimale ontsluiting voor de glastuinbouwbedrijven laat de ontsluiting van het plangebied te wensen over. Het is niet rechtstreeks ontsloten op een regionale of landelijke wegenstructuur.

In het wensbeeld is rekening gehouden met de nog aan te leggen nieuwe Braslaan tussen de Dwarskade en de Oudeweg. Deze weg sluit aan op de Dwarskade ter hoogte van de Brasserhoutweg. Deze nieuwe weg dient met name ter ontsluiting van het deelgebied Dwarskade, maar kan ook dienen ter extra ontsluiting van de wijk ten westen van de Dwarskade. Aansluitend hierop is in het wensbeeld voorzien in een nieuwe weg ten behoeve van de reconstructie die centraal in dit deelgebied ligt, langs de bestaande watergang. Op de visiekaart is deze weg indicatief aangegeven. Voor deze weg wordt uitgegaan van een profiel met twee rijstroken en een totale breedte van 20 m. De ontsluiting van de bedrijven in het wensbeeld loopt via de voorgenoemde nieuwe wegen. Hiermee worden de Dwarskade en Oudeweg in de toekomst minder belast door verkeer van en naar de glastuinbouwbedrijven.

Langzaam verkeersroutes

Het fietsverkeer door het plangebied kan worden geleid via een nieuw aan te leggen fietsverbinding, deels langs de nieuwe Braslaan, welke vanaf het midden van het deelgebied doorsteekt naar de Oudeweg ter hoogte van de Kievietsbloem. Dit mogelijke fietspad is echter pas in beeld na 2025. Het fietspad is opgenomen in het Fietspadenplan van de gemeente. Het fietspad heeft een indicatieve breedte van 16 m.

Water en groenstructuur

De structuur van hoofdwatergangen ligt vast. De herstructurering zal zich aan deze structuur moeten aanpassen. Nieuwe watergangen in het plangebied zijn niet voorzien. In het gebied is geen wateropgave aanwezig, uitgaande van de bergingsnorm van 325 m³/ha. Dit betekent dat het gehele gebied benut kan worden voor glastuinbouw, zonder dat waterberging gerealiseerd hoeft te worden. Mocht het zo zijn dat bestaande watergangen gedempt worden, dan dient dezelfde oppervlakte aan open water gegraven te worden (dempen = graven). Hierbij dient rekening gehouden te worden met het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Nieuwe watergangen moeten dus haaks op de Dwarskade worden gerealiseerd. Dit kan onder andere aan de orde zijn bij het samenvoegen van kavels om grotere bedrijven te kunnen realiseren. In het wensbeeld voor 2025 is geen sprake van een grootschalige groenstructuur in het plangebied. Het deelgebied Dwarskade is geen obstakel voor verbindingen tussen groene gebieden, aangezien het bijna geheel is omsloten door woningbouw. Er is geen noodzaak om de omliggende groene gebieden met elkaar te verbinden door nieuwe grootschalige groenstructuren in het deelgebied. Er wordt ingezet op realisatie van

kleinschalige groenelementen langs de Dwarskade. Dit draagt bij aan de recreatieve betekenis en beeldkwaliteit van het gebied. Het initiatief voor de groene ontwikkelingen ligt bij de eigenaren van de betreffende gronden.

De randen van de glastuinbouwgebieden vragen geen extra aandacht bij ontwikkelingen en herstructurering. Aan de noord-, west- en oostzijde van dit deelgebied wordt de grens bepaald door bestaande woningbouw. Het creëren van een zachte overgang is hier niet noodzakelijk. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het Bieslandse bos. Ook hier wordt een harde overgang voorzien.

Glastuinbouw

Type en omvang van de bedrijven

In het plangebied zijn diverse onbebouwde percelen aanwezig die in beeld zijn voor verdere schaalvergroting van de glastuinbouwbedrijven. Het betreft hier een oppervlakte van circa 11,3 ha. Hier liggen kansen voor vergroting van bestaande glastuinbouwbedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven. Deze gronden zijn in bezit van verschillende glastuinbouwbedrijven of (voormalige) agrarische bedrijven. Daarnaast zijn voor verdere schaalvergroting de gronden van de bestaande glastuinbouwbedrijven in beeld. Hierbij kunnen bestaande glastuinbouwbedrijven door andere bedrijven worden overgenomen, waardoor er grotere (aaneengesloten) bedrijven ontstaan. Dit levert echter geen nieuw ruimtebeslag op ten opzichte van de huidige situatie. Tevens is er binnen het deelgebied nog een aantal locaties aanwezig met niet-glastuinbouw functies. Ook deze locaties kunnen in beeld zijn voor verdere schaalvergroting. Het gaat hierbij om een oppervlakte van 0,6 ha. Afhankelijk van het initiatief en de wens van de glastuinbouwsector zal hier dus ruimte aanwezig zijn voor verdere schaalvergroting. Echter, gezien de mogelijke omzetting naar woningbouw na 2025 (transformatiegebied, waarbij dit gebied mogelijk in ontwikkeling kan worden genomen voor uitbreiding van stedelijke functies), is de vraag of hier in de toekomst daadwerkelijk sprake zal zijn van een investering in schaalvergroting.

In het raamwerk van infrastructuur en wegen- en landschapsstructuur in dit deelgebied is ruimte voor bedrijven met een omvang van 2 ha tot 6 ha. Deze bedrijven kunnen zo mogelijk nog verder worden samengevoegd tot grotere bedrijven. De ondersteunende bebouwing van de glastuinbouwbedrijven (loodsen, ketelhuizen, warmteopslagtanks, etc) is direct te vinden aan de ontsluitingswegen (Dwarskade en Oudeweg). In het wensbeeld is dit meer voorzien aan de nieuwe ontsluitingsweg(en) in het deelgebied. Hiermee worden de Dwarskade en Oudeweg ontlast. De hoogtematen voor de bebouwing zijn gekoppeld aan de maatvoering voor de kassen. Warmteopslagtanks mogen maximaal 12 m hoog zijn (conform huidig gemeentelijk beleid).

Woningen

Bestaande woningen blijven in principe op hun huidige locatie. Mocht verplaatsing aan de orde zijn en andere functies door schaalvergroting van glastuinbouwbedrijven, dan wordt ingezet op verplaatsing naar een locatie in het deelgebied Rijskade of Overgauw.

Samenvatting gebiedskaders deelgebied Dwarskade

Kaderstellend voor de toekomstige ruimtelijke structuur van deelgebied Dwarskade zijn de volgende aspecten, die zijn opgenomen op de visiekaart:

- Nieuwe interne wegenstructuur ten behoeve van de reconstructie mogelijk voor optimalisatie ontsluiting glastuinbouw zo mogelijk op verzoek van de sector zelf;
- Bestaande recreatieve structuur in plangebied behouden;
- Geen wateropgave in het plangebied;

- Vasthouden aan principe dempen is graven (watergangen). Eventuele nieuwe watergangen haaks op Dwarskade realiseren;
- Door aanpassingen in wegenstructuur zorgen voor ontlasting van de Dwarskade en Oudeweg;
- Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur is de invulling gericht op schaalvergroting van bestaande glasbedrijven;
- In plangebied is nog ruimte aanwezig voor verdere schaalvergroting;
- Indien noodzakelijk uitplaatsen woningen (ook uit andere gebieden) naar deelgebied Rijskade of Overgauw;
- Harde overgang tussen glastuinbouwgebied en omringende landschap (kassenrand).

4.6 Deelgebied Rijskade

Verkeersstructuur

Autoverkeer

De ontsluiting van dit deelgebied vindt nu plaats via de Nootdorpseweg en de Rijskade. Vanuit het oogpunt van een optimale ontsluiting voor de glastuinbouwbedrijven laat de ontsluiting van het plangebied te wensen over. Het is niet rechtstreeks ontsloten op een regionale of landelijke wegenstructuur. In het wensbeeld is een reservering opgenomen voor twee mogelijk nieuwe interne wegverbindingen ten behoeve van de reconstructie tussen de Nootdorpseweg en de Rijskade. Hiervan is er één gelegen ter hoogte van de Gouden Regensingel en één ter hoogte van de Albert Schweizerlaan. Deze nieuwe wegen dienen met name ter ontsluiting van het deelgebied Rijskade, maar met name de noordelijke verbinding kan ook dienen ter extra ontsluiting van de kom van Pijnacker. Vooralsnog is voor de weg een profiel aangehouden met twee rijstroken. Dit levert een profiel op van circa 20 m. De ontsluiting van de bedrijven in het wensbeeld loopt via de voorgenoemde nieuwe wegen. Hiermee worden de Nootdorpseweg en de Rijskade minder belast door verkeer van en naar de glastuinbouwbedrijven.

Daarnaast is op de visiekaart nog een ruimtelijke reservering opgenomen voor een nieuwe wegverbinding als onderdeel van de randweg rondom Pijnacker. Deze reservering is opgenomen als één van de mogelijke varianten van de verlengde nieuwe Komkommerweg. De exacte ligging en keuze van het tracé moet nog nader worden uitgewerkt. De variant die is getekend is gelegen op de grens met het sportpark De Groene Wijdte. Vooralsnog is voor de weg een profiel aangehouden met twee rijstroken. Dit levert een profiel op van circa 35 m.

Langzaam verkeersroutes

Door de voorgenomen ontsluitingsstructuur (zie vorige alinea) wordt getracht het auto- en vrachtverkeer over de Rijskade te verminderen en die weg aantrekkelijker te maken als utilitaire en recreatieve route. Nieuwe langzaam verkeersroutes zijn in dit deelgebied niet voorzien.

Water en groenstructuur

De structuur van hoofdwatgangen ligt vast. De herstructurering zal zich aan deze structuur moeten aanpassen. Nieuwe watergangen in het plangebied zijn niet voorzien. In het gebied is geen wateropgave aanwezig, uitgaande van de bergingsnorm van 325 m³/ha. Dit betekent dat het gehele gebied benut kan worden voor glastuinbouw, zonder dat waterberging gerealiseerd hoeft te worden. Mocht het zo zijn dat bestaande watergangen gedempt worden, dan dient dezelfde oppervlakte aan open water gegraven te worden (dempen = graven). Hierbij dient rekening gehouden te worden met het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Nieuwe watergangen moeten dus haaks op de Rijskade worden gerealiseerd. Dit kan onder

andere aan de orde zijn bij het samenvoegen van kavels om grotere bedrijven te kunnen realiseren.

In het wensbeeld voor 2025 is geen sprake van een grootschalige groenstructuur in het plangebied. Het deelgebied Rijskade is geen obstakel voor verbindingen tussen groene gebieden, aangezien het bijna geheel is omsloten door woningbouw en glastuinbouw. Er is geen noodzaak om de omliggende groene gebieden met elkaar te verbinden door nieuwe grootschalige groenstructuren in het deelgebied. Er wordt ingezet op realisatie van kleinschalige groenelementen langs de Rijskade en langs de mogelijke nieuwe ontsluitingswegen. Dit draagt bij aan de recreatieve betekenis en beeldkwaliteit van het gebied. Het initiatief voor de groene ontwikkelingen ligt bij de eigenaren van de betreffende gronden.

De randen van de glastuinbouwgebieden vragen geen extra aandacht bij ontwikkelingen en herstructurering. Dit deelgebied wordt omgeven door bestaande woningbouw en glastuinbouw. Het creëren van een zachte overgang is hier niet noodzakelijk.

Glastuinbouw

Type en omvang van de bedrijven

In het plangebied zijn diverse onbebouwde percelen aanwezig die in beeld zijn voor verdere schaalvergroting van de glastuinbouwbedrijven. Het betreft hier een oppervlakte van circa 15,5 ha. Hier liggen kansen voor vergroting van bestaande glastuinbouwbedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven. Deze gronden zijn in bezit van verschillende glastuinbouwbedrijven of (voormalige) agrarische bedrijven.

Daarnaast zijn voor verdere schaalvergroting de gronden van de bestaande glastuinbouwbedrijven in beeld. Hierbij kunnen bestaande glastuinbouwbedrijven door andere bedrijven worden overgenomen, waardoor er grotere (aaneengesloten) bedrijven ontstaan. Dit levert echter geen nieuw ruimtebeslag op ten opzichte van de huidige situatie. Tevens is er binnen het deelgebied nog een aantal locaties aanwezig met niet-glastuinbouw functies. Ook deze locaties kunnen in beeld zijn voor verdere schaalvergroting. Het gaat hierbij om een oppervlakte van 0,7 ha.

Afhankelijk van het initiatief en de wens van de glastuinbouwsector zal hier dus ruimte aanwezig zijn voor verdere schaalvergroting. Echter, gezien de mogelijke omzetting naar woningbouw na 2025 (transformatiegebied, waarbij dit gebied mogelijk in ontwikkeling kan worden genomen voor uitbreiding van stedelijke functies), is de vraag of hier in de toekomst daadwerkelijk sprake zal zijn van een investering in schaalvergroting.

In het raamwerk van infrastructuur en wegen- en landschapsstructuur in dit deelgebied is ruimte voor bedrijven met een omvang van 2 ha tot 6 ha. Deze bedrijven kunnen zo mogelijk nog verder worden samengevoegd tot grotere bedrijven.

De ondersteunende bebouwing van de glastuinbouwbedrijven (loodsen, ketelhuizen, warmteopslagtanks, etc) is direct te vinden aan de ontsluitingswegen (Rijskade en Nootdorpseweg). In het wensbeeld is dit meer voorzien aan de nieuwe ontsluitingsweg(en) in het deelgebied. De hoogtematen voor de bebouwing zijn gekoppeld aan de maatvoering voor de kassen. Warmteopslagtanks mogen maximaal 12 m hoog zijn (conform huidig gemeentelijk beleid).

Woningen en maatschappelijke functies

Bestaande woningen blijven in principe op hun huidige locatie. Mocht verplaatsing aan de orde zijn en andere functies door schaalvergroting van glastuinbouwbedrijven, dan wordt ingezet op verplaatsing naar een locatie naast de brandweerkazerne, waar plaats is

gereserveerd voor een cluster van woningen vanuit Pijnacker-West. De gereserveerde ruimte biedt plaats voor circa 6 vrijstaande woningen bij kavels van ruim 600 m².

Naast burgerwoningen komt hier of naast het deelgebied een aantal functies voor die ook in het wensbeeld een plaats krijgen. Allereerst betreft dit een aantal maatschappelijke functies, waaronder het politiebureau en de brandweer, die conform de huidige situatie een plaats krijgen in de zuidoostelijke punt van het plangebied. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het sportpark De Groene Wijdte. In verband met mogelijke uitbreidingsruimte na 2025 is een ruimtelijke reservering opgenomen voor uitbreidingsruimte van het sportpark in deelgebied Rijskade. Voor de periode tot 2025 is het gebied in ieder geval in beeld voor glastuinbouw.

Samenvatting gebiedskaders deelgebied Rijskade

Kaderstellend voor de toekomstige ruimtelijke structuur van deelgebied Rijskade zijn de volgende aspecten, die zijn opgenomen op de visiekaart:

- Mogelijk nieuwe interne wegenstructuur ten behoeve van de reconstructie voor optimalisatie ontsluiting glastuinbouw zo mogelijk op verzoek van de sector zelf;
- Reservering voor deel rondweg Pijnacker voor 2025;
- Reservering mogelijke uitbreiding sportvelden na 2025;
- Bestaande recreatieve structuur in plangebied behouden;
- Geen wateropgave in het plangebied;
- Vasthouden aan principe dempen is graven (watergangen). Eventuele nieuwe watergangen haaks op Oudeweg realiseren;
- Door aanpassingen in wegenstructuur zorgen voor ontlasting van de Rijskade;
- Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur is de invulling gericht op schaalvergroting van bestaande glastuinbouwbedrijven;
- In plangebied is nog ruimte aanwezig voor verdere schaalvergroting;
- Indien noodzakelijk uitplaatsen woningen (ook uit andere gebieden) naar perceel naast de brandweerkazerne;
- Harde overgang tussen glastuinbouwgebied en omringende landschap (kassenrand).

4.7 Deelgebied Overgauw

Verkeersstructuur

Autoverkeer

De ontsluiting van dit deelgebied vindt nu plaats via de Overgauwseweg en de Europalaan. Vanuit het oogpunt van een optimale interne ontsluiting voor de glastuinbouwbedrijven laat de ontsluiting van het plangebied te wensen over. Het is niet rechtstreeks ontsloten op een regionale of landelijke wegenstructuur. In het wensbeeld is een tweetal richtingen aangegeven waar eventuele nieuwe wegenstructuur ten behoeve van de reconstructie wordt gedacht. Het betreft hier het verlengde van de Korteweg en het verlengde van de hoofdwegenstructuur uit het zuidelijk gelegen Tuindershof. Vooralsnog is voor de weg een profiel aangehouden met twee rijstroken. Dit levert een profiel op van circa 20 m.

Langzaam verkeersroutes

Door de voorgenomen ontsluitingsstructuur (zie vorige alinea en paragraaf 4.3 Deelgebied Pijnacker-West) wordt getracht het auto- en vrachtverkeer over de Overgauwseweg te verminderen en die weg aantrekkelijker te maken als utilitaire en recreatieve route. Nieuwe langzaam verkeersroutes zijn in dit deelgebied niet voorzien.

Water en groenstructuur

De structuur van hoofdwatgangen ligt vast. De herstructurering zal zich aan deze structuur moeten aanpassen. Nieuwe watgangen in het plangebied zijn niet voorzien. In het gebied is geen wateropgave aanwezig, uitgaande van de bergingsnorm van 325 m³/ha. Dit betekent dat het gehele gebied benut kan worden voor glastuinbouw, zonder dat waterberging gerealiseerd hoeft te worden. Mocht het zo zijn dat bestaande watgangen gedempt worden, dan dient dezelfde oppervlakte aan open water gegraven te worden (dempen = graven). Hierbij dient rekening gehouden te worden met het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Nieuwe watgangen moeten dus haaks op de Overgawseweg worden gerealiseerd. Dit kan onder andere aan de orde zijn bij het samenvoegen van kavels om grotere bedrijven te kunnen realiseren.

In het wensbeeld voor 2025 is geen sprake van een grootschalige groenstructuur in het plangebied. Het deelgebied Overgaw is geen obstakel voor verbindingen tussen groene gebieden, aangezien het bijna geheel is omsloten door woningbouw. Er is geen noodzaak om de omliggende groene gebieden met elkaar te verbinden door nieuwe grootschalige groenstructuren in het deelgebied. Er wordt ingezet op realisatie van kleinschalige groenelementen langs de bestaande watgangen in het deelgebied. Dit draagt bij aan de recreatieve betekenis en beeldkwaliteit van het gebied. Het initiatief voor de groene ontwikkelingen ligt bij de eigenaren van de betreffende gronden.

De randen van de glastuinbouwgebieden vragen geen extra aandacht bij ontwikkelingen en herstructurering. Het deelgebied wordt omgeven door bestaande woningbouw. Het creëren van een zachte overgang is hier niet noodzakelijk.

Glastuinbouw

Type en omvang van de bedrijven

In het plangebied zijn diverse onbebouwde percelen aanwezig die in beeld zijn voor verdere schaalvergroting van de glastuinbouwbedrijven. Het betreft hier een oppervlakte van circa 2,5 ha. Hier liggen kansen voor vergroting van bestaande glastuinbouwbedrijven of vestiging van nieuwe bedrijven. Deze gronden zijn in bezit van verschillende glastuinbouwbedrijven of (voormalige) agrarische bedrijven. Daarnaast zijn voor verdere schaalvergroting de gronden van de bestaande glastuinbouwbedrijven in beeld. Hierbij kunnen bestaande glastuinbouwbedrijven door andere bedrijven worden overgenomen, waardoor er grotere (aaneengesloten) bedrijven ontstaan. Dit levert echter geen nieuw ruimtebeslag op ten opzichte van de huidige situatie. Afhankelijk van het initiatief en de wens van de glastuinbouwsector zal hier dus ruimte aanwezig zijn voor verdere schaalvergroting. Echter, gezien de mogelijke omzetting naar woningbouw na 2025 (transformatiegebied, waarbij dit gebied mogelijk in ontwikkeling kan worden genomen voor uitbreiding van stedelijke functies), is de vraag of hier in de toekomst daadwerkelijk sprake zal zijn van een investering in schaalvergroting. In het raamwerk van infrastructuur en wegen- en landschapsstructuur in dit deelgebied is ruimte voor bedrijven met een omvang van 2 ha tot 6 ha. Deze bedrijven kunnen zo mogelijk nog verder worden samengevoegd tot grotere bedrijven.

De ondersteunende bebouwing van de glastuinbouwbedrijven (loodsen, ketelhuizen, warmteopslagtanks, etc) is direct te vinden aan de beide bestaande ontsluitingswegen. In het wensbeeld is dit meer voorzien aan de mogelijk nieuwe interne ontsluitingsstructuur, aangezien hier in het wensbeeld ook de ontsluiting van de bedrijven is gewenst. De hoogtematen voor de bebouwing zijn gekoppeld aan de maatvoering voor de kassen. Warmteopslagtanks mogen maximaal 12 m hoog zijn (conform huidig gemeentelijk beleid).

Woningen

Bestaande woningen blijven in principe op hun huidige locatie. Mocht verplaatsing aan de orde zijn en andere functies door schaalvergroting van glastuinbouwbedrijven, dan wordt ingezet op verplaatsing naar een locatie in het noordoostelijke deel van het plangebied achter het perceel Europalaan 10, waar plaats is voor een cluster van circa 6 vrijstaande woningen bij kavels van ruim 800 m².

Samenvatting gebiedskaders deelgebied Overgauw

Kaderstellend voor de toekomstige ruimtelijke structuur van deelgebied Overgauw zijn de volgende aspecten, die zijn opgenomen op de visiekaart:

- Mogelijk nieuwe interne wegenstructuur ten behoeve van de reconstructie voor optimalisatie ontsluiting glastuinbouw zo mogelijk op verzoek van de sector zelf;
- Bestaande recreatieve structuur in plangebied behouden;
- Geen wateropgave in het plangebied;
- Vasthouden aan principe dempen is graven (watergangen). Eventuele nieuwe watergangen haaks op Overgauwseweg realiseren;
- Door ontsluiting van de glasbedrijven aan de Europalaan zorgen voor ontlasting van de Overgauwseweg;
- Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur is de invulling gericht op schaalvergroting van bestaande glastuinbouwbedrijven;
- In plangebied is nog ruimte aanwezig voor verdere schaalvergroting;
- Indien noodzakelijk uitplaatsen woningen (ook uit andere gebieden) naar een perceel achter de Europalaan 10;
- Harde overgang tussen glastuinbouwgebied en omringende landschap.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is opgezet conform artikel 3.1 Wro (Wet ruimtelijke ordening). Dit betekent dat het een bestemmingsplan is met directe bouw- en gebruikstitel. Verlening van een omgevingsvergunning (vóór 1 oktober 2010: bouwvergunning) is direct mogelijk zonder dat daarvoor eerst een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6, lid 1.b. van de Wro nodig is.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), met in dat kader wijzigingen in diverse andere wetten en besluiten, in werking getreden. Een en andere heeft geleid tot diverse wijzigingen in de terminologie. Zo is 'bouwvergunning' geworden: omgevingsvergunning voor het bouwen; 'onthefing' is geworden: omgevingsvergunning in afwijking van ...; 'aanlegvergunning' is geworden: omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

De inwerkingtreding van de Wabo en de daarmee samenhangende wijzigingen in diverse andere wetten en besluiten heeft ook geleid tot enkele inhoudelijke wijzigingen in de regels. Daarop wordt hierna nader ingegaan.

Het plan is deels conserverend en deels op (duurzame) ontwikkeling gericht. De precieze invulling van de bestemmingen vindt plaats overeenkomstig de visie op het plangebied, zoals verwoord in hoofdstuk 4, aangevuld met aanbevelingen uit hoofdstuk 3.

Op een aantal punten is het plan nog niet concreet en bevat het plan wijzigingsbepalingen voor nadere invulling of uitwerking later.

Het is wenselijk dat het bestemmingsplan tijdens de looptijd, ook in de beheerfase die volgt op de ontwikkelingsfase, flexibel blijft en de mogelijkheid biedt om in te spelen op redelijke en acceptabele veranderingswensen. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wro biedt, in de vorm van de daarin opgenomen flexibiliteitspalingen, namelijk de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om een 'omgevingsvergunning om af te wijken' te verlenen (ex artikel 3.6, lid 1c Wro) en het plan te wijzigen (ex artikel 3.6 lid 1a Wro). De bedoelde afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden dienen voldoende "objectief" begrensd te zijn. De kwantitatieve omvang/reikwijdte ervan is vaak al in de betreffende regels bepaald. Daarnaast blijkt er een zekere beslissingsmarge voor burgemeester en wethouders bij de toepassing van die bevoegdheden.

5.2 Doel van het plan

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een adequate planologische regeling, die de bestemming van duurzame glastuinbouw vastlegt voor de onderhavige (deel)gebieden en daarnaast ruimte schept voor de omvorming naar grotere en meer duurzame glastuinbouwcomplexen met daarbij behorende maatvoeringen. Het bestemmingsplan levert voor alle direct betrokkenen een duidelijk toetsingskader.

Op basis van de hoofdstukken 3 en 4 zijn bestemmingen aangegeven overeenkomstig de actuele waarde en het huidige en het gewenste duurzame gebruik van de gronden.

Dit betekent dat voor een deel een bestemming is gelegd conform de toekomstige situatie van delen van het plangebied. In de overige gevallen is de huidige situatie het uitgangspunt geweest voor de bestemming. Het bestemmingsplan dient dus flexibel te kunnen inspelen op de ontwikkelingen van de komende jaren. Er dient recht gedaan te worden aan enerzijds de behoefte aan duidelijkheid en rechtszekerheid en anderzijds de beoogde verandering in de bestemmingen van de onderhavige deelgebieden.

De in dit bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regels worden onderstaand nader toegelicht.

In Pijnacker-Nootdorp zijn woningen die behoren bij een agrarisch bedrijf, zoals een glastuinbouwbedrijf, in het verleden aangeduid als dienstwoning. Inmiddels is echter SVBP de landelijke norm geworden voor het benoemen van bestemmingen. Daaruit vloeit voort dat dienstwoningen als begrip niet meer bestaan. Woningen die verbonden zijn aan een agrarisch bedrijf, worden voortaan aangeduid als bedrijfswoning. Inhoudelijk en qua gebruiksmogelijkheden leidt dit echter niet tot verschillen.

Voor bestaande doorgaande wegen is een verkeersbestemming opgenomen. De verkeersbestemming volgt de kadastrale begrenzingen. Het verkeer is onderscheiden in drie bestemmingen. Dit onderscheid is gemaakt om op de plankaart een duidelijker beeld te scheppen. Binnen de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw” zijn ontsluitingsweggetjes mee bestemd.

Vanuit de landelijke richtlijnen voor een duurzaam verkeersveilig wegennet zijn de straten en wegen in de gemeente ingedeeld in gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Gebiedsontsluitingswegen zijn de verzamelwegen voor de verblijfsgebieden en dienen voor een vlotte afvoer van de verkeersstromen van en naar de gemeente. De snelheid op gebiedsontsluitingswegen is binnen de bebouwde kom 50 km/u en daarbuiten 60 tot 80 km/u. De gebiedsontsluitingswegen liggen over het algemeen aan de rand van woongebieden, met enkele “inprikkers” naar de centrumgebieden. De erftoegangswegen liggen in verblijfsgebieden, buitengebieden en de duurzame glastuinbouwgebieden en worden over het algemeen gekenmerkt als 30 km/u-zones binnen de bebouwde kom of 60 km/u-zones buiten de bebouwde kom. Deze wegen zijn bedoeld voor de directe toegang van woningen en bedrijven.

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in twee typen profielen: namelijk 18 m vanuit het hart van de verkeersbestemming bij gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen met een bijzonder welstandsregime en 12 m vanuit het hart van de verkeersbestemming bij overige wegen en paden.

Voor delen van de voorgenomen rondweg is een aparte wijzigingsbevoegdheid opgenomen (zie paragraaf 5.5). De feitelijke ligging van het noordwestelijke-, oostelijke- en noordelijke deel van de rondweg is nog niet concreet en gedetailleerd genoeg (op perceelsniveau) uitgewerkt. Belangrijk aandachtspunt bij het bepalen van de exacte ligging is de inpassing van de weg in de omgeving en de belangen die een rol spelen in het gebied. Een gedeelte van de rondweg is binnen de plangebieden geprojecteerd in de deelgebieden Noukoop, Balijade, Pijnacker-West, Dwarskade en Rijskade (zie ook Visiekaart en paragraaf 5.5). De route van de rondweg kan er toe leiden dat in diverse deelgebieden bestaande burger- en bedrijfswoningen dienen te worden verplaatst. In deelgebieden Rijskade en Overgauw zijn hiervoor gebieden aangewezen waar deze te verplaatsen woningen zouden kunnen worden geconcentreerd.

5.3 Bestemmingen

5.3.1 Bestemming Agrarisch

Voor een beperkt aantal percelen is de bestemming “Agrarisch” opgenomen, en in een enkel geval met agrarisch bouwvlak (bouwperceel). Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bij de bestemming 'Agrarisch' gaat het om grondgebonden veehouderij (aanduiding 'gv') of om paardenhouderij (aanduiding 'ph'). Voor bedrijfswoningen is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.

Voor de bestemming “Agrarisch” geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van deze bestemming naar de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. In het kader van de (her)ontwikkeling naar duurzame glastuinbouw van het plangebied is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

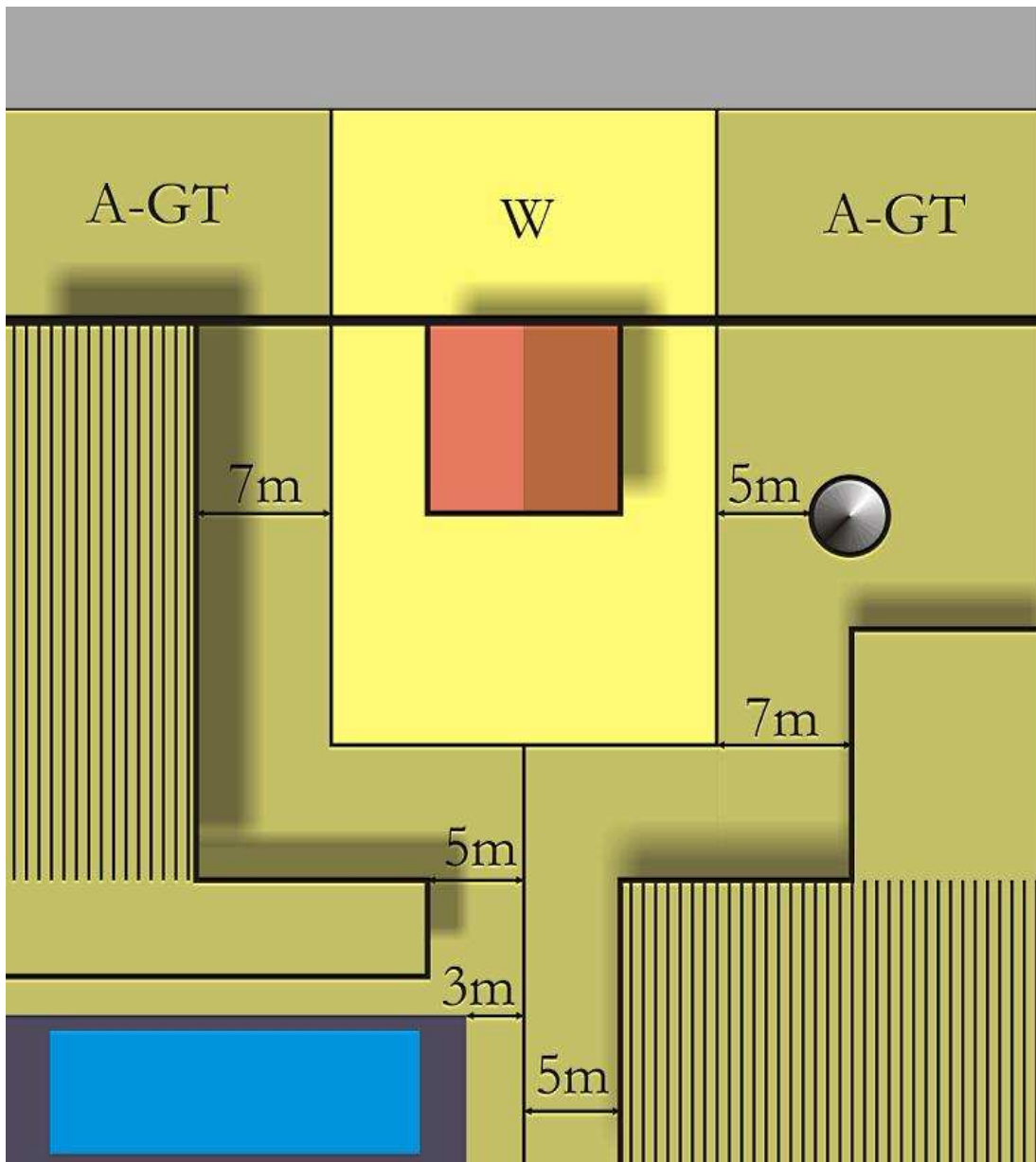
5.3.2 Bestemming Agrarisch - Glastuinbouw

In aansluiting op het doel van dit bestemmingsplan is op grote delen van het plangebied de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw” gelegd. Het overgrote deel van deze gronden is nu reeds in gebruik voor glastuinbouw of kan op grond van het vigerende bestemmingsplan worden bebouwd ten behoeve van glastuinbouw.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bedrijfsbebouwing, zoals bedrijfsgebouwen, kassen en andere bouwwerken te realiseren. Deze bebouwing dient te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Aan de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak is een strook opgenomen waar geen bebouwing is toegestaan, ook niet in de vorm van andere bouwwerken als waterbassins met een aarden wal. De breedte van deze strook wordt bepaald door het karakter van de weg waaraan de bebouwing ligt. Indien sprake is van een gebiedsontsluitingsweg of een erftoegangsweg met een bijzonder welstandsregime, dan ligt het bouwvlak op 18 m vanuit het hart van de weg. Bij overige wegen en paden ligt het bouwvlak op 12 m vanuit het hart van de weg. Uitzondering hierop vormt de aan de zuidzijde van de Delftsestraatweg gelegen parallelweg, waar het bouwvlak op 8 m vanuit het hart van de parallelweg ligt. Uitzonderingen zijn verder de gehanteerde wegprofielen van de 's Gravenweg en de Kooltuin.

Hiermee wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied bewaakt.

- In het bestemmingsplan zijn, gezien de stedenbouwkundige kwaliteit, tevens regels opgenomen voor de zijdelingse afstand tussen verschillende functies en gebouwen:
- De afstand van waterbassins tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- De afstand van kassen en andere bedrijfsgebouwen en warmteopslagtanks tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
- In afwijking van het hiervoor genoemde, mag de afstand van kassen en andere bedrijfsgebouwen tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Wonen' niet minder dan 7 m bedragen.
- Van de afstanden tot de perceel- en bestemmingsgrenzen kan worden afgeweken, conform de algemene bouwregels (artikel 25), wanneer deze in de bestaande situatie reeds kleiner zijn.



Afbeelding 24: Principetekening zijdelingse afstanden

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' zijn eveneens nieuwe ontsluitingswegen en nieuwe waterwegen toegestaan. Deze kunnen worden aangelegd in het kader van herstructurering van duurzame glastuinbouw.

Aangaande de bouwregels voor bedrijfsbebouwing is een aantal maten vastgelegd. Daarbij is aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen, daarbij moet echter worden opgemerkt dat deze bestemmingsplannen grote onderlinge verschillen vertoonden qua bouw mogelijkheden. Het bestemmingsplan Buitengebied heeft de ruimste bouw mogelijkheden en deze zijn dan ook grotendeels overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor warmteopslag tanks zijn de bepalingen overgenomen uit de gemeentelijke Beleidsnotitie hoogte warmteopslag tanks in de duurzame glastuinbouwgebieden. Ten aanzien van de opsomming in artikel 4.2.1 onder c van de regels inzake andere bouwwerken wordt opgemerkt dat deze niet limitatief is. Tevens kunnen CO₂-

tanks en watertanks zondermeer worden toegevoegd, mits de veiligheidsafstanden ten opzichte van milieugevoelige functies in acht worden genomen.

In het bestemmingsplan is een duidelijke keuze gemaakt ten aanzien van bedrijfswoningen. De meeste bedrijven beschikken reeds over een bedrijfswoning. Voor bedrijfswoningen is de aanduiding "bedrijfswoning" opgenomen. Op basis van de inventarisatie van het plangebied is gebleken dat enkele bedrijven nog niet beschikken over een bedrijfswoning. Vervolgens is gekeken of de gronden waarop het bedrijf is gebouwd al eens de beschikking hebben gehad over een bedrijfswoning, maar dat de bedrijfswoning niet in de aankoop van de gronden is meegenomen. Indien er geen bedrijfswoning aanwezig is en voor de gronden nog nooit een bedrijfswoning is aangevraagd, dan is op de plankaart tevens de aanduiding "bedrijfswoning" opgenomen waardoor het mogelijk is alsnog een bedrijfswoning te realiseren. De regels van het bestemmingsplan maken het niet mogelijk om nieuwe bedrijfswoningen te bouwen, anders dan op de aangeduide locatie op de plankaart. De grootte van een bedrijfswoning is gemaximaliseerd op 750 m³ inclusief erfbebouwing, overeenkomstig de gemeentelijke Beleidsnota inhoud (burger)woningen in het buitengebied. De erfbebouwing mag een maximale oppervlakte van 50 m² hebben. De maximale goothoogte en bouwhoogte van zowel de bedrijfswoning als de erfbebouwing is vastgelegd in de regels.

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

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor duurzame en innovatieve ontwikkelingen. In het bestemmingsplan is een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor intensieve vormen van teeltcombinaties. Een voorbeeld hiervan is een combinatie van teelt van gewassen met het kweken van kooikarpers. Aan de binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden, zoals de voorwaarde dat duidelijk moet zijn dat sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit bij een volwaardig glastuinbouwbedrijf door het opstellen van een bedrijfsplan dat wordt getoetst door een onafhankelijk agrarisch deskundige.

Voor de voorgenomen aansluiting van de Komkommerweg op de N470 is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - aansluiting erftoegangsweg' opgenomen op de plankaart in de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding is de aansluiting toegestaan.

5.3.3 Bestemming Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden

Voor enkele percelen is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' opgenomen. Deze gronden zijn naast grondgebonden agrarische bedrijvigheid bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden. Om de aanwezige waarden te beschermen is een omgevingsvergunningplicht opgenomen. Zo is onder andere verboden om de bodem zonder omgevingsvergunning af te graven of op te hogen of om watergangen te dempen. Voor enkele werkzaamheden geldt een uitzondering op de omgevingsvergunningplicht. Zo kunnen werken en werkzaamheden in

het kader van het normale beheer en onderhoud zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

Voor de realisatie van duurzame glastuinbouw binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van deze bestemming naar de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', mits geen bedrijfsactiviteiten meer worden uitgevoerd en de genoemde landschaps- en natuurwaarden niet meer aan de orde zijn. In het kader van de (her)ontwikkeling naar duurzame glastuinbouw van het plangebied is deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op de plankaart en de regels is dit 'Wro-zone - wijzigingsgebied 4' genoemd.

5.3.4 Bestemming Bedrijf

Zoals gebruikelijk in een bestemmingsplan voor het buitengebied zijn alle niet-agrarische bedrijven specifiek bestemd volgens het huidige gebruik. In de regels is een tabel opgenomen met alle niet-agrarische bedrijven.

Aparte vermelding verdient de bedrijfsbestemming van de Brandweerkazerne, omdat deze conform de SVBP als 'bedrijf' is aangemerkt en niet als 'maatschappelijk' (wat logischer was geweest). Voor een aantal specifieke vormen van bedrijven zijn aparte aanduidingen opgenomen.

Ook nutsgebouwen en trafo's groter dan 15m² of groter dan 45m³ vallen onder de bedrijfsbestemming.

De bestemming “Bedrijf” bevat verder een wijzigingsbevoegdheid om deze bestemming om te zetten naar de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Deze mogelijke omzetting past in het kader van de (her)ontwikkeling naar duurzame glastuinbouw van het plangebied. Dat geldt ook voor de bedrijfswoning binnen deze bestemming.

5.3.5 Bestemming Detailhandel

Bestaande detailhandelsvestigingen (o.a. Intratuin) hebben een specifieke bestemming “Detailhandel” met nadere aanduiding “Tuincentrum (tc)” gekregen. Voor Intratuin is tevens een veiligheidszone voor vuurwerkopslag en opslag van bestrijdingsmiddelen van toepassing.

5.3.6 Bestemming Groen

Langs een beperkt aantal wegen en waterlopen is een aparte bestemming “Groen” opgenomen.

5.3.7 Bestemming Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn onder meer het politiebureau (met aanduiding “sm-01” = specifieke vorm van maatschappelijk) en een zorgboerderij (met aanduiding “zbo”) ondergebracht.

5.3.8 Bestemming Sport

Voor de in het plangebied 4 aanwezige manege is een aparte bestemming “Sport” met nadere aanduiding manege (ma) opgenomen.

5.3.9 Bestemming Verkeer - Wegverkeer - 1

De wegen in de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer - 1' zijn de gebiedsontsluitingswegen, met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten.

5.3.10 Bestemming Verkeer - Wegverkeer - 2

De wegen in de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer - 2' zijn de erftoegangswegen, met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten.

5.3.11 Bestemming Verkeer - Wegverkeer - 3

De wegen in de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer - 3' zijn de overige wegen, met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten.

5.3.12 Bestemming Verkeer - Wegverkeer - 4

De wegen in de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer - 4' zijn parallelwegen, met bijbehorende fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten.

5.3.13 Bestemming Water

In het onderhavige plan hebben alle hoofdwatervgangen de bestemming “Water” gekregen. Ondergeschikte sloten maken deel uit van de bestemming “Agrarisch – Glastuinbouw”. Bestaande waterbergingsgebieden hebben ook de bestemming “Water” gekregen.

Nieuwe waterbergingsgebieden (zie visiekaart) hebben op de plankaart nog geen reservering gekregen. De locaties die op de visiekaart zijn gereserveerd voor water, zijn vanuit de watertoets veelal niet noodzakelijk. De waterbergingsgebieden zijn voornamelijk een toekomstige gewenste inrichting. De gebieden zijn richtinggevend voor herstructurering, maar worden niet afgedwongen in de komende periode. Uitzondering hierop vormt de watergang ten noorden van de Vrederustlaan. Deze watergang is wel noodzakelijk in het kader van de watertoets en dient daarom binnen de planperiode te worden gerealiseerd. Ruimte voor deze watergang is daarom opgenomen in het bestemmingsplan.

5.3.14 Bestemming Wonen

De functie wonen komt in de verschillende glastuinbouwgebieden veelvuldig voor. Naast bedrijfswoningen bij glastuinbouwbedrijven en andere (agrarische) bedrijven is er in het gebied een groot aantal burgerwoningen aanwezig. Het betreft hier vaak woningen die op basis van de geldende bestemmingsplannen een agrarische bestemming hebben, maar in de loop van de jaren in gebruik zijn genomen door niet-agrariërs. Dat kan zijn gekomen door de samenvoeging van bedrijven, maar in het overgrote deel van de gevallen is hiervoor geen toestemming aan de gemeente gevraagd. Dat leidt ertoe dat bij het indienen van een aanvraag om bouwvergunning de bewoners aanlopen tegen de beperking van de agrarische bestemming.

Met dit bestemmingsplan wordt enerzijds beoogd een goede regeling op te stellen voor de bedrijfswoningen die in gebruik zijn genomen als burgerwoningen en anderzijds geen belemmeringen te creëren voor de ontwikkeling van de glastuinbouw. De hoofdlijnen van de visie op wonen in dit bestemmingsplan valt uiteen in drie delen.

Ten eerste is gekeken naar het bestaande gebruik van de woningen. Er heeft zowel een veldinventarisatie als een bureauonderzoek plaatsgevonden naar verleende bouwvergunningen, eigendomsverhoudingen tussen woningen en bedrijven en verleende milieuvergunningen. Wanneer vast is komen te staan dat een woning wordt gebruikt als burgerwoning en er geen zicht meer is op een toekomstig gebruik als bedrijfswoning is ervoor gekozen het perceel de bestemming “Wonen” te geven. Dat betekent dat het huidige gebruik als burgerwoning gelegaliseerd wordt. Dit is in lijn met constante jurisprudentie en doet ook recht aan het soms al jaren voortdurende gebruik.

Ten tweede is overwogen hoe in het bestemmingsplan met bedrijfswoningen kan worden omgegaan. Op grond van de hierboven genoemde combinatie van veldinventarisatie en bureauonderzoek is duidelijk geworden dat vrijwel alle glastuinbouwbedrijven nu beschikken over een bedrijfswoning. In het bestemmingsplan wordt de bedrijfswoning op de plankaart aangegeven door middel van een aanduiding. Hoewel het in de moderne tijd vaak niet meer nodig is om nabij het bedrijf te wonen, is ervoor gekozen om bij bedrijven die nu geen bedrijfswoning hebben en waar ook nog nooit een bedrijfswoning bij heeft gestaan de op grond van de geldende bestemmingsplannen de mogelijkheid voor een bedrijfswoning weer op te nemen. Op de plankaart is dan een aanduiding “bw” geplaatst. Op die locatie mag dan conform de regels een bedrijfswoning worden gebouwd. Bedrijven die ervoor gekozen hebben om bij reconstructie niet de bij de bedrijven horende bedrijfswoningen aan te kopen krijgen niet alsnog de mogelijkheid een nieuwe bedrijfswoning te bouwen. Doel van de regeling is namelijk om te voorkomen dat er steeds nieuwe woningen in het glastuinbouwgebied worden gebouwd. Dit is een functie die belemmerend kan werken in het streven naar een duurzaam glastuinbouwgebied.

Ook is overwogen hoe kan worden omgegaan met woningen die vrijkomen bij reconstructie. De ontwikkelingen in de glastuinbouw gaan steeds meer richting schaalvergroting. Gezien de grootte van de bedrijven binnen de glastuinbouwgebieden van Pijnacker-Nootdorp ligt het voor de hand dat binnen de planperiode van dit bestemmingsplan bedrijven worden samengevoegd en bedrijfswoningen 'overblijven'. Om te voorkomen dat er weer een situatie ontstaat van gebruik van bedrijfswoningen door burgers in strijd met het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarin is bepaald dat wanneer aan een aantal voorwaarden is voldaan, de bestemming van bedrijfswoning kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. Verder bevat het bestemmingsplan een regeling die het mogelijk maakt om woningen die in het belang van de duurzame glastuinbouw (bijvoorbeeld een reconstructie) in de weg staan te herbouwen op een andere locatie. Het gaat dan om bedrijfswoningen die 'overblijven' en als burgerwoning, onder voorwaarden, elders binnen het plangebied (deelgebied Rijskade en Overgauw) herbouwd kunnen worden (zie paragraaf 5.5: Wro-zone - wijzigingsgebied 2).

5.4 Dubbelbestemmingen

5.4.1 Waarde - Ecologie

Voor de natuurplas in deelgebied Pijnacker-West is binnen de bestemming Groen en Water de dubbelbestemming “Waarde – Ecologie” opgenomen. Deze stapsteen maakt onderdeel uit van de ecologische verbindingszone die ten westen van de Nieuwe Komkommerweg is opgenomen (zie paragraaf 5.5: Wro-zone - wijzigingsgebied 3).

5.4.2 Waarde - Archeologie

Voor bestaande en te verwachten hoge en middelhoge archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van en onderzoek naar aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

5.4.3 Leiding - Brandstof, Leiding - Gas, Leiding - Riool en Leiding - Water

Voor bestaande en geprojecteerde nieuwe leidingen(tracés) is een specifieke dubbelbestemming opgenomen met een daarbij aan te houden veiligheidszone (zie regels). Het betreft 'Leiding - Gas', 'Leiding - Riool' en 'Leiding - Water'.

5.4.4 Waterstaat - Waterkeringen

Voor bestaande primaire en secundaire waterkeringen is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen op de plankaart. Aangezien veendijken en andere secundaire waterkeringen in de Keur onvoldoende bescherming genieten, is in het bestemmingsplan rondom genoemde dijken en waterkeringen tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op de plankaart opgenomen.

5.5 Wijzigingsbevoegdheden

5.5.1 Wijziging naar 'Verkeer - Wegverkeer - 1'

Voor zoekgebieden voor het tracé van de geplande rondweg is voor enkele deelgebieden (met name Pijnacker-West) een wijzigingsbevoegdheid naar 'Verkeer - Wegverkeer - 1', 'Groen', 'Water' en 'Waarde - Ecologie' opgenomen. De noodzaak van deze rondweg is in eerdere hoofdstukken en beleidsstukken al aan de orde gekomen. Op de plankaart en de regels is dit 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1' genoemd.

5.5.2 Wijziging verplaatsing woningen naar 'Wonen'

Voor de zoekgebieden waar nieuwbouw voor te verplaatsen woningen kan plaatsvinden in het kader van duurzame glastuinbouw, is in deelgebied Rijskade en Overgauw een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' opgenomen. Op de plankaart en de regels is dit 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' genoemd.

5.5.3 Wijziging naar 'Verkeer - Wegverkeer - 3'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer - 3', 'Groen' en 'Water' ten behoeve van de realisering van wegen, niet zijnde gebiedsontsluitingswegen of erftoegangswegen, voor zover nodig ter ontsluiting van de woningen die worden gerealiseerd met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 28.3.

5.5.4 Wijziging naar 'Waarde - Ecologie'

Voor de realisatie van een ecologische verbindingszone langs het zuidelijke deel van de Komkommerweg is ten westen van deze weg een strook van 30 m als zoekgebied voor deze ecologische verbindingszone opgenomen. Op de plankaart en de regels is dit 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3' genoemd.

5.5.5 Wijziging naar 'Groen' en 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 5' te wijzigen in de bestemmingen 'Groen' en 'Water' ten behoeve van waterberging. Het wijzigen geschiedt met instemming van de beheerder van de watergang of waterpartij en de inrichting van het wijzigingsgebied dient aan te sluiten op de bestaande landschappelijke inrichting.

5.6 Overgangs- en slotbepalingen

Deze bepalingen zijn in overeenstemming met de nieuwe Wro opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet in enkele grootschalige ontwikkelingen. Hoewel de realisatie van 150 ha aan extra glastuinbouw uitsluitend particuliere initiatieven betreft, is dat wat betreft de aanleg van de gedeeltelijke rondweg, ofwel de nieuwe Komkommerweg, niet het geval. Aan de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor de gemeente kosten verbonden. In dat verband is onderzoek gedaan naar de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat de economische uitvoerbaarheid verzekerd is.

6.1.1 Planschade

Het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan is een oorzaak waardoor planschade kan ontstaan. Op basis van risicoprofielen is beoordeeld of de eventuele planschade, die ten gevolge van dit bestemmingsplan op kan treden, van een dusdanige omvang is dat de economische uitvoerbaarheid van het plan hierdoor in het geding komt. Dat blijkt niet het geval te zijn.

6.1.2 Exploitatieplan

Het bestemmingsplan Duurzame Glastuinbouwgebieden is een toekomstgericht plan met een ruime glastuinbouwbestemming. Het biedt eigenaren onder andere de mogelijkheid om op gronden die nu nog onbebouwd zijn nieuwe kassen te bouwen en/of bestaande kassen uit te breiden. De Wro verplicht de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingsmogelijkheden een exploitatieplan te maken indien het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Omdat de gemeente geen anterieure overeenkomsten heeft met de grondeigenaren en er geen of onvoldoende subsidies of bijdragen van derden zijn, is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd.

In totaal zijn binnen het bestemmingsplan Duurzame glastuinbouwgebieden zes exploitatieplannen. De gebiedsomschrijvingen van de exploitatieplannen van het bestemmingsplan zijn:

- deelgebied 1 Noukoop
- deelgebied 2 Balijade, glastuinbouw
- deelgebied 4 Pijnacker West, glastuinbouw
- deelgebied 5 Dwarskade
- deelgebied 6 Rijskade
- deelgebied 7 Overgauw

De exploitatieplannen zijn bij besluit van 24 februari 2011 - gelijktijdig met het bestemmingsplan - vastgesteld door de gemeenteraad.

6.2 Voorontwerp-bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders hebben in de vergadering van 3 november 2009 ingestemd met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan Duurzame Glastuinbouwgebieden, hierna het Voorontwerp. Gelijktijdig met dit instemmingsbesluit is besloten om het voorontwerp

vrij te geven voor inspraak en het wettelijke vooroverleg, met voorafgaande hieraan een informatieavond. Deze informatieavond is aangekondigd in de Telstar en heeft op 19 november 2009 plaatsgevonden in het gemeentekantoor en is bezocht door circa 150 geïnteresseerden. De avond bestond uit een plenair gedeelte waarin de achtergrond, doel en opzet van het bestemmingsplan ambtelijk werden toegelicht door middel van een presentatie, gevolgd door een informeel gedeelte waarin de aanwezigen de mogelijkheid hebben gekregen om op informele wijze kennis te maken met c.q. gerichte vragen te stellen over het voorontwerp.

Vervolgens heeft het voorontwerp ten behoeve van inspraak vanaf 26 november 2009 tot en met 6 januari 2010, gedurende zes weken, ter inzage gelegen in het gemeentekantoor te Pijnacker. Daarnaast bestond de mogelijkheid om het Voorontwerp via de gemeentelijke website digitaal te raadplegen. Op 23 november 2009 is het voorontwerp naar alle betrokken overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 46 inspraakreacties binnengekomen, alsmede 16 overlegreacties van betrokken andere overheden/instanties. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende inspraakreacties is verwoord in de als aparte bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen Nota van Beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Duurzame Glastuinbouwgebieden.

6.3 Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan Duurzame Glastuinbouwgebieden heeft met ingang van 18 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 17 maart 2010 is de terinzagelegging bekend gemaakt in Telstar en de Staatscourant. Naar aanleiding van het ontwerp zijn 94 zienswijzen binnengekomen, waarvan 1 zienswijze ook betrekking had op de ProjectMER. Er zijn 5 zienswijzen buiten de termijn ingediend en daardoor niet-ontvankelijk. Op 30 november 2010 is tevens gelegenheid geboden de zienswijzen toe te lichten voor de raadscommissie Ruimte.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende zienswijzen is verwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Duurzame Glastuinbouwgebieden en ProjectMER duurzame glastuinbouw Pijnacker-Nootdorp (opgenomen als aparte bijlage). Een aantal van de ingediende zienswijzen heeft aanleiding gegeven tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Tevens is een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken. Ook dit is verwoord in de Nota van beantwoording.

Tevens is op verzoek van de Commissie voor de Milieueffectrapportage een aanvulling op de ProjectMER opgesteld (opgenomen als aparte bijlage). De Commissie voor de Milieueffectrapportage heeft inmiddels een positief toetsingsadvies afgegeven met betrekking tot de ProjectMER en de aanvulling.

6.4 Handhavingsaspecten van het bestemmingsplan

De overheidscultuur op het gebied van handhaving kon tot voor kort worden omschreven als sterk gedogend: een weinig zichtbare overheid met te weinig oog voor de risico's die daar het gevolg van zijn. Landelijk onderzoek heeft aangetoond dat een cultuurverandering op dit gebied noodzakelijk is. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft dan ook extra aandacht voor

de handhaving. Reeds in het raadsprogramma 2002-2006 is opdracht gegeven de integrale handhaving in Pijnacker-Nootdorp vorm te geven.

Dit heeft geresulteerd in het opstellen van een Nota Integraal Handhavingsbeleid. Met deze nota worden inhoudelijke beleidsregels ten aanzien van handhaving vastgelegd, wordt het ambitieniveau van de gemeente bepaald en wordt communicatie van het handhavingsbeleid nagestreefd. Op 22 mei 2003 heeft de gemeenteraad de Nota Integraal Handhavingsbeleid vastgesteld.

In deze nota is tevens aandacht besteed aan specifieke gebieden van handhaving zoals de handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening. Deze is met name gericht op het gebruik van gronden en gebouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is de handhaafbaarheid van de regels als randvoorwaarde meegenomen. Daarbij is niet alleen in absolute zin gekeken of de regels juridisch te handhaven zijn, maar is ook in kwalitatieve zin gezien of de regel doelmatig te handhaven is.

Naast de bovenstaande maatregelen, die zijn gericht op het voorkomen van een overtreding van de regels, beschrijft de Nota Integrale Handhaving tevens de wijze waarop de gemeente Pijnacker-Nootdorp omgaat met geconstateerde overtredingen. Daarbij kan zowel gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot het innen van een dwangsom als van het toepassen van bestuursdwang. In onderstaande figuur zijn de uitgangspunten voor de toepassing van het handhavingsinstrumentarium uitgewerkt.

Overtreding	Ernstig ¹	Urgent	Aanpak
Handelen in strijd met vergunning- of meldingsplicht	Ja	Hoog	Dwangsom, mogelijkheid strafrechtelijke vervolging onderzoeken
	Nee	Lager	Dwangsom
Handelen in strijd met de vergunning en/of vergunningvoorschrift en	Ja	Hoog	Bestuursdwang of dwangsom en/of intrekking van de vergunning, mogelijkheid strafrechtelijke vervolging onderzoeken
	Nee	Lager	Dwangsom
Overtreding regels bestemmingsplan	Ja	Hoog	Bestuursdwang of dwangsom
	Nee	Lager	Bestuursdwang of dwangsom
Handelen in strijd met andere wettelijke regelingen en/of voorschriften	Ja	Hoog	Bestuursdwang of dwangsom, mogelijkheid strafrechtelijke

			vervolging onderzoeken
	Nee	Lager	Bestuursdwang of dwangsom
Lichte overtredingen met niet te herstellen gevolgen, veel voorkomende overtredingen	Nee		Strafrechtelijke vervolging

Figuur 6: Uitgangspunten voor toepassing van het handhavingsinstrumentarium (Bron: Nota Integrale Handhaving)

Regels

Behoort bij besluit van
de raad der gemeente
Pijnacker-Nootdorp
d.d. 24/02/2011
Mij bekend,
de griffier

