Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Emerald

Deze Nota van Wijzigingen is opgesteld ten behoeve van het Ontwerpbestemmingsplan Emerald. Het voorontwerp bestemmingsplan Emerald heeft met ingang van 12 april 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 20 inspraakreacties ingediend en er zijn 4 reacties binnengekomen op basis van artikel 3.1.1. Bro. (Vooroverleg).

12 van de inspraakreacties hebben aanleiding gegeven tot het wijzigen van het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerpplan. Het gaat dan om inspraakreactie 1,2,5, 9 tot en met 15, 19 en 20. Daarnaast hebben 3 overlegreacties aanleiding gegeven tot het wijzigen van het voorontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan. Het gaat dan om overlegreactie A, B en C.

Als laatste is een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk om een adequaat ruimtelijk-juridisch instrument te hebben voor de komende tien jaar. Hieronder zijn de voorgestelde wijzigingen weergegeven.

<u>WIJZIGINGEN INSPRAAKREACTIES</u>

WIJZIGING 1 (n.a.v. inspraakreactie 1)	**Woningen Melkdragerhof 54 – 84**
Toelichting / verklaring	Voor het perceel aan de Melkdragerhof 62 is verzocht om de maximale bouwhoogte aan te passen van 6 meter naar 9 meter, zodat ter plaatse een dakopbouw geplaatst kan worden. Tevens wordt verzocht om een definitie te geven van het begrip 'andere dakopbouw' .
Wijziging verbeelding	Voor de woningen aan de Melkdragerhof 54 – 84 wordt de bouwaanduiding 'maximale bouwhoogte van 6 meter' voor dat deel van het woningvlak gewijzigd in een 'maximale bouwhoogte van 9 meter'.
Wijziging planregels	Aan het begrip 'andere dakopbouwen', zoals genoemd in artikel 14.2.2 sub s en 15.2.2 sub u, wordt in diezelfde artikelen uitleg gegeven (zie bijlage 1).
Wijziging toelichting	In de toelichting wordt een paragraaf opgenomen waarin het dakopbouwbeleid is beschreven.
WIJZIGING 2 (n.a.v. inspraakreactie 2)	**Woningen Tijdemanhove 1 – 24 (n.a.v. inspraakreactie)**
Toelichting / verklaring	De bewoners van de Tijdemanhove willen een dakopbouw realiseren.
Wijziging verbeelding	Voor de woningen aan de Tijdemanhove 1

	– 24 worden binnen de woningvlakken hoogtescheidingslijnen opgenomen, waarbinnen de maximale bouwhoogte met 3 meter wordt verruimd zodat dakopbouwen kunnen worden gerealiseerd.
Wijziging planregels	n.v.t.
Wijziging toelichting	n.v.t.
WIJZIGING 3 (n.a.v. inspraakreactie 5)	**Woningen Azijnmakerstraat 1 – 34 (n.a.v. inspraakreactie)**
Toelichting / verklaring	De bewoners van de woningen aan de Azijnmakerstraat wensen een dakopbouw te realiseren op de tweede verdieping.
Wijziging verbeelding	Voor de woningen aan de Azijnmakerstraat 1 – 34 worden binnen de woningvlakken hoogtescheidingslijnen opgenomen, waarbinnen de maximale bouwhoogte met 3 meter wordt verruimd, zodat dakopbouwen kunnen worden gerealiseerd.
Wijziging planregels	n.v.t.
Wijziging toelichting	n.v.t
WIJZIGING 4 (n.a.v. inspraakreactie 6)	**Woning Witmolen 64 (n.a.v. inspraakreactie)**
Toelichting / verklaring	De bouwhoogte ter plaatse van de garage behorende bij de woning Witmolen 64 moet worden verruimd, omdat er ter plaatse een dakopbouw is gerealiseerd.
Wijziging verbeelding	Voor de woning aan de Witmolen 64 worden binnen de woningvlakken, ter plaatse van de garage, hoogtescheidingslijnen opgenomen, waarbinnen de maximale bouwhoogte met 3 meter wordt verruimd zodat dakopbouwen kunnen worden gerealiseerd.
Wijziging planregels	n.v.t.
Wijziging toelichting	n.v.t.
WIJZIGING 5 (n.a.v. inspraakreactie 9)	**Woningen Pauwmolen 1, 35, 37 en 53 (n.a.v. inspraakreactie)**
Toelichting / verklaring	Voor de hoekwoningen aan de Pauwmolen dient een alternatieve regeling te gelden ten aanzien van maximale bouwhoogte ter uitbreiding van bestaande dakopbouwen.
Wijziging verbeelding	Voor de woningen aan de Pauwmolen 1, 35 37 en 53 wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd van 9 meter naar 10 meter.

Wijziging planregels	n.v.t.
Wijziging toelichting	n.v.t.
WIJZIGING 6 (n.a.v. inspraakreactie 10)	**Dubbelbestemming Waarde – Ecologie Zuideindseweg (n.a.v. inspraakreactie)**
Toelichting / verklaring	Aan weerszijde van de Zuideindseweg zou de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' moeten worden opgenomen, omdat die zones aansluiten op de groene gebieden van Delfgauw, de Zuidpolder en de ecologische zones Emerald.
Wijziging verbeelding	Ter plaatse van de Zuideindseweg wordt aan weerszijde de dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen (zie bijlage 2).
Wijziging planregels	Er wordt een dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen in de planregels (zie bijlage 2).
Wijziging toelichting	Paragraaf wordt zodanig aangepast dat duidelijk omschreven is welke zones tot groenvoorzieningen behoren
WIJZIGING 7 (n.a.v. inspraakreactie 11)	**Dubbelbestemming Waarde-Ecologie Percelen Zuideindseweg 44 tot aan het Gildepad (n.a.v. inspraakreactie)**
Toelichting / verklaring	Voor de percelen aan de Zuideindseweg 44 tot het Gildepad is in plaats van de bestemming 'Groen' de bestemming 'Wonen – 1' opgenomen. Nu worden de ecologische waarden niet beschermd.
Wijziging verbeelding	Ter plaatse van de percelen aan de Zuideindseweg 44 tot aan het Gildepad wordt de dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen (zie bijlage 2).
Wijziging planregels	Er wordt een dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen in de planregels (zie bijlage 2).
Wijziging toelichting	Paragraaf wordt zodanig aangepast dat duidelijk omschreven is welke zones tot groenvoorzieningen behoren.
WIJZIGING 8 (n.a.v. inspraakreactie 12)	**Kavels tussen Molenmeesterstraat 16 en 20**
Toelichting / verklaring	1. De kavels tussen de Molenmeesterstraat 16 en 20 hebben per abuis de bestemming 'Groen' gekregen in plaats van de bestemming 'Wonen – 1'; 2. De GBKN klopt niet. Een gedeelte van

	de Molenmeesterstraat behoort tot de Klerkstraat
Wijziging verbeelding	1. De kavels tussen de Molenmeesterstraat 16 en 20 krijgen de bestemming 'Wonen – 1'; 2. De GBKN wordt zodanig aangepast dat een gedeelte van de Molenmeesterstraat wordt gewijzigd in de Klerkstraat.
Wijziging planregels	n.v.t.
Wijziging toelichting	n.v.t.
WIJZIGING 9 (n.a.v. inspraakreactie 13)	**Woningen Molenmeesterstraat 2 – 16**
Toelichting / verklaring	1. De kavels tussen de Molenmeesterstraat 16 en 20 hebben per abuis de bestemming 'Groen' gekregen in plaats van de bestemming 'Wonen – 1' 2. De tuinbestemming ontbreekt bij enkele woningen aan de Molenmeesterstraat.
Wijziging verbeelding	1. De kavels tussen de Molenmeesterstraat 16 en 20 krijgen de bestemming 'Wonen – 1'; 2. Voor de percelen Molenmeesterstraat 2 – 16 wordt daar waar de voortuin zich bevindt, de bestemming 'Tuin' op de verbeelding opgenomen
Wijziging planregels	n.v.t.
Wijziging toelichting	n.v.t
WIJZIGING 10 (n.a.v. inspraakreactie 14)	**Commerciële ruimten winkelcentrum**
Toelichting / verklaring	Het thans leegstaande deel van het winkelcentrum kan niet verhuurd worden, omdat er een voorwaarde voor maximum oppervlakte gesteld is aan de vestiging van detailhandel
Wijziging verbeelding	De aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – detailhandel en horeca' wordt van de verbeelding verwijderd.
Wijziging planregels	- In artikel 7.1. sub a wordt de zinsnede *'uitsluitend … , zijn'* verwijderd. Hiermee wordt mogelijk gemaakt om alle commerciële ruimten in het winkelcentrum te benutten ten behoeve van de in de doeleindenomschrijving opgenomen gebruisvor-

	men, waaronder detailhandel (zie bijlage 3); - Artikel 7.2.2 sub d en e worden verwijderd
Wijziging toelichting	n.v.t.
WIJZIGING 11 (n.a.v. inspraakreactie 19)	**Binnenterrein Woningen Chirurgijnstraat/ Pottenbakker-traat/Glazenmakerstraat/Koornbranderstraat**
Toelichting / verklaring	Bewoners wensen een gezamenlijk bijgebouw op te richten.
Wijziging verbeelding	Ter plaatse van het binnenterrein van de woningen aan de Chirurgijnstraat/ Pottenbakkerstraat / Glazenmakerstraat/ Koornbranderstraat wordt binnen de bestemming Wonen – 1 een bouwvlak van 110 m2 opgenomen met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter. Het bouwvlak krijgt de aanduiding 'gezamenlijk bijgebouw' en mag volledig worden bebouwd.
Wijziging planregels	Ter plaatste van de aanduiding 'gezamenlijk bijgebouw' mag uitsluitend een gezamenlijk bijgebouw worden opgericht binnen het bouwvlak (zie bijlage 4).
Wijziging toelichting	n.v.t.
WIJZIGING 12 (n.a.v. inspraakreactie 20)	**Woningen Zaaierstraat 3 – 25**
Toelichting / verklaring	De op de verbeelding opgenomen maximale goothoogte van 6 meter voor de woningen aan de Zaaierstraat is niet voldoende aangezien deze woningen voorzien zijn van een zogenaamd lessenaarsdak. Verzocht wordt om de goothoogte te verruimen naar 9 meter.
Wijziging verbeelding	Voor de woningen aan de Zaaierstraat 3 – 25 wordt de bouwhoogte gewijzigd naar 9 meter.
Wijziging planregels	n.v.t.
Wijziging toelichting	n.v.t.

WIJZIGINGEN OVERLEGREACTIES

WIJZIGING 1 (n.a.v. overlegreactie A)	**Hoogheemraadschap van Delfland**
Toelichting / verklaring	1. Er zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het Ecowater, graag in de toelichting vermelden; 2. Het KRW Waterlichaam Pijnackersevaart is niet genoemd in de toelichting; 3. De waterparagraaf mist de beschrijving van de waterkeringen, zoals bijvoorbeeld de boezemkade aan de Pijnackerse Vaart.
Wijziging verbeelding	n.v.t.
Wijziging planregels	n.v.t.
Wijziging toelichting	1. De afspraken met betrekking tot het Ecowater zullen duidelijk worden omschreven; 2. Het KRW waterlichaam en waterkering aan de Pijnackersevaart zal worden vermeld; 3. De boezemkade van de Pijnackerse Vaart wordt in de waterparagraaf vermeld als waterkering.
WIJZIGING 2 (n.a.v. overlegreactie C)	**Milieuplatform Pijnacker - Nootdorp**
Toelichting / verklaring	1. Het in de toelichting opgenomen overzicht Vigerende Bestemmingsplannen is niet compleet, het bestemmingsplan 'Bouwlocatie Delfgauw' wordt niet genoemd; 2. Paragraaf 2.1.4 is te summier beschreven; 3. Dubbelbestemming Waarde – Ecologie moet worden opgenomen; 4. Er ontbreekt een stukje tekst over groenvoorzieningen; 5. De recent vastgesteld Ecologische Kaart is niet bijgevoegd.
Wijziging verbeelding	3. Er wordt een dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen waarbij aangesloten wordt bij de vastgestelde ecologische kaart.
Wijziging planregels	3. Er wordt een dubbelbestemming Waarde – Ecologie opgenomen in de planregels (zie bijlage 2).
Wijziging toelichting	1. Aan het overzicht van vigerende bestemmingplannen ($ 1.3) wordt het be-

	stemmingsplan 'Bouwlocatie Delfgauw' uit 1995 toegevoegd; 2. Paragraaf 2.1.4 wordt uitgebreid; 4. Aan paragraaf 4.2 wordt een kopje met tekst over groenvoorzieningen toegevoegd. 5. Aan paragraaf 3.4 wordt een kopje met tekst over de ecologische kaart toegevoegd.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

WIJZIGING 1	Opnemen bestemming 'Waarde-Ecologie' zoals aangegeven op de apart toegezonden kaarten, bestemming conform standaardregels (zie bijlage 2).
WIJZIGING 2	Opnemen nota parkeernormen en daarnaar verwijzen in de regels cf. de standaard (per relevant artikel).
WIJZIGING 3	Water: ter hoogte van de buitenbocht van de Zuidpoldersingel is een grote plas water als Groen bestemd (zie kaarten).
WIJZIGING 4	Bestemming Tuin, deel 1: toevoegen bestemming Tuin aan de Molenmeesterstraat, zie lijnen op de plankaarten (voor de maat: lijnen komen altijd op 1 meter achter de voorgevel te liggen).
WIJZIGING 5	Bestemming Tuin, deel 2: waar nu bij grondgebonden rijwoningen zijtuinen zijn aangegeven, de grens tussen Tuin/Wonen verleggen naar 1 meter achter de voorgevel, behalve bij: - De Spiegelmakerstraat - Glazenmakerstraat - Bökelshove 10&18 - Schellingstraat 17 - de zijtuintjes langs de Florijnstraat (op de kaarten zijn de uitzonderingen aangegeven met een "wolkje" (zie bijlage 6).
WIJZIGING 6	Bij de woningen aan de Achtmanstraat 2-24, Weesmeesterstraat 1-23, Zuideindseweg en Dijkgraafstraat grens bestemming Wonen/Tuin leggen op 1 m uit de voorgevel (van het hoofdgebouw).
WIJZIGING 7	Bij de school aan de Florijnstraat: tijdelijk gebouw ten westen van het op de plankaart zichtbare perceelsnummer 4813 (bebouwing

	te zien op ondergrond maar geen bouwvlak toegekend): tijdelijke bestemming "Maatschappelijk" toekennen. Termijn: 5 jaar. Onderbouwing: terugloop in inschrijvingen scholen en kinderdagverblijf, ruimte daarom nog maar een paar jaar nodig, (zie bijlage 6 het met een rechthoek omkaderde gebouw).
WIJZIGING 8	Archeologische en ecologische waarden op een aparte kaart weergeven, dit ten behoeve van de leesbaarheid (vnl. bij veel bouwhoogtes op één perceel).

BIJLAGE 1

Artikel 14 Wonen – 1

Artikel 14.2.2
Dakopbouwen

s. het niet toegestaan is, een dakopbouw geheel of gedeeltelijk op een andere dakopbouw – niet zijnde een reeds in het oorspronkelijke ontwerp van de woning bestaande dakopbouw – te realiseren

Artikel 15 Wonen – 2

Artikel 15.2.2
Dakopbouwen

u. het niet toegestaan is, een dakopbouw geheel of gedeeltelijk op een andere dakopbouw – niet zijnde een reeds in het oorspronkelijke ontwerp van de woning bestaande dakopbouw – te realiseren

BIJLAGE 2

Artikel 19 Waarde – Ecologie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden, gericht op ontwikkeling en instandhouding van ecologische netwerken, als bedoeld in artikel 1, lid 1.26, en beschermde groei- en verblijfplaatsen, als bedoeld in artikel 1, lid 1.12;
- voorzieningen ten behoeve van en behorende bij de onder a bedoelde doeleinden.

19.2 Bouwregels

In zoverre in afwijking van het overigens in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 19.1, andere bouwwerken ten behoeve van de in dat lid aangegeven doeleinden worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 25 (Algemene procedureregels), nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken die krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 19.1, mogen worden gebouwd, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de in lid 19.1 bedoelde waarden en belangen.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 19.4.2, is het verboden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in lid 19.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;
b. het rooien of aanplanten van bomen of andere houtgewassen;
c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
d. het aanleggen van paden;
e. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere waterpartijen en het aanleggen van drainage;
f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 19.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
c. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
d. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.

19.4.3 Toelaatbaarheid van werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 19.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in lid 19.1 bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Legenda
Plangebied
plangebied
bouwvlak
bouwvlak
Bestemmingen
enkelbestemmingen
B-1 Bedrijf - 1
B-2 Bedrijf - 2
DH Detailhandel
GD Gemengd
G Groen
M Maatschappelijk
T Tuin
V-WE Verkeer - Wegen
V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
WA Water
W-1 Wonen - 1
W-2 Wonen - 2
uit te werken bestemmingen
B-U Bedrijf - Uit te werken
dubbelbestemmingen
WR-A1 Waarde - Archeologie 1
WR-A2 Waarde - Archeologie 2
WR-A3 Waarde - Archeologie 3
WS-WK Waterstaat - Waterkering
Aanduidingen
gebiedsaanduidingen
wro-zone - wijzigingsgebied 1
wro-zone - wijzigingsgebied 2
functieaanduidingen
bedrijf tot en met categorie 2
bedrijf tot en met categorie 3.1
brug
jisbaan
kas
onderwijs
parkeergarage
parkeerterrein
specifieke vorm van gemengd - detailhandel en horeca
specifieke vorm van groen - parkeervoorziening
specifieke vorm van water - helofytenfilter
sporthal
tuincentrum
tunnel
bouwaanduidingen
aaneengebouwd
bijgebouwen
gestapeld
onderdoorgang
twee-aaneen
vrijstaand
maatvoeringsaanduidingen
maximale bouwhoogte (m)
maximale goot- en bouwhoogte (m)
maximum bebouwingspercentage (%)
Verklaring
ondergrond
ondergrond
BESTEMMINGSPLAN EMERALD
Gemeente Pijnacker - Nootdorp
BRO

Legenda

Plangebied

- plangebied

bouwvlak

- bouwvlak

Bestemmingen

enkelbestemmingen

- B-1 Bedrijf - 1
- B-2 Bedrijf - 2
- DH Detailhandel
- GD Gemengd
- G Groen
- M Maatschappelijk
- T Tuin
- V-WE Verkeer - Wegen
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W-1 Wonen - 1
- W-2 Wonen - 2

uit te werken bestemmingen

- B-U Bedrijf - Uit te werken

dubbelbestemmingen

- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

bouwaanduidingen

- aaneengebouwd
- bijgebouwen
- gestapeld
- onderdoorgang
- twee-aaneen
- vrijstaand

maatvoeringsaanduidingen

- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximum bebouwingspercentage (%)

Verklaring

ondergrond

- ondergrond

Aanduidingen

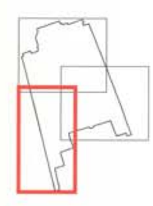
gebiedsaanduidingen

- wro-zone - wijzigingsgebied 1
- wro-zone - wijzigingsgebied 2

functieaanduidingen

- bedrijf tot en met categorie 2
- bedrijf tot en met categorie 3.1
- brug
- ijsbaan
- kas
- onderwijs
- parkeergarage
- parkeerterrein
- specifieke vorm van gemengd - detailhandel en horeca
- specifieke vorm van groen - parkeervoorziening
- specifieke vorm van water - helofytenfilter
- sporthal
- tuincentrum
- tunnel

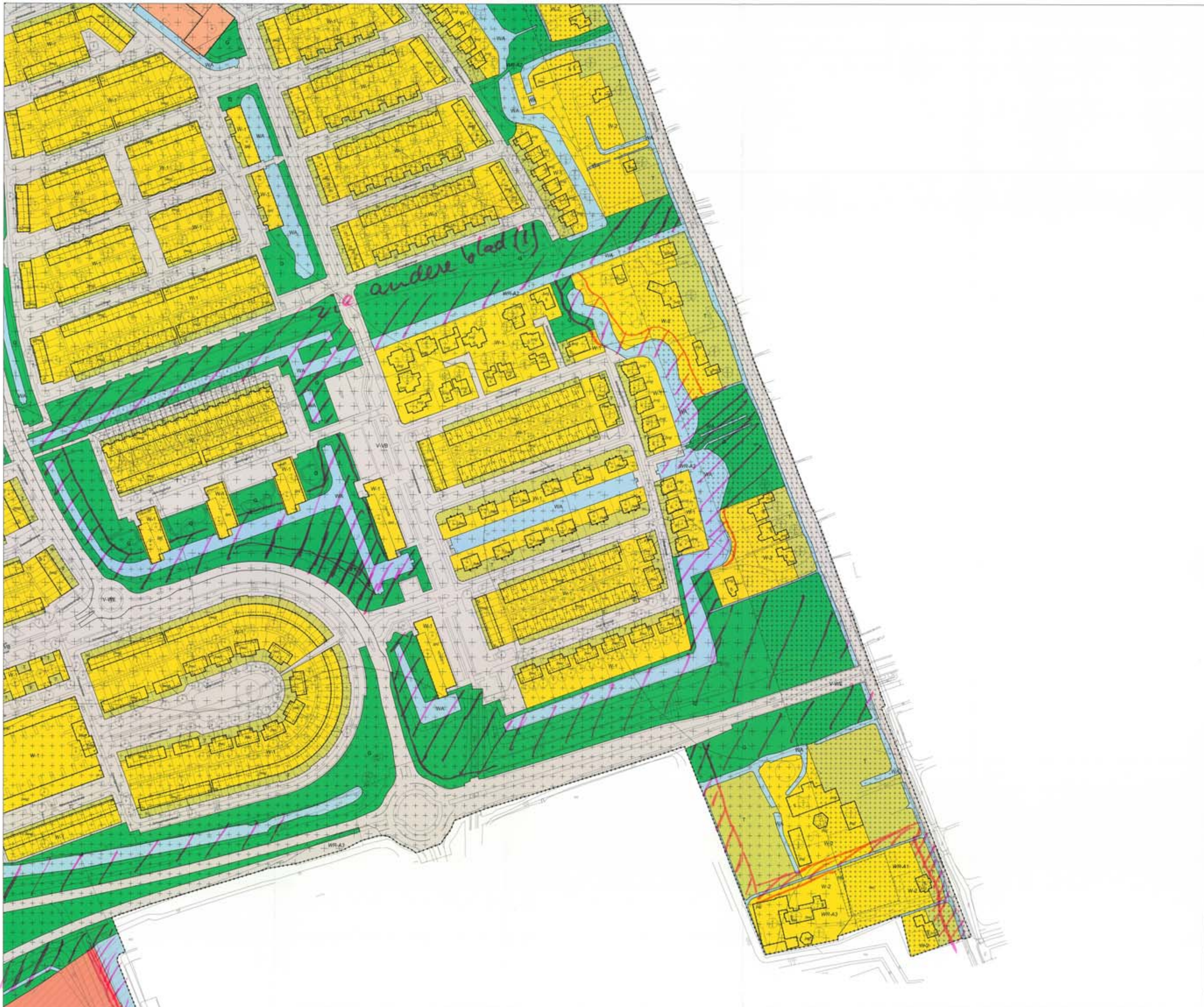
— Waarde ecologie.



BESTEMMINGSPLAN EMERALD

Gemeente Pijnacker - Nootdorp

BRO



Legenda

Plangebied

plangebied

bouwvlak

bouwvlak

Bestemmingen

enkelbestemmingen

B-1	Bedrijf - 1
B-2	Bedrijf - 2
DH	Detailhandel
GD	Gemengd
G	Groen
M	Maatschappelijk
T	Tuin
V-WE	Verkeer - Wegen
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
WA	Water
W-1	Wonen - 1
W-2	Wonen - 2

uit te werken bestemmingen

B-U	Bedrijf - Uit te werken

dubbelbestemmingen

WR-A1	Waarde - Archeologie 1
WR-A2	Waarde - Archeologie 2
WR-A3	Waarde - Archeologie 3
WS-WK	Waterstaat - Waterkering

bouwaanduidingen

aaneengebouwd
bijgebouwen
gestapeld
onderdoorgang
twee-aaneen
vrijstaand

maatvoeringsaanduidingen

maximale bouwhoogte (m)
maximale goot- en bouwhoogte (m)
maximum bebouwingspercentage (%)

Verklaring
onderground

ondergrond

Aanduidingen

gebiedsaanduidingen

1	wro-zone - wijzigingsgebied 1
2	wro-zone - wijzigingsgebied 2

functieaanduidingen

bedrijf tot en met categorie 2
bedrijf tot en met categorie 3.1
brug
ijsbaan
kas
onderwijs
parkeergarage
parkeerterrein
specifieke vorm van gemengd - detailhandel en horeca
specifieke vorm van groen - parkeervoorziening
specifieke vorm van water - helofytenfilter
sporthal
tuincentrum
tunnel

BESTEMMINGSPLAN EMERALD

Gemeente Pijnacker - Nootdorp

BRO

BIJLAGE 3

Artikel 7 Gemengd

Artikel 7.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandelsbedrijven en horecabedrijven die in de van deze regels deel uitmaken Staat van Horecabedrijven zijn aangeduid als categorie 1 en 2 en daarmee vergelijkbare horeca;

BIJLAGE 4

Artikel 14 Wonen – 1

Artikel 14.2.2 Bouwen

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

j. ter plaatse van de aanduiding ‘gezamenlijk bijgebouw’ mag uitsluitend een bijgebouw worden opgericht binnen het gehele bouwvak, ten behoeve van het gezamenlijk gebruik door de bewoners van de Chirurgijnstraat 3 – 9, de Koornbranderstraat 2 – 34 (even nummers), de Pottenbakkerstraat 1, 4 en 16, de Glazenmakerstraat 2 – 33 (oneven)

BIJLAGE 5

Artikel 12 Verkeer – Wegen

Artikel 12.1 bestemmingsomschrijving
De voor Verkeer – Wegen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

g. nutsvoorzieningen, waaronder transformatorstations en gasstations;

BIJLAGE 6

Legenda

Plangebied

- plangebied

Bestemmingen
enkelbestemmingen

B-1	Bedrijf - 1
B-2	Bedrijf - 2
DH	Detailhandel
GD	Gemengd
G	Groen
M	Maatschappelijk
T	Tuin
V-WE	Verkeer - Wegen
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
WA	Water
W-1	Wonen - 1
W-2	Wonen - 2

uit te werken bestemmingen

B-U	Bedrijf - Uit te werken

dubbelbestemmingen

WR-A1	Waarde - Archeologie 1
WR-A2	Waarde - Archeologie 2
WR-A3	Waarde - Archeologie 3
WS-WK	Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen
gebiedsaanduidingen

1	wro-zone - wijzigingsgebied 1
2	wro-zone - wijzigingsgebied 2

functieaanduidingen

(bt2)	bedrijf tot en met categorie 2
(bt3.1)	bedrijf tot en met categorie 3.1
(br)	brug
(ijs)	ijsbaan
(ks)	kas
(on)	onderwijs
(pg)	parkeergarage
(p)	parkeerterrein
(sgd-dhh)	specifieke vorm van gemengd - detailhandel en horeca
(sg-pv)	specifieke vorm van groen - parkeervoorziening
(swa-hf)	specifieke vorm van water - helofytenfilter
(sph)	sporthal
(tc)	tuincentrum
(tu)	tunnel

bouwvlak

- bouwvlak

bouwaanduidingen

[aeg]	aaneengebouwd
[bg]	bijgebouwen
[gs]	gestapeld
[ond]	onderdoorgang
[tae]	twee-aaneen
[vrij]	vrijstaand

maatvoeringsaanduidingen

- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaring
ondergrond

- ondergrond

BESTEMMINGSPLAN EMERALD

Gemeente Pijnacker - Nootdorp

NL.IMRO.xxxx.yyyyyyyyyyyyyyyyy-zzzz

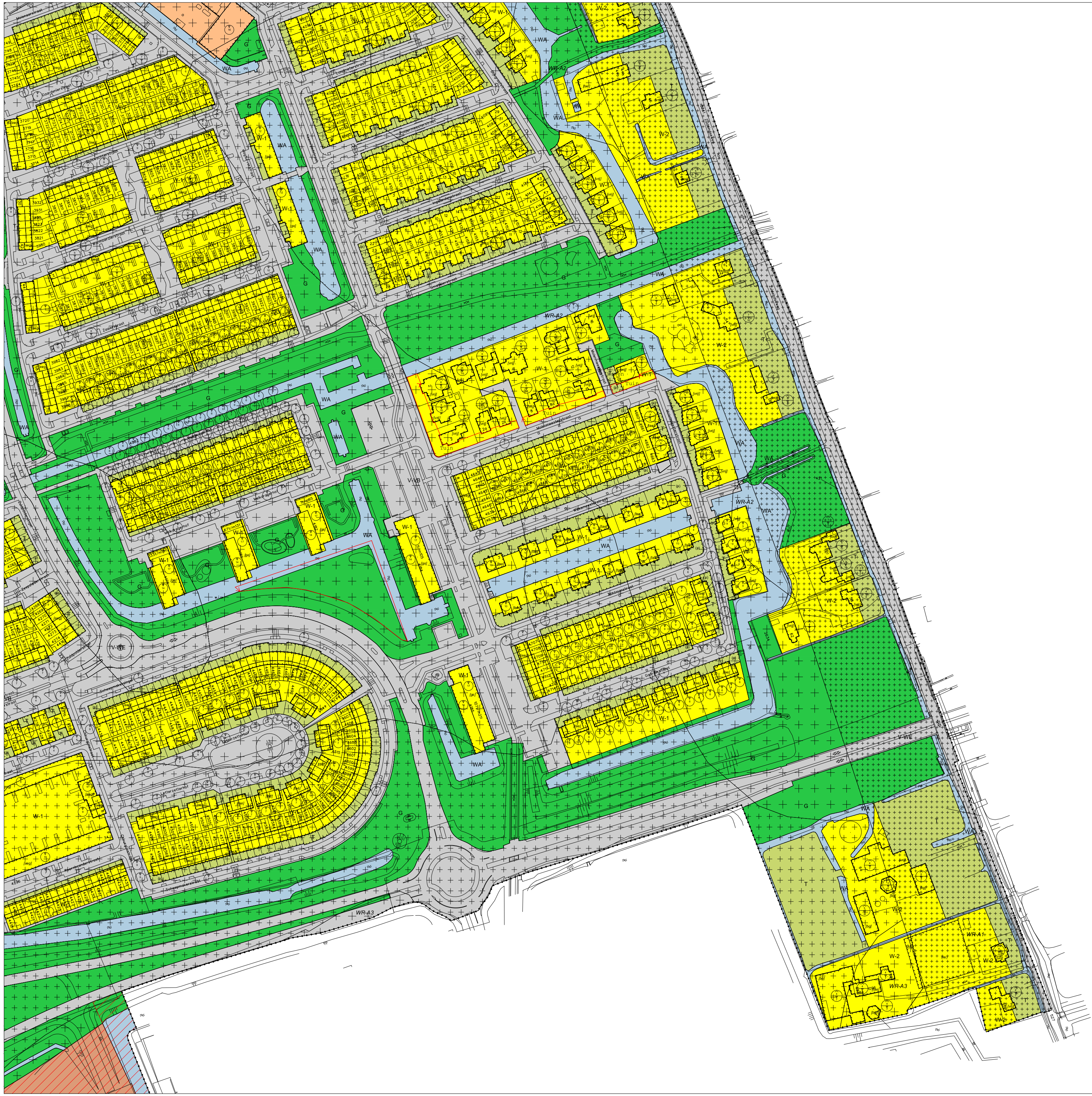
projectnr. BRO:	211x02572	status:	voorontwerp	wijziging:	..-..-.... / tekenaar
projectnr. VWP:	11BROAM027	concept:	17-05-2010 / DdW	wijziging:	..-..-.... / tekenaar
schaal:	1:1000	voorontwerp:	..-..-.... / tekenaar	wijziging:	..-..-.... / tekenaar
formaat:	A0	ontwerp:	..-..-.... / tekenaar	laatste wijziging:	12-01-2012 / MvD
deelplan:	1 van 3	vastgesteld:	..-..-.... / tekenaar	bestandsnaam:	11BROAM027-001.dwg

BRO Ruimte om in te leven

Baarsjesweg 224
1058 AA Amsterdam
T 020 506 19 99

www.bro.nl
amsterdam@bro.nl
F 020 506 19 90

verbeelding: Viewpoint bv ©
www.viewpointbv.nl



Legenda

Plangebied

- plangebied

Bestemmingen

enkelbestemmingen

- B-1 — Bedrijf - 1
- B-2 — Bedrijf - 2
- DH — Detailhandel
- GD — Gemengd
- G — Groen
- M — Maatschappelijk
- T — Tuin
- V-WE — Verkeer - Wegen
- V-VB — Verkeer - Verblijfsgebied
- WA — Water
- W-1 — Wonen - 1
- W-2 — Wonen - 2

uit te werken bestemmingen

- B-U — Bedrijf - Uit te werken

dubbelbestemmingen

- WR-A1 — Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 — Waarde - Archeologie 3
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen

gebiedsaanduidingen

- 1 — wro-zone - wijzigingsgebied 1
- 2 — wro-zone - wijzigingsgebied 2

functieaanduidingen

- (bt2) — bedrijf tot en met categorie 2
- (bt3.1) — bedrijf tot en met categorie 3.1
- (br) — brug
- (ijs) — ijsbaan
- (ks) — kas
- (on) — onderwijs
- (pg) — parkeergarage
- (p) — parkeerterrein
- (sgd-dhh) — specifieke vorm van gemengd - detailhandel en horeca
- (sg-pv) — specifieke vorm van groen - parkeervoorziening
- (swa-hf) — specifieke vorm van water - helofytenfilter
- (sph) — sporthal
- (tc) — tuincentrum
- (tu) — tunnel

bouwvlak

- bouwvlak

bouwaanduidingen

- [aag] — aaneengebouwd
- [bg] — bijgebouwen
- [gs] — gestapeld
- [ond] — onderdoorgang
- [twa] — twee-aaneen
- [vrij] — vrijstaand

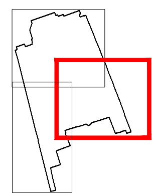
maatvoeringsaanduidingen

- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaring

ondergrond

- ondergrond



BESTEMMINGSPLAN EMERALD

Gemeente Pijnacker - Nootdorp

NL.IMRO.xxxx.yyyyyyyyyyyyyyyyy-zzzz

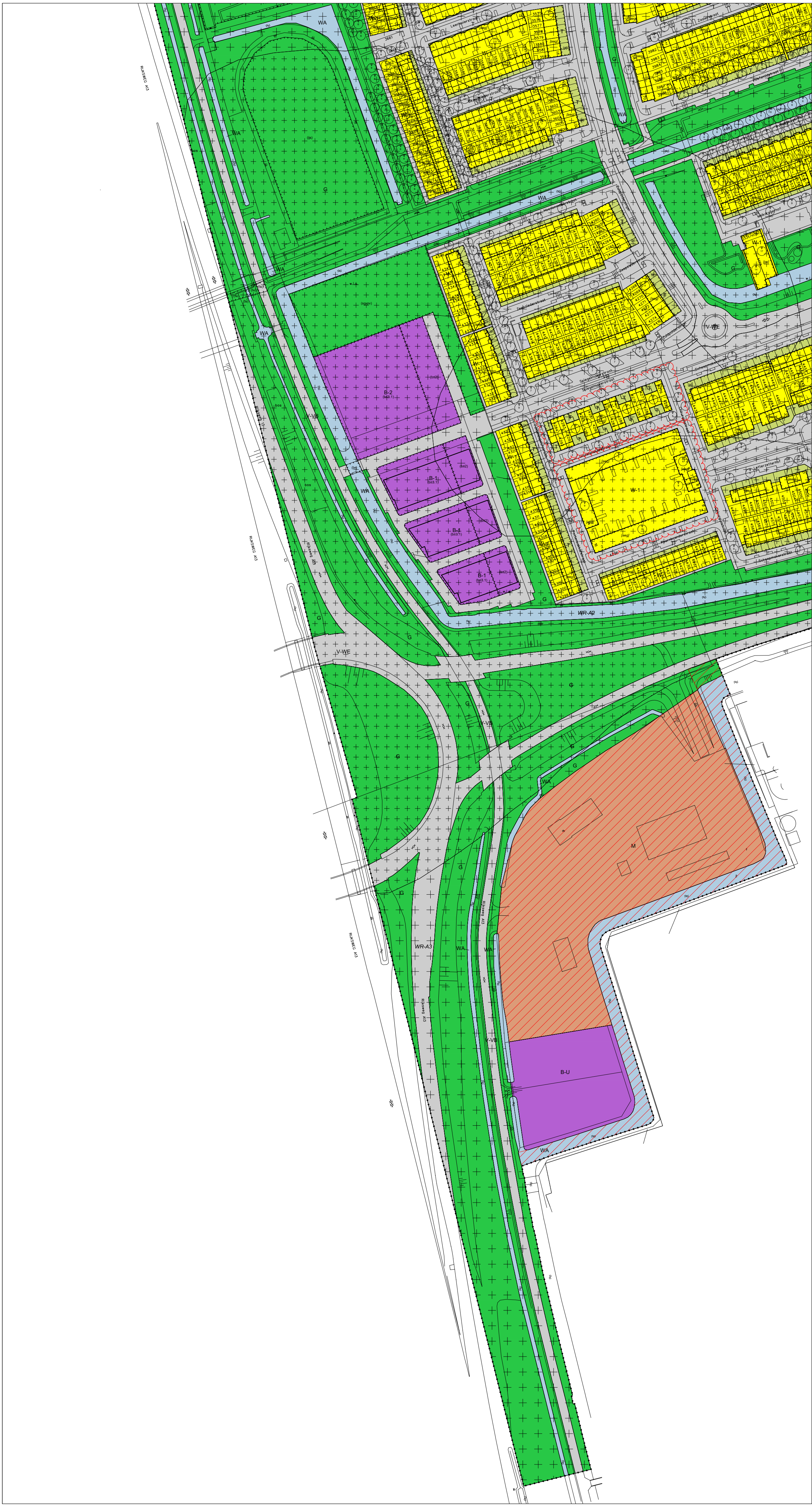
projectnr. BRO:	211x02572	status:	voorontwerp	wijziging:	..-..-.... / tekenaar
projectnr. VWP:	11BROAM027	concept:	17-05-2010 / DdW	wijziging:	..-..-.... / tekenaar
schaal:	1:1000	voorontwerp:	..-..-.... / tekenaar	wijziging:	..-..-.... / tekenaar
formaat:	A0	ontwerp:	..-..-.... / tekenaar	laatste wijziging:	12-01-2012 / MvD
deelplan:	2 van 3	vastgesteld:	..-..-.... / tekenaar	bestandsnaam:	11BROAM027-001.dwg

BRO Ruimte om in te leven

Baarsjesweg 224
1058 AA Amsterdam
T 020 506 19 99

www.bro.nl
amsterdam@bro.nl
F 020 506 19 90

verbeelding: Viewpoint bv ©
www.viewpointbv.nl



Legenda

Plangebied
- plangebied

bouwvlak
- bouwvlak

Bestemmingen

enkelbestemmingen
- B-1 Bedrijf - 1
- B-2 Bedrijf - 2
- DH Detailhandel
- GD Gemengd
- G Groen
- M Maatschappelijk
- T Tuin
- V-WE Verkeer - Wegen
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W-1 Wonen - 1
- W-2 Wonen - 2

uit te werken bestemmingen
- B-U Bedrijf - Uit te werken

dubbelbestemmingen
- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen

gebiedsaanduidingen
- 1 wro-zone - wijzigingsgebied 1
- 2 wro-zone - wijzigingsgebied 2

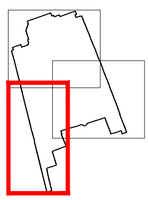
functieaanduidingen
- (bt2) bedrijf tot en met categorie 2
- (bt3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
- (br) brug
- (ijs) ijsbaan
- (ks) kas
- (on) onderwijs
- (pg) parkeergarage
- (p) parkeerterrein
- (sgd-dhh) specifieke vorm van gemengd - detailhandel en horeca
- (sg-pv) specifieke vorm van groen - parkeervoorziening
- (swa-hf) specifieke vorm van water - helofytenfilter
- (sph) sporthal
- (tc) tuincentrum
- (tu) tunnel

bouwaanduidingen
- [aeg] aaneengebouwd
- [bg] bijgebouwen
- [gs] gestapeld
- [ond] onderdoorgang
- [ta] twee-aaneen
- [vrij] vrijstaand

maatvoeringsaanduidingen
- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaring

ondergrond
- ondergrond



BESTEMMINGSPLAN EMERALD

Gemeente Pijnacker - Nootdorp

NL.IMRO.xxxx.yyyyyyyyyyyyyyyyy-zzzz

projectnr. BRO:	211x02572	status:	voorontwerp	wijziging:	..-..-.... / tekenaar
projectnr. VWP:	11BROAM027	concept:	17-05-2010 / DdW	wijziging:	..-..-.... / tekenaar
schaal:	1:1000	voorontwerp:	..-..-.... / tekenaar	wijziging:	..-..-.... / tekenaar
formaat:	A0	ontwerp:	..-..-.... / tekenaar	laatste wijziging:	12-01-2012 / MvD
deelplan:	3 van 3	vastgesteld:	..-..-.... / tekenaar	bestandsnaam:	11BROAM027-001.dwg

BRO Ruimte om in te leven

Baarsjesweg 224
1058 AA Amsterdam
T 020 506 19 99

www.bro.nl
amsterdam@bro.nl
F 020 506 19 90

verbeelding: Viewpoint bv ©
www.viewpointbv.nl