

Bestemmingsplan

Oranjepark

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Bestemmingsplan

Oranjepark

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Juni 2013

Vastgesteld:

27 juni 2013

Projectgegevens:

TOE03-0252117-01a

REG03-0252117-01a

TEK03-0252117-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.1926.bp000120075-4001

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

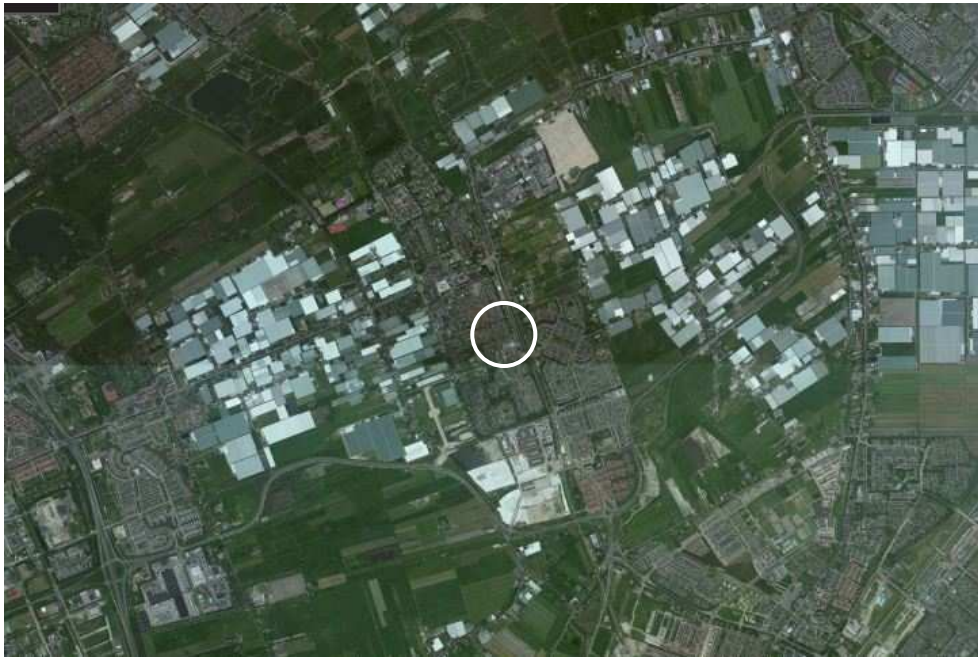
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie 'Oranjepark'	5
2.2	Woningbouwontwikkeling 'Oranjepark'	5
2.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	6
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Regionaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
5	Juridische planopzet	15
5.1	Plansystematiek	15
5.2	Bestemmingen	15
6	Haalbaarheid	17
6.1	Financieel	17
6.2	Maatschappelijk	17



Ligging plangebied binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp (bron Bing Maps, 2012)



Begrenzing plangebied (bron Bing Maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Pijnacker-Nootdorp is voornemens om voor de locatie 'Oranjepark' het vigerend bestemmingsplan 'Dorp' uit 2003, te actualiseren en te digitaliseren. Hiermee wordt aangesloten op de wens en doelstelling van de gemeente om te beschikken over actuele bestemmingsplannen, die voldoen aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

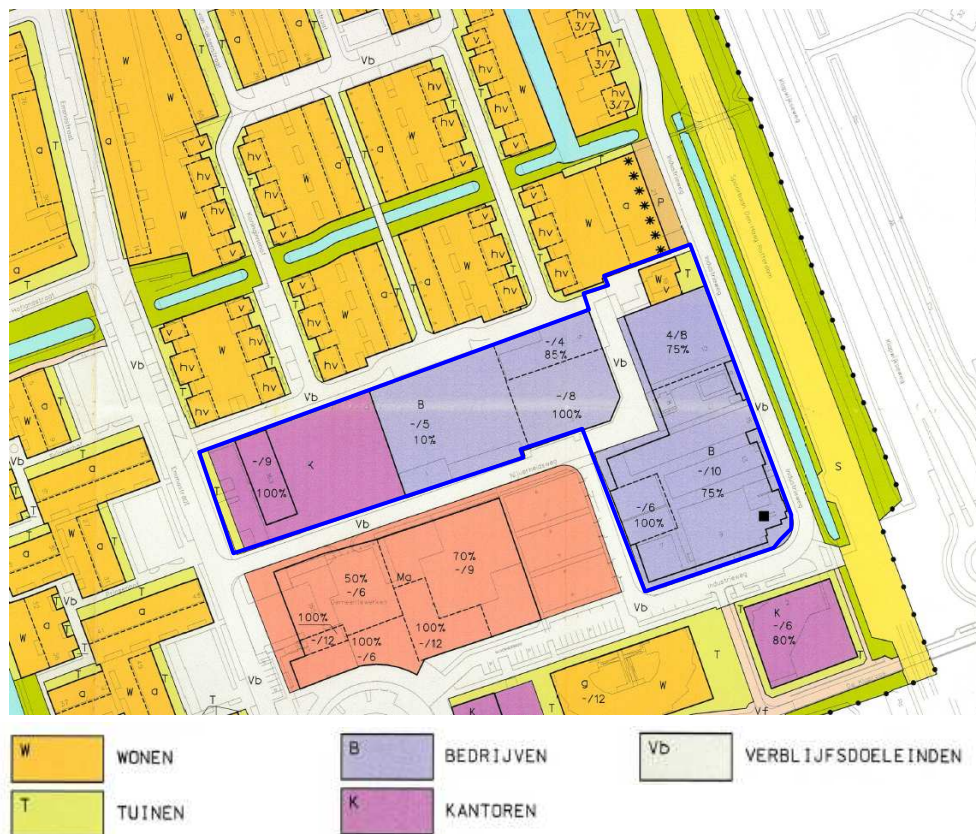
Het doel van het voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied, rechtstreeks dan wel via omgevingsvergunning, mogelijk zijn. Daarnaast is in het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid de integrale ontwikkeling van woningbouw mogelijk gemaakt. Hiermee is de ontwikkelingsintentie vastgelegd die de gemeente Pijnacker-Nootdorp voor deze locatie voorstaat.

Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt binnen de kern van Pijnacker in de nabijheid van het gemeentekantoor. De locatie was onderdeel van het voormalige veilingterrein Pijnacker en heeft een oppervlakte van circa 1,57 hectare. De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het Koninginnenhof en de woonpercelen van de daaraan gesitueerde grondgebonden woningen. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Industrieweg. De westelijke begrenzing door de Emmastraat. Tot slot wordt de zuidelijke begrenzing gevormd door de Nijverheidsweg, die eveneens als interne ontsluiting van het plangebied fungeert.

De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Dorp' (gemeente Pijnacker-Nootdorp, 2003)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dorp'. Dit bestemmingsplan is op 26 juni 2003 vastgesteld door de gemeenteraad en op 10 januari 2004 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Wonen', 'Tuinen', 'Bedrijven', 'Kantoren' en 'Verblijfsdoeleinden'.

In het bestemmingsplan 'Dorp' is sprake van verouderde regelingen. Derhalve is een actualisatie van het bestemmingsplan wenselijk.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

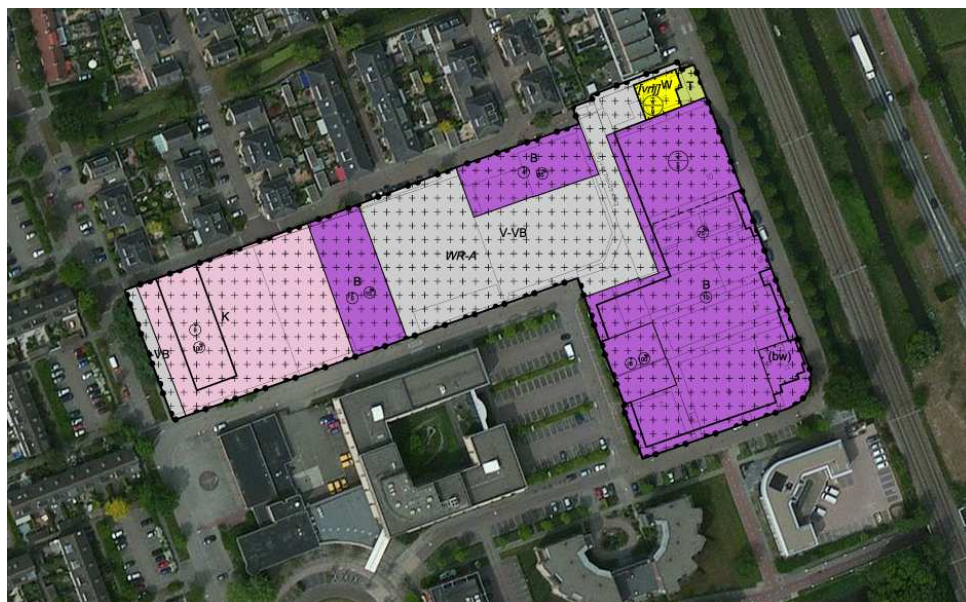
De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord, vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.



Bestaande situatie met bestemmingsplangebied (Croonen Adviseurs, augustus 2012)



Bestemmingsplan 'Oranjepark' (Croonen Adviseurs, augustus 2012)

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie 'Oranjepark'

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door grondgebonden woningen en aan de zuidzijde door het gemeentekantoor. Aan de oostkant loopt de Hofpleinlijn, onderdeel van Randstadrail. Aan de zuidzijde en westzijde staan kantoorgebouwen en een woongebouw voor senioren van 4 bouwlagen hoog. Het resterende deel van de bebouwing stamt uit de jaren '90 van de vorige eeuw. Na het verdwijnen van de veiling en aanverwante bedrijven, is de omgeving langzaam getransformeerd naar een gemengd gebied van woningen en kantoren.

Tot eind jaren '90 van de vorige eeuw was het Duinwaterleidingbedrijf in het plangebied gesitueerd. In eerste instantie heeft het Duinwaterleidingbedrijf een groot deel van zijn werkzaamheden verplaatst, waardoor een deel van de gronden is afgestoten. De gemeente Pijnacker heeft destijds deze gronden als strategische aankoop aangekocht. Het toenmalige kantoorgebouw is reeds gesloopt, slecht een loods is nog aanwezig. Deze wordt door de gemeente niet tot nauwelijks gebruikt. De niet bebouwde ruimte dient nu voor extra parkeergelegenheid voor het personeel van het gemeentekantoor. Binnen het plangebied zijn nog twee woningen aanwezig. Een burgerwoning in het noordoosten en een bedrijfswoning in het zuidoosten van het plangebied.

Op de overige gronden zitten kleine bedrijfjes in gebouwen die kriskras door elkaar staan en veelal verouderd zijn. Het beeld is rommelig en kent nauwelijks kwaliteit. Voorheen maakten deze gebouwen onderdeel uit van een groter bedrijventerrein, destijds gelegen aan de rand van het dorp. Maar inmiddels is een groot deel van de bedrijven vertrokken naar andere bedrijventerreinen en is het dorp aan de west- en zuidkant uitgebreid. Het bedrijventerrein is derhalve ingekapseld in het dorp. Centraal in dit deel van het plangebied staan een mast voor mobiele telefonie (KPN) en twee transformatiestations.

2.2 Woningbouwontwikkeling 'Oranjepark'

In het plangebied is een toekomstige herontwikkeling naar woningbouw voorzien. Er is echter nog geen concreet stedenbouwkundig plan gereed. Daarom wordt in het voorliggend bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid de integrale ontwikkeling van woningbouw mogelijk gemaakt.

Op basis van de huidige stedenbouwkundige situatie is een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Deze zijn verwoord en samengevat in de 'Startnotitie Oranjepark', d.d. oktober 2005. De stedenbouwkundige opgave is de transformatie van een rommelig bedrijvencluster naar een woongebied, passend in de kern van Pijnacker. De locatie biedt door zijn ligging de mogelijkheid om een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren.

Inzet is om een gedifferentieerd dorps woonmilieu te creëren, waarin verschillende type en grootte van woningen door elkaar voorkomen. Het woningbouwprogramma moet hierbij in zijn totaliteit voldoen aan de norm van 70% duur (koop en 30% sociaal (huur/koop).

De kracht van de planontwikkeling is dat wordt aangesloten op de verschillende karakteristieken van de randen van het gebied:

- Voor het noordelijk deel dient aangesloten te worden op de stedenbouwkundige structuur van het woongebied Koninginnenhof. Het middengebied sluit vervolgens aan op de structuur van het gemeentekantoor.
- Voor het zuidelijk deel worden min of meer losstaande gebouwen in een ruime groene setting voorzien. Daarnaast zullen deze gebieden door de herontwikkeling onderling tot een eenheid moeten worden gebracht.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft daarom grotendeels een conserverend karakter. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering uitgaande van de gemeentelijke systematiek voor bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. In totaal zijn binnen het plangebied 5 enkelbestemmingen toegewezen, 'Bedrijf', 'Kantoor', 'Tuin', Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Tot slot is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen ter bescherming van de aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

De bestaande bedrijfsvoering in het plangebied is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is het bouwvlak exact rondom de bestaande bebouwing gepositioneerd. Verder zijn met functieaanduidingen de bestaande bedrijfswoning, de maatvoering en het bebouwingspercentage bepaald. De locatie van het voormalige Duinwaterleidingbedrijf is bestemd als 'Kantoor'. Een bouwvlak is opgenomen ter plaatse van het, reeds gesloopte, hoofdgebouw. De gronden in eigendom van de gemeente hebben een bestemming overeenkomstig het huidige, feitelijke gebruik gekregen.

Voor de interne ontsluitingsstructuur van het plangebied, in de vorm van de Nijverheidsweg, is de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' opgenomen. De burgerwoning in het noordoosten van het plangebied is middels de bestemming 'Wonen' opgenomen. Middels bouwaanduidingen zijn de woningtypologie en de maatvoering bepaald. De bijbehorende gronden van het woonperceel zijn bestemd als 'Tuin'.

Tot slot is middels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat de bestemmingen binnen het bestemmingsplan voor het gehele plangebied in één keer gewijzigd mogen worden ten behoeve van de bouw van woningen, onder de volgende voorwaarden:

- a Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 160.
- b De bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 17 m.
- c De goothoogte van grondgebonden woningen mag niet meer bedragen dan 7 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m.
- d Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- e Er dient voldaan te worden aan het gemeentelijk woningbouwbeleid.
- f Er dient voldaan te worden aan de Nota parkeernormen.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciale Structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020, met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

De structuurvisie gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

Een divers en kwalitatief hoogwaardig ontwikkeld stedelijk netwerk is een absolute voorwaarde voor de toekomst. De provincie wil verstedelijking concentreren in en rond de steden in het stedelijk netwerk. Nieuwe woon- en werkmilieus worden gecombineerd met herstructurering en transformatie. Het contrast tussen stad en land blijft hierdoor behouden. Het gaat om:

- versterken van het stedelijk netwerk en vitaliteit en diversiteit van stedelijke centra;
- optimaal benutten van bestaande ruimte van economische clusters;
- verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
- zorgen voor een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus;
- voorzien in een gezonde leefomgeving.

Op de functiekaart behoort de locatie 'Oranjepark' tot het bestaand stads- en dorpsgebied en is opgenomen op de themakaarten 'kwaliteit in stads- en dorpsgebied' en 'kwaliteit in stads- en dorpsrand'. De ambitie van de provincie Zuid-Holland is hierbij het behouden en versterken van een brede waaier aan woon- en werkmilieus, waarbij elke kern (dorp) zijn eigen identiteit ontwikkelt en voortbouwt op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. De stads- en dorpsrand is hierbij de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu.

Een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling van het plangebied sluit aan op de doelstellingen uit de provinciale structuurvisie.

3.1.2 Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is (onder meer) de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben, vastgelegd. De provincie acht de borging van deze zaken van groot belang. Tevens zijn de nationale belangen die zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgenomen in de provinciale verordening ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

In de Verordening Ruimte zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Er zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot de nieuwbouw van woningen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel, voor de ecologische hoofdstructuur en de bescherming van molenbiotopen. In de Verordening Ruimte is onder meer vastgelegd dat nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, op een aantal uitzonderingen na, in principe binnen de bebouwingscontouren dient plaats te vinden. De locatie 'Oranjepark' ligt volledig binnen de bebouwingscontour en sluit dan ook aan op de Verordening Ruimte.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Regionaal Structuurplan (RSP) Haaglanden

In april 2008 is het Regionaal Structuurplan Haaglanden vastgesteld door het bestuur van Stadsgewest Haaglanden. Het RSP bouwt voort op de sterke punten van de regio: de economische specialisaties, de mooie landschappen en de kwaliteit van leven. Eén van de uitgangspunten in het RSP is dat er geen grote woonwijken meer worden gebouwd in de groengebieden. Toch moet er ruimte worden gezocht om de woningbouwopgave voor de komende jaren te kunnen realiseren. Binnen de regio Haaglanden is de inzet dan ook dat nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijke gebied worden gebouwd.

De locatie 'Oranjepark' is in het gemeentelijk beleid opgenomen als één van de transformatiegebieden naar woningbouw, binnen het bestaande stedelijke gebied van Pijnacker, en sluit derhalve aan op de doelstellingen uit het Regionaal Structuurplan Haaglanden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 PIT! Structuurvisie

Met het Project Integrale Toekomstvisie (PIT) zijn de visies van de twee voormalige gemeenten Pijnacker en Nootdorp herijkt en in 2005 samengebracht onder één strategische toekomstvisie. De inhoudelijke koers van de visie is verder voortgezet in de PIT! Structuurvisie, vastgesteld op 7 juli 2009. Deze structuurvisie voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de strategische hoofdlijnen van de gemeente met betrekking tot het aspect economie en glastuinbouw, het stimuleren van de groei van de werkgelegenheid en het versterken van de economische structuur.

De kern van de visie wordt gevormd door de forse groei in woningen en bedrijven, waardoor Pijnacker-Nootdorp de komende jaren zal groeien naar zo'n 55.000 inwoners, en op lange termijn naar 64.000. In het Pit! wordt de gezamenlijke woningbouwambitie van de diverse overheden vertaald naar concrete woningbouwopgaven. Het beleid voor de kernen is gericht op een vitaal en intensief benut stedelijk gebied.

Hierbij behoort de locatie 'Oranjepark' tot één van de 25 woningbouwprojecten onderscheiden in de PIT!. Dit betreffen zowel uitbreidings- als inbreidingslocaties met soms (commerciële) voorzieningen, maar meestal met woningen.

3.3.2 Kadernota wonen, zorg en welzijn

De gemeente Pijnacker-Nootdorp geeft in de kadernota wonen, zorg en welzijn uit 2007 in hoofdlijnen aan welke samenhangende beleidsinzet vereist is. De gemeente Pijnacker-Nootdorp wil in haar visie dat haar inwoners in principe in hun eigen kern kunnen blijven wonen. Hierbij wordt gestreefd naar het ontwikkelen van woonservicegebieden rond de centrale winkel- en zorgvoorzieningen in de vier kerngebieden Delfgauw, Nootdorp, Pijnacker centrum en Pijnacker Zuid.

Een herontwikkeling van de locatie 'Oranjepark' naar woningbouw, in combinatie met een gevarieerd woningaanbod, sluit aan op de doelstellingen uit de kadernota wonen, zorg en welzijn.

3.3.3 Woonvisie Pijnacker-Nootdorp 'Wonen tussen glas, groen en steden'

De woonvisie heeft als doel om alle gemeentelijke beleidsvoornemens ten aanzien van wonen te bundelen. De gemeente wil in de woonvisie haar kaders geven voor het wonen in Pijnacker-Nootdorp. Het inhoudelijke doel is om voor alle vastgestelde doelgroepen een gevarieerd woningaanbod te bieden.

Pijnacker-Nootdorp kiest er voor in het wonen en de woonmilieus meer differentiatie aan te brengen, als 'verkooppunt' van de gemeente en gaat daarbij het hulpmiddel van woonmilieudifferentiatie inzetten. Ook de inbreidingslocaties bieden de mogelijkheid van differentiatie.

Hierbij worden de bestaande (dorps)centra omgebouwd naar centrum (dorps) wonen. Hierdoor wordt meer dynamiek binnen de centra (voorzieningen) voorzien, als ook meer doelgroepenhuisvesting en appartementen (zoals voor jongeren, ouderen en mensen met een lichamelijke functiebeperking).

Voor de bestaande nieuwe woonwijken blijft het predikaat 'suburbaan' behouden. De structuur wordt niet gewijzigd. De vroeg-naoorlogse wijken ondergaan een transformatie, waarbij oude woningen op een gegeven moment vernieuwd worden. Waar mogelijk wordt gebouwd op inbreidingslocaties. Nieuwe uitleg aan de rand van Pijnacker krijgt het karakter van wonen in het landschap. Door dit specifieke kenmerk van de gemeente binnen de regio wordt er een onderscheidend en concurrerend woonmilieu geschapen.

De locatie 'Oranjepark' ligt op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied en is aangeduid als een mogelijke inbreidingslocatie voor toekomstige woningbouwontwikkeling.

3.3.4 Beleidsplan 'Duurzaamheid Pijnacker-Nootdorp'

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft het beleidsplan 'Duurzaam Pijnacker-Nootdorp' opgesteld. Dit document beschrijft de speerpunten ten aanzien van duurzaamheid en de wijze hoe deze speerpunten ter hand te nemen. Het gaat om de volgende speerpunten:

- duurzaam bouwen: de huidige bouwopgave wordt waar mogelijk op een duurzame wijze verder afgemaakt.
- een energiebewust Pijnacker-Nootdorp: de gemeente wil bijdragen aan een verregaande energiebesparing van jaarlijks 2% per inwoner en meer toepassingen van duurzame energie. Alle energie voor warmte en koeling van nieuwe woningen wordt in 2020 CO2 neutraal opgewekt.
- een groene en natuurrijke gemeente: de gemeente is trots op haar groene ruimte en wil daar verstandig mee omgaan. Er wordt gestreefd naar een toename van het aantal planten- en diersoorten in 2020.
- een gezond leefmilieu: de luchtkwaliteit in Pijnacker-Nootdorp moet in 2020 tenminste aan de geldende Europese normen voldoen.
- duurzaam inkopen: de gemeente past bij al haar inkoop en aanbestedingen duurzaamheidscriteria toe. De gemeente werkt toe naar 100% duurzaam inkopen in 2015.
- mobiliteit: de gemeente wil dat de mogelijkheden van fietsgebruik, openbaar vervoer (w.o. Randstadrail) en alternatieve motorbrandstoffen maximaal worden benut.

Het bestemmingsplan 'Oranjepark' is een bestemmingsplan waarin middels een wijzigingsbevoegdheid nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden. Aan de genoemde speerpunten zal in het kader van het wijzigingsplan invulling aan die speerpunten worden gegeven.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Hierbij dient aangetoond te worden dat het voorliggend bestemmingsplan haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten.

Het bestemmingsplan 'Oranjepark' is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Aangezien het bestemmingsplan slechts een beheerfunctie heeft, hoeven geen planologische en milieuaspecten te worden onderzocht. Hiervoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Dorp 2003'.

Vanwege de onzekerheid over de datum van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is het ook niet wenselijk in het kader van dit bestemmingsplan alle noodzakelijke onderzoeken reeds uit te voeren. De benodigde onderzoeken zijn als voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen en zullen te zijner tijd in het kader van het wijzigingsplan worden verricht.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen.. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Voor de juridische regeling is aangesloten bij de Standaardregels stedelijk gebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Bedrijf

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn conform het vigerende bestemmingsplan bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding is een bedrijfswoning toegestaan. Tevens zijn kantoren en bijbehorende voorzieningen toegestaan. De toegestane hoogtes van de bedrijfsgebouwen zijn op de verbeelding weergegeven. De hoogtes van de overige bouwwerken zijn in de regels beschreven.

5.2.2 Kantoor

Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn kantoren en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren toegestaan. De toegestane hoogtes van de kantoren zijn op de verbeelding weergegeven. De hoogtes van de overige bouwwerken zijn in de regels beschreven.

5.2.3 Tuin

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen. De hoogtes van de toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels beschreven.

5.2.4 Verkeer – Verblijfsgebied

Verhardingen, woonstraten en parkeervoorzieningen binnen het plangebied zijn binnen de bestemming opgenomen. De hoogtes van de ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die binnen deze bestemming zijn toegestaan, zijn in de regels opgenomen.

5.2.5 Wonen

Binnen deze bestemming is wonen en zijn beroepen aan huis toegestaan. Woningen mogen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Beroepen aan huis zijn onder voorwaarden toegestaan. Via een afwijking van de regels zijn tevens, eveneens onder voorwaarden, bedrijven aan huis toegestaan.

5.2.6 Waarde – Archeologie

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die met voorliggend bestemmingsplan gemoeid zijn, zijn volledig voor rekening van de gemeente. In haar begroting is met deze kosten rekening gehouden. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen. Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheerkarakter en maakt geen nieuwe bouwplannen, zoals opgenomen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Oranjepark' heeft met ingang van 4 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het plan via de gemeentelijke internetsite te raadplegen geweest.

Binnen voornoemde termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren. Dat kon schriftelijk, mondeling en digitaal via de website van de gemeente. Als onderdeel van de inspraakprocedure is op 15 oktober 2012 een inloopbijeenkomst georganiseerd in het bestuurscentrum aan de Emmastraat. Tijdens deze bijeenkomst hebben de bezoekers kennis kunnen nemen van het plan en de procedure.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen inspraakreactie ingediend.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Oranjepark' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn vijf vooroverlegreacties ingediend.

De inspraak- en vooroverlegprocedure is beschreven in de 'Notitie van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Oranjepark'.

6.2.2 Tervisielegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oranjepark' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het bestemmingsplan heeft hierbij gedurende een periode van 6 weken, van 21 februari tot en met 3 april 2013, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

In de genoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er heeft geen aanpassing van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

6.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Oranjepark' in haar vergadering van 27 juni 2013 vastgesteld.