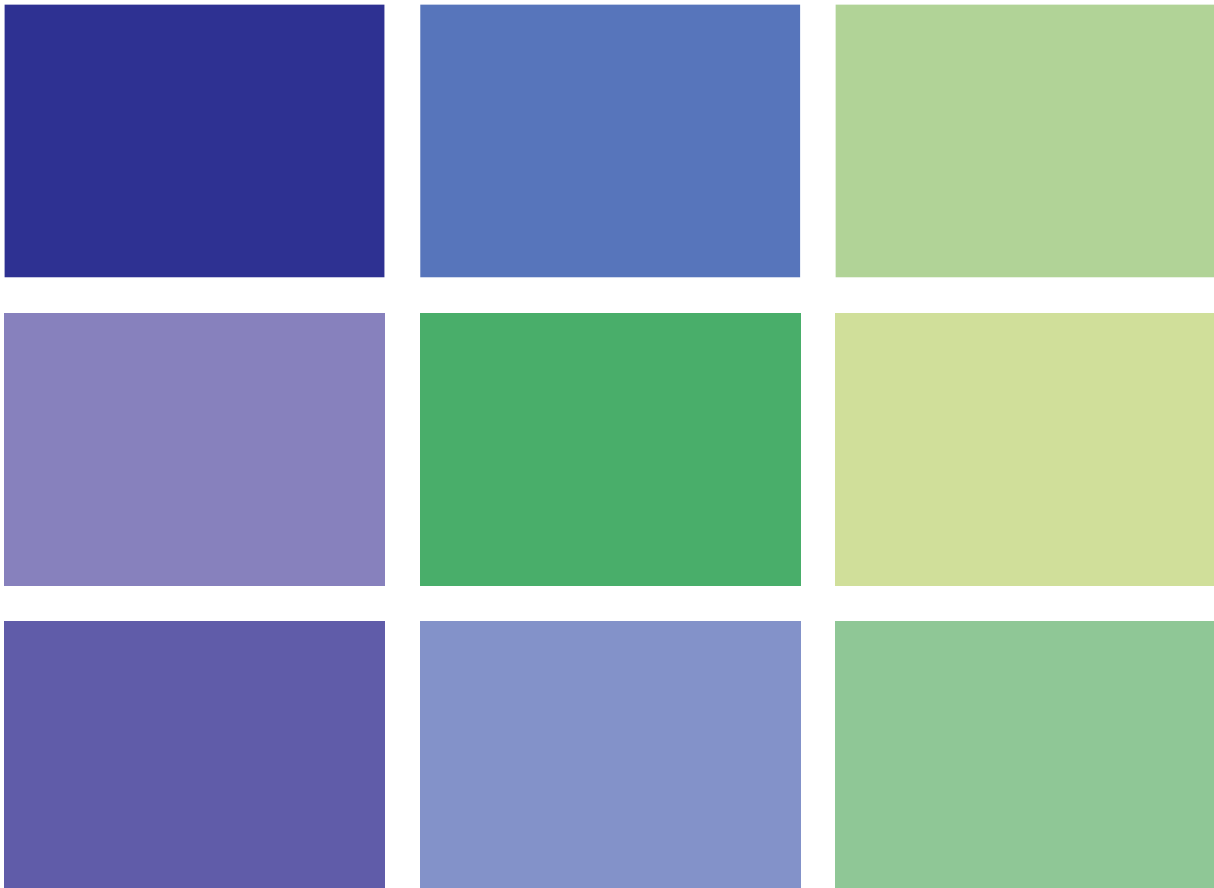


Bestemmingsplan

1^e herziening Boezem & Boezemvaart, Vlielandseweg 20

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Bestemmingsplan

1^e herziening Boezem & Boezemvaart, Vlielandseweg 20

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

April 2013

Projectgegevens:

TOE03-0251890-01b

REG03-0251890-01b

TEK03-0251890-01b

SVB02-0251890-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.1926.bp00012014-4001

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

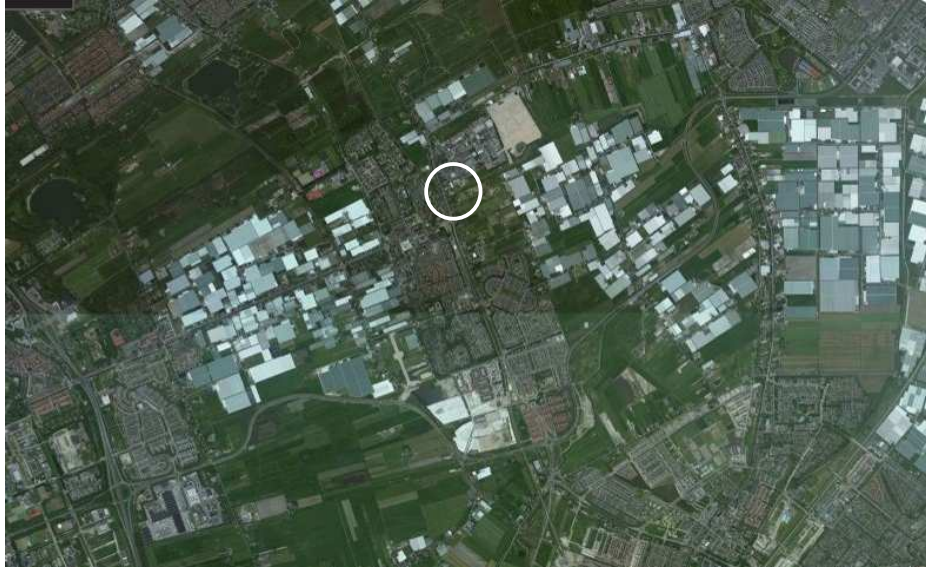
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

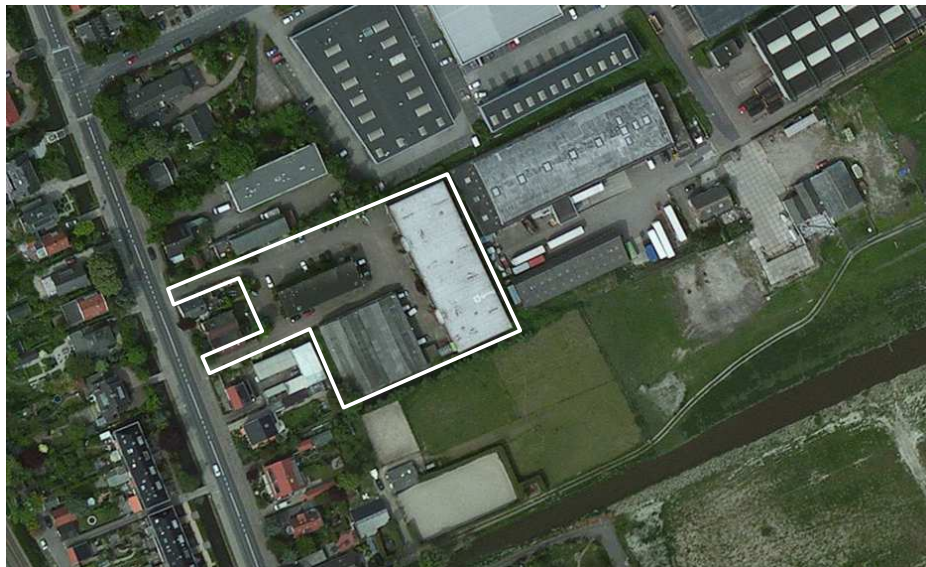
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	9
3.3	Conclusie	10
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	11
4.1	MER	11
4.2	Bodem	11
4.3	Geluid	11
4.4	Luchtkwaliteit	13
4.5	Externe veiligheid	14
4.6	Bedrijven en milieuzonering	15
4.7	Kabels en leidingen	17
4.8	Water	17
4.9	Flora en fauna	19
4.10	Verkeer en parkeren	20
4.11	Archeologie	20
5	Juridische planopzet	23
5.1	Plansystematiek	23
5.2	Bestemming	23
6	Haalbaarheid	25
6.1	Financieel	25
6.2	Maatschappelijk	25

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï, Croonen Adviseurs, 23 november 2012
2. Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 22 november 2012
3. Reactienota
4. Staat van wijzigingen
5. Nota van beantwoording zienswijzen



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



Begrenzing plangebied (bron Bing Maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 27 november 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Boezem & Boezemvaart' vastgesteld. De eigenaar van de percelen aan de Vlielandseweg 20 heeft per brief aangegeven dat zijn bedrijfsgebouw in het bestemmingsplan geen bouwvlak heeft gekregen terwijl dit gebouw legaal aanwezig was ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan. Daarnaast heeft de tevens op deze locatie gelegen showroom met kantoren ten onrechte de bestemming "Wonen" toebedeeld gekregen. Hiermee zijn de bestaande, legaal gerealiseerde functies onbedoeld onder het overgangsrecht geschaard.

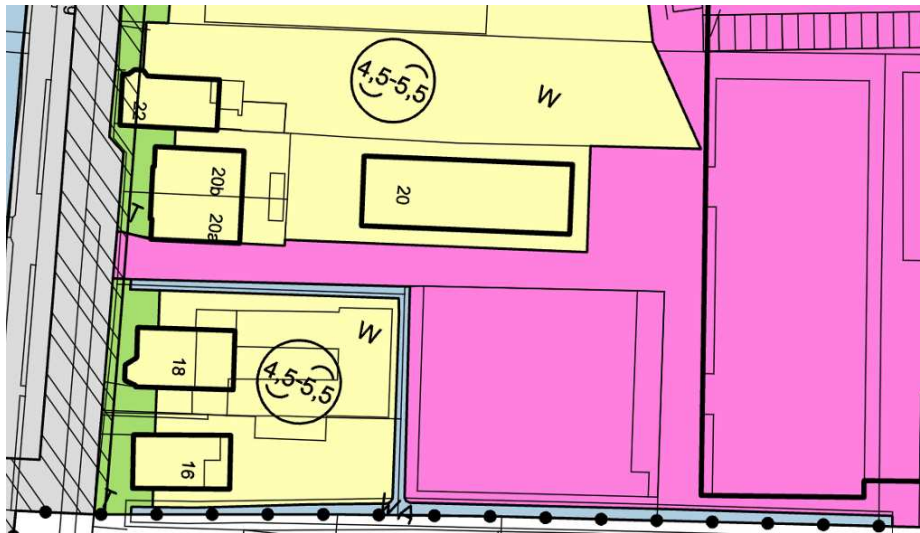
Daarnaast heeft de eigenaar van de gronden de intentie om de gronden te verkopen aan een andere partij. Deze partij is voornemens bedrijfsunits te realiseren op het perceel. Deze ontwikkeling is conform het gemeentelijk beleid, waarin herstructurering binnen het bedrijventerrein Boezem I één van de uitgangspunten is. Daarom heeft de Gemeente Pijnacker-Nootdorp besloten het initiatief mogelijk te maken door het bestemmingsplan voor dit adres te herzien.

Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan is de bestemmingsregeling voor de Vlielandseweg 20 aan te passen aan de bestaande, legale, situatie. Daarnaast worden de bestemmingen zodanig opgenomen dat de voorgenomen ontwikkeling van de bedrijfsunits mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan voorziet derhalve in een passende juridische en planologische regeling om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Boezem. Het bedrijventerrein is gesitueerd aan de oostzijde van de dorpskern Pijnacker en is strategisch gepositioneerd nabij de A12 en de N470. Het plangebied betreft de Vlielandseweg 20, kadastraal bekend onder sectie B nummer 2331, 2374, 2375 en 6062. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 5.680 m². De begrenzing van het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde van het plangebied gevormd door de rondomliggende bedrijfsperven, behorend tot het bedrijventerrein Boezem. De zuidelijke- en westelijke begrenzing wordt gevormd door de woonpercelen aan de Vlielandseweg, alsmede de bijbehorende weide- en/of tuinbestemmingen. De ontsluiting van het plangebied vindt eveneens plaats middels de Vlielandseweg.

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



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Boezem & Boezemvaart' (gemeente Pijnacker-Nootdorp)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Boezem & Boezemvaart'. Dit bestemmingsplan is op 27 november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad

Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Wonen' en 'Bedrijven 3.2'. Dit is ten onrechte niet conform de bestaande situatie. Om de huidige situatie positief te bestemmen en om eventuele herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken is voorliggende herziening noodzakelijk

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



Entree Vlielandseweg 20 (Bing maps, 2012)



Vogelvlucht bestaande situatie plangebied (bron Bing Maps, 2012)



Vlielandseweg (Bing maps, 2012)



2 Planbeschrijving

Binnen het plangebied zijn drie bedrijfsgebouwen aanwezig. In het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart is één van deze gebouwen correct bestemd, dit betreft de achter op het perceel gelegen loods. De vierkante loods heeft in het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart wel de bestemming 'Bedrijf' gekregen maar geen bouwvlak en het derde gebouw heeft de bestemming wonen toebedeeld gekregen.

Deze herziening van het bestemmingsplan ziet op het herstellen van deze fout. Dit gebeurt door het toekennen van een globaal bouwvlak waarbinnen het huidige bebouwingsoppervlak+10% gerealiseerd kan worden. Dit komt neer op een bebouwing van 2.805m².

Binnen dit globale bouwvlak past de huidige bebouwing, maar is het ook mogelijk dat de locatie herontwikkeld wordt. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de plansystematiek van de rest van het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart, waarbinnen ook globale bouwvlakken zijn toegekend.

In het voorontwerpbestemmingsplan werd uitgegaan van een concrete ontwikkeling van twee bedrijfsgebouwen met daarin bedrijfsunits.

Gezien de huidige economische situatie is in het ontwerpbestemmingsplan enige flexibiliteit in bebouwingsmogelijkheden aangebracht, dit om de inrichting aan te kunnen passen aan de marktvraag. Deze aanpassing dient wel binnen de kaders van dit bestemmingsplan plaats te vinden.

3 Beleidskader

De bestemming van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

De Visie op Zuid-Holland bestaat uit de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda. In deze documenten beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland heeft de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte vervangen en is op 2 juli 2010 vastgesteld door Provinciale Staten.

De kern van de 'Visie op Zuid-Holland' is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen de provincie. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en een samenhangende groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De structuurvisie en verordening zijn geen statische documenten, maar worden regelmatig geactualiseerd. Op 23 februari 2011 heeft de eerste herziening van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte plaatsgevonden. De Actualisering 2011 is op 29 februari 2012 vastgesteld door Provinciale Staten. De hoofdlijnen, hoofdpunten en provinciale belangen blijven hierbij ongewijzigd.

Structuurvisie Zuid-Holland

In de structuurvisie kiest de provincie voor een tweeledige sturing, zowel op ruimtelijke functies als op ruimtelijke kwaliteiten. Deze aspecten worden in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart, die eenzelfde status hebben en elkaar aanvullen. De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

In de Structuurvisie is het voorliggend initiatief aangeduid als 'bedrijventerrein', binnen een bestaand stedelijk netwerk. Het gaat hierbij om een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie bedrijvigheid, waaronder begrepen productie, transport en distributie, veilingen, nutsvoorzieningen evenals hieraan verbonden kantoorfuncties. Middels het principe van ordenen, ontwikkelen en onderzoeken werkt de Provincie Zuid-Holland hierbij aan de onderstaande ambities:

- evenwichtige afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen;
- kwaliteit van met name bedrijventerreinen die langs (drukke) infrastructuur van weg, rail en water en in overgangsgebieden tussen stad en open landschap liggen;
- intensiever en efficiënter ruimtegebruik;
- evenwichtige afstemming tussen vraag en aanbod naar ruimte voor bedrijven in de hogere milieuhinder categorie;
- evenwichtige afstemming tussen vraag en aanbod van watergebonden bedrijvigheid;
- ondergronds en meervoudig ruimtegebruik.

Afstemming vindt plaats door intensiveren, innoveren en herstructureren van bestaande en geplande bedrijventerreinen. Pas in laatste instantie komt uitbreiden op eventuele nieuwe locaties aan de orde. Herstructuren krijgt hierbij de voorkeur boven transformeren. Het doel hierbij is om een divers en samenhangend stedelijk netwerk te realiseren waar, met betrekking tot bestaande bedrijventerreinen, optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande ruimte binnen deze economische clusters.

Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een Verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Zuid-Holland heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 2 juli 2010 vastgesteld en is per 26 juli 2010 in werking getreden.

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte daarom regels opgenomen over bebouwingscontouren, agrarische bedrijven, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, waterkeringen, milieuzoneringen, lucht- en helihavens, molen - en landgoedbiotopen.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie Zuid-Holland, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.

De desbetreffende bebouwingscontouren zijn vastgelegd in de kaarten van de Verordening Ruimte. In de Verordening zijn ook de concentratiegebieden voor glastuinbouw, bollenteelt en boom- en sierteelt, alsmede de ecologische hoofdstructuur en de Nationale- en Provinciale landschappen en de rijksbufferzones begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bedrijventerreinen'. Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen deze begrenzing dienen zorg te dragen voor een aantrekkelijk en concurrerend vestigingsmilieu. De beschikbaarheid van een op de vraag afgestemd areaal bedrijventerreinen is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Het behoud van (binnenstedelijke) bedrijvigheid staat hierbij voorop. De afstemming tussen vraag en aanbod vindt plaats door intensiveren, innoveren en herstructureren van bestaande en geplande bedrijventerreinen.

Conclusie

Het bestemmingsplan bestemt de bestaande situatie binnen het plangebied, maar maakt ook herontwikkeling mogelijk. Eventuele herontwikkeling van het plangebied past binnen het provinciale streven tot inbreiding en herstructurering.

3.2 Gemeentelijk beleid

PIT! Structuurvisie

Met het Project Integrale Toekomstvisie (PIT) zijn de visies van de twee voormalige gemeentes 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, die voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening. De strategische hoofdlijnen van de gemeente met betrekking tot het aspect economie en glastuinbouw is het stimuleren van de groei van de werkgelegenheid en het versterken van de economische structuur.

De gemeente heeft namelijk een centrale ligging in de zuidvleugel van de Randstad. De economische visie is derhalve gericht op versteviging en verbreding van de economische structuur. Op dit moment zijn er circa 14.000 arbeidsplaatsen met name op de drie bedrijventerreinen, in de duurzame glastuinbouwgebieden en in de drie winkelcentra. Benutting van het relatief hoge opleidingsniveau van de bevolking zal gevonden moeten worden in het creëren en stimuleren van nieuwe werkgelegenheid. Concreet wordt hierbij ingezet op het midden- en kleinbedrijf en de zakelijke en maatschappelijke dienstverlening. Dit heeft tevens tot doel om een veerkrachtige economie te ontwikkelen.

Conclusie

Het plangebied is gesitueerd op het bedrijventerrein 'Boezem' (maar heeft een separate ontsluiting op de Vlielandseweg). Dit bedrijventerrein, alsmede de toekomstige uitbreidingslocatie Boezem II, zijn voornamelijk gericht op de lokale bedrijvigheid. Het bestemmen van de huidige situatie en de eventuele herontwikkeling van de locatie sluit aan op de doelstellingen uit de structuurvisie.

3.3 Conclusie

Binnen het plangebied wordt de bestaande bedrijfsbebouwing positief bestemd en worden kaders geboden voor eventuele herontwikkeling. De huidige situatie en herontwikkeling komen overeen met de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Wanneer herstructurering plaatsvindt, zal dit gebeuren door de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing waardoor er geen open ruimte verloren gaat (inbreiding). Daarnaast draagt het voorliggend initiatief bij aan de doelstelling van de gemeente om een gevarieerde en veerkrachtige economie te ontwikkelen.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het geldende beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 MER

Per 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (MER) in werking getreden. In het Besluit MER staat wanneer in Nederland een MER-procedure of een MER-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden. De MER-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een nieuw project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, waardoor een milieueffectrapport nodig is.

De eventuele herontwikkeling van het plangebied is van zodanig beperkte omvang dat een milieueffectrapport niet nodig is.

4.2 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Het plangebied valt binnen het gezoneerde gebied van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Op basis van beschikbare bodemkwaliteitsgegevens is per zone de diffuse milieuhygiënische bodemkwaliteit vastgesteld en in de bodemkwaliteitskaart opgenomen. Uit deze gegevens kunnen per zone de achtergrondwaarden van de opgenomen parameters worden bepaald. Wanneer een ontwikkeling echter geen functiewijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de huidige situatie en eventuele herontwikkeling van het plangebied

4.3 Geluid

In het bestemmingsplan wordt de bouw van bedrijfsunits mogelijk gemaakt. Deze nieuwe activiteit zal een daarbij behorende verkeersaantrekkende werking hebben. Vanwege de toename van verkeersintensiteiten zal de geluidbelasting op de gevels van in de directe omgeving van de bedrijfsunits gesitueerde bestaande woningen toenemen.

Deze toename is afhankelijk van de routing van het aankomende en vertrekkende verkeer. Het huidige bedrijventerrein wordt ontsloten door enkele kleinere ontsluitingen vanaf de Vlielandseweg en Boezemweg. Bij herontwikkeling van de locatie zal, net als in de huidige situatie, aangesloten worden op de Vlielandseweg middels twee aansluitingen.

Middels een akoestisch onderzoek is, vanwege de genoemde ontsluitingsroute, inzicht verkregen in de geluidbelasting op de gevels van de in de directe omgeving gelegen woningen op hoogten welke representatief zijn voor het aantal bouwlagen. Indien de geluidgevoelige bebouwing niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB, worden mogelijkheden tot vermindering van de geluidbelasting zoals maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied onderzocht.

Indien maatregelen niet doelmatig of acceptabel zijn kan, onder voorwaarden, bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden verzocht. Aan een dergelijk verzoek hogere waarde is een maximale geluidbelasting gekoppeld. Afhankelijk van het geluidbeleid van de gemeente kunnen nadere eisen worden gesteld zoals het creëren van een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte.

Het akoestisch onderzoek, d.d. 23 november 2012, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen, bevat berekeningen die gemaakt zijn met Standaardrekenmethode II, conform het Reken- en Meetvoorschrift 2006. Het gaat daarbij om een verschilberekening tussen de toekomstige en huidige situatie. Voorts zijn maatregelen om de toename weg te nemen afgewogen en berekend. De rapportage bevat vervolgens alle invoergegevens en de eindresultaten van de berekeningen.

Het mogelijke bedrijfsgebouw wordt door een inrit en uitrit verbonden met de Vlielandseweg. Derhalve zal het verkeer een geluidbelasting produceren op de gevels van de in de nabijheid gelegen woningen die hoger is dan de huidige geluidbelasting. De toename is in het voorliggend akoestisch onderzoek berekend en beschouwd. Daarnaast is, in het kader van het “uitstralingseffect”, de toename van het verkeer vanwege deze mogelijke ontwikkeling op de Vlielandseweg onderzocht.

De inrit en uitrit vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder omdat deze wegen niet gezoneerd zijn. Voor de verschilberekening is de systematiek van de in de Wet genoemde reconstructie als uitgangspunt gehanteerd waarbij er sprake is van een reconstructie indien de toename in de toekomstige situatie (2023), 1,5 dB (afgerond 2 dB) of meer is ten opzichte van de laagste waarde van de huidige situatie (2012, 1 jaar voor de fysieke ingreep) of een eerder vastgestelde hogere waarde. De minimale toekomstige geluidbelasting is $(48,5 + 1,5)$ 50 dB.

Uit de resultaten van de berekening vanwege de inrit en uitrit blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen in de toekomstige situatie varieert van 31 dB tot 45 dB. Omdat de verkeersbewegingen hoofdzakelijk gedurende de dagperiode plaatsvinden is de dagperiode maatgevend voor de etmaalwaarde.

Daarmee voldoet de geluidbelasting aan de in de Wet geluidhinder gehanteerde voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De toename vanwege de ontwikkeling op de Vlielandseweg is zeer gering. Omdat er op de naar deze weg gekeerde gevels van de woningen een toename is van maximaal slechts 1,2 dB kan worden gesteld dat er geen noemenswaardige uitstraling vanwege de ontwikkeling is.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Indien de locatie herontwikkeld wordt binnen de kaders van dit bestemmingsplan, valt deze ontwikkeling onder een categorie die in ieder geval niet als 'niet in betekende mate' wordt aangemerkt. Derhalve is formeel gezien een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Het ligt echter niet in lijn der verwachting dat door de ontwikkeling de wettelijke grenswaarden worden overschreden, omdat het aantal extra verkeersbewegingen verwaarloosbaar klein is, bijvoorbeeld in vergelijking met voornoemde categorieën (van 1.500 of 3.000 woningen).

Hierbij komt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van en in de directe omgeving van het plangebied, zo blijkt uit informatie van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), bepalend is voor de luchtkwaliteit.

Derhalve zijn er vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

De mogelijkheden binnen dit bestemmingsplan zijn niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (hiertoe worden onder andere woningen gerekend) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Bevi-inrichtingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen risicovolle bedrijven met een risicocontour die binnen of buiten de planlocatie valt.

Buisleidingen

Voor zowel de, binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp, aanwezige DPO-leiding, de CO2-leiding als de hogedruk aardgastransportleidingen, geldt dat deze zich niet in of nabij het plangebied bevinden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

De gemeente Pijnacker-Nootdorp beschikt over een aangewezen wegennet voor routeplichtige stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De route voor gevaarlijk transport loopt niet in de buurt van het plangebied. Net ten noorden van het plangebied ligt de A12. Uit de eindrapportage van het Basisnet weg blijkt dat ter hoogte van het plangebied de PR 10-6-contour niet buiten de weg ligt. Het GR ligt meer dan een factor 10 onder de oriëntatiewaarde.

Gezien de ligging van de PR10-6-contour en de hoogte van het GR, in combinatie met de beperkte omvang van de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt en de afstand van deze ontwikkelingslocaties tot de A12, wordt geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan geen relevante gevolgen heeft voor het GR langs de A12. De A4 ligt op dermate grote afstand van het plangebied, dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg niet leidt tot beperkingen. Verder is er in nabijheid van het plangebied geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water.

Voor wat betreft groepsrisico is de huidige praktijk (op basis van huidige regelgeving) dat bij een bouwplan binnen 200 meter van de snelweg het GR van de actuele situatie (huidig vervoer, zonder bouwplan) berekent en vergelijkt met de toekomstige situatie (toename transport, inclusief bouwplan). Bij een toename van het groepsrisico moet deze toename, conform de Circulaire Risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen, verantwoord worden (verantwoordingsplicht). Het plangebied valt buiten het gebied waarbinnen het GR moet worden verantwoord.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de huidige situatie en eventuele herontwikkeling van het plangebied.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009).

In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De locatie en de directe omgeving behoort tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Door het opnemen van een zonering en een Staat van Bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies. In voorliggend bestemmingsplan is derhalve een zonering opgenomen. De woningen en/of milieugevoelige functies in de omgeving van het plangebied zijn hierbij bepalend voor de toe te laten categorieën bedrijven. Op onderstaande afbeelding zijn vanuit de bepalende milieugevoelige functies afstanden uitgezet, die vervolgens zijn vertaald in milieucategorieën. Uit het kaartbeeld kan worden afgeleid dat op bedrijventerrein bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 in principe rechtstreeks kunnen worden toegestaan.

Deze zonering is overgenomen op de verbeelding, behorend bij het voorliggend bestemmingsplan. Door middel van aanduidingen is aangegeven op welke locaties op het bedrijventerrein bedrijven in de verschillende milieucategorieën zijn toegestaan.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.



Milieuzonering planvoornemen (maximaal toelaatbare milieucategorieën)

4.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

Ten aanzien van de ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs maart 2012 navolgende watertoets opgesteld.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Hoogheemraadschap Delfland. In het Waterbeheerplan 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. De doelen van het hoogheemraadschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan “Keuzes maken, kansen benutten”.

- vergroten van de veiligheid;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het tegengaan van wateroverlast;
- het optimaliseren van de zuivering van afvalwater.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied, dat in het waterbeheerplan ‘Oostland’ genoemd is. Voor dit gebied zijn in het plan specifieke opgaven voor de periode 2010-2015 uitgewerkt, aan de hand van de (vele) ontwikkelingen die hier plaatsvinden. Deze opgaven hebben betrekking op het verbeteren van de veendijken, het realiseren van de bergingsopgave voor het totale gebied van ca. 400.000 m³, herinrichting van bestaande waterlichamen en het verminderen van het aantal en de ernst van de verontreinigingen van het water.

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.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp en het Hoogheemraadschap van Delfland hebben in 2009 gezamenlijk een gemeentelijk waterplan opgesteld. Het doel van dit plan 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. 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 de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Keuzes maken, kansen benutten' en het waterplan Pijnacker-Nootdorp, gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Locatiestudie

De locatie aan de Vlielandseweg ligt op een maaiveldniveau van circa 2,3m onder NAP, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zich bevindt op een diepte van 40cm onder maaiveld. Het plangebied is gesitueerd op een moerige eerdgrond, waarvan de bodemsamenstelling van het terrein globaal bestaat uit klei. Ter beperking van de waterproblematiek worden aan de Vlielandseweg op korte termijn aanpassingen aan het gemeentelijk rioolstelsel doorgevoerd. In eerste instantie zal het deel van de Vlielandseweg tussen de Monnikenweg en de Lange Campen aangepakt worden. Zodra bekend is of de rest van de Vlielandseweg wordt geherprofileerd, zullen rioolwerkzaamheden aan het overige deel van de Vlielandseweg worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de mogelijke ontwikkeling aan de Vlielandseweg 20 wordt opgemerkt dat de totale oppervlakte aan verharding hetzelfde blijft op het perceel. In de huidige situatie is het perceel nagenoeg verhard. Bij de bouw en aanleg zal wel rekening gehouden worden met aansluiting op het toekomstig rioolstelsel aan de Vlielandseweg. Ook zal de capaciteit van de afvoer zodanig moeten zijn dat geen wateroverlast optreedt op het perceel en belendende percelen.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting geen verandering van het verhard oppervlak tot gevolg hebben.

Oppervlakte	Huidige situatie (m²)*	Toekomstige situatie (m²)*
Verhard terrein	5.680	5.680
Onverhard terrein	0	0
Totaal	5.680	5.680

*Indicatie maatvoering

Conclusie en aanbevelingen

Aangezien het initiatief naar verwachting geen nadelige invloed heeft op de verhouding tussen onverhard en onverhard terrein hoeven geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater.

Deze conclusies en bevindingen worden aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft hiertoe, in samenwerking met Regelink Ecologie en Landschap, een website ontwikkeld, www.florafaancheck.nl, waarin de potentiële natuurwaarden van de gehele gemeente zijn geïnventariseerd en digitaal beschikbaar gesteld voor belanghebbenden. Uit deze toetsing is naar voren gekomen dat het plangebied een potentieel leefgebied vormt voor de rugstreeppad. Om vast te stellen of het voorliggend initiatief een nadelig effect heeft op het verdwijnen/verslechtering van het functioneel leefgebied, dient een Quicksan flora en fauna uitgevoerd te worden.

Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 22 november 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

4.9.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets (Natuurbeschermingswet 1998).

4.9.2 Beschermde soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen herziening.

In het plangebied kunnen algemene (spits)muizen voorkomen. Deze soorten kunnen de voorgenomen ruimtelijke herziening van het bestemmingsplan niet wezenlijk beïnvloeden. Echter, vanuit de algemene zorgplicht, wordt geadviseerd om het verwijderen van de vegetatie gefaseerd uit te voeren. De fasering kan in twee fasen plaatsvinden. Eerst worden de bomen en de vegetatie in het plangebied verwijderd. Daarna volgt een rust van enkele dagen. Dit geeft de aanwezige muizen de tijd om het plangebied te verlaten. De kap dient plaats te vinden in september - oktober.

4.9.3 Conclusie

De voorgenomen realisatie van de woningen veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gesitueerd op het bedrijventerrein 'De Boezem' maar vormt echter geen onderdeel van de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. Het plangebied is namelijk direct ontsloten op de Vlielandseweg, die de noordelijke verbindingsweg vormt van en naar het centrum van Pijnacker. De bestaande inritconstructie bestaat uit een separate aan- en afvoerroute, gesitueerd tussen de woningen Vlielandseweg 18 en 20a.

Als het terrein herontwikkeld wordt, zal dit middels de bestaande inritconstructie op deze weg voor werknemers en bezoekers ontsloten. Dit heeft bedrijfsmatig en verkeerskundig de voorkeur, aangezien de bestaande situatie hiermee wordt gerespecteerd en gehandhaafd. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen en eveneens zal deze ontwikkeling geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben.

Binnen de kaders die het voorliggend bestemmingsplan creëert wordt bij herontwikkeling een maximale oppervlakte van 2.805m² aan bebouwing gerealiseerd. Op basis van de Nota parkeernormen kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Het aantal is afhankelijk van het type bedrijvigheid en de bedrijfsvloeroppervlakte.

Conclusie

De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Indien bekend is of het terrein opnieuw ingericht wordt, kan op basis van de plannen worden bepaald of voldaan wordt aan de Nota parkeernormen. Het voldoen aan deze Nota is een randvoorwaarde voor het afgeven van de omgevingsvergunning. Derhalve zijn er met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren geen problemen te verwachten.

4.11 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft waardering voor haar archeologisch erfgoed en streeft ernaar dit op een goede manier tot uitdrukking te laten komen in het gemeentelijke beleid.

De oorspronkelijke geologische opbouw van het plangebied bestond uit geul- en dekafzettingen van Duinkerke I (Laagpakket van Walcheren) op Hollandveen op geul- en dekafzettingen van Calais (Laagpakket van Wormer).

Vanaf het einde van de 18de eeuw zijn echter delen van met name de dunneren kleidekafzettingen van Duinkerke I en het veenpakket (Hollandveen) 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 ca. 2300 v.Chr.) liggen hierdoor nu aan het oppervlak. Voor geulafzettingen van Calais kan in principe bewoning voorkomen uit het Neolithicum (Nieuwe Steentijd: 5300-2000 v.Chr.). Binnen het plangebied lijkt er enkel sprake te zijn van dekafzettingen van Calais. Een lage verwachting op archeologische sporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd wegens de ontginningen en de afbeeldingen als onbebouwd land op de historische kaarten.

Aansluitend hierop is middels de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Kerkhof 2009) inzicht verschaft in de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente, in combinatie met de historisch landschappelijke context hiervan. Het plangebied valt hierbij binnen een zone waar een hoge verwachting geldt. De hoge verwachting op de beleidsadvieskaart valt te relateren aan de locatie tegen de oude ontginningsas (de Vlielandse Wegh). Op historische kaarten blijkt echter dat het perceel niet bebouwd is geweest. De algemene verwachting kan dus specifiek bijgesteld worden naar laag. De geologische ondergrond laat zien dat het gebied is afgeveend en dat er een lage verwachting geldt voor vondsten uit het Neolithicum.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de eventuele herontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast.

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 het gehele plangebied is de planopzet gericht op het positief bestemmen van de huidige situatie en het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling.

Gezien de huidige economische situatie is in dit bestemmingsplan enige flexibiliteit in bebouwings-mogelijkheden aangebracht, dit om de inrichting aan te kunnen passen aan de marktvraag. Deze aanpassing dient wel binnen de kaders van dit bestemmingsplan plaats te vinden.

5.2 Bestemming

De enige bestemming die in dit plan is opgenomen betreft de bestemming 'Bedrijf'. Deze bestemming is ontleend aan de standaardregels van de gemeente Pijnacker-Nootdorp van april 2009, en is toegesneden op deze specifieke locatie.

Dit uit zich met name in het niet toestaan van een bedrijfswoning en de maximaal toegelaten milieucategorieën bedrijven. Voor dit laatste is hetgeen is opgenomen in de paragraaf bedrijven en milieuzonering leidend geweest. Concreet betekent dit dat op de verbeelding aanduidingen zijn opgenomen waaruit is af te leiden welke milieucategorie bedrijf in welk gedeelte van het plangebied is toegestaan. De maximaal toelaatbare milieucategorie bedrijven in dit plangebied is categorie 3.1. Als bijlage bij de regels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, conform het bepaalde in de paragraaf Milieuzonering.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing 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 doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Eén en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar.

Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Deze bevoegdheid tot vaststelling wordt gedelegeerd aan Burgemeester en Wethouders.

Ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen, is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de eigenaar van de gronden. In deze overeenkomst is het verhaal van een deel van de kosten die gemoeid zijn met de herziening van het bestemmingsplan geregeld. Het overige deel komt ten laste van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp, aangezien het herstel van een omissie betreft.

6.2 Maatschappelijk

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de overlegpartners toegezonden. De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.2.1 Ter inzage legging

Naar aanleiding van de wijzigingen zoals benoemd in de Reactienota en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan '1^e herziening Boezem & Boezemvaart, Vlielandseweg 20' heeft vervolgens 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 13 december 2012 tot en met 23 januari 2013, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

6.2.2 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan '1^e herziening Boezem & Boezemvaart, Vlielandseweg 20' in haar vergadering van 4 april 2013 gewijzigd vastgesteld.