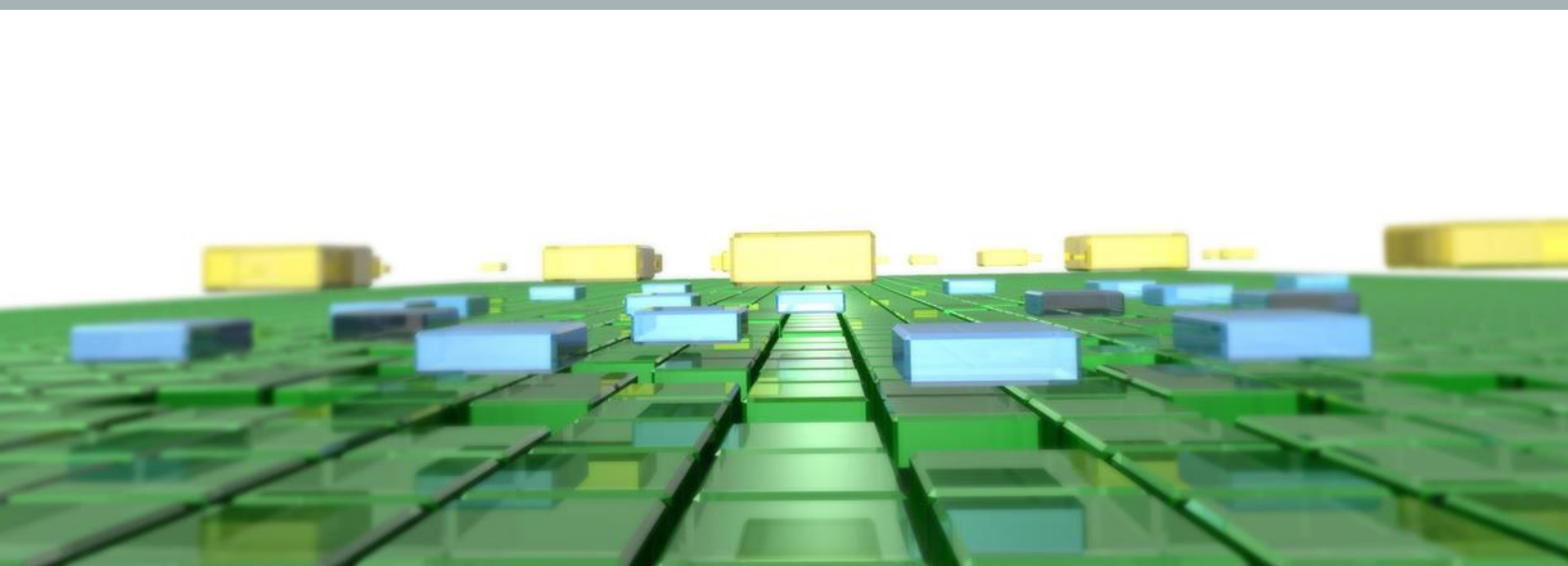


Bestemmingsplan
'Klavertje 3 – Koningshof'
Gemeente Pijnacker Nootdorp
Ontwerp



Bestemmingsplan
‘Klavertje 3 – Koningshof’
Gemeente Pijnacker Nootdorp
Ontwerp

Rapportnummer: 211X07747.084118_1

Datum: mei 2016

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw M. van Soldt

Projectteam BRO: Jochem Visser

Concept: 30 april 2015

Voorontwerp: 7 mei 2015

Ontwerp: 26 mei 2016

Vastgesteld: PM

Kaft: BRO abstract 4

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Vigerende regeling	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.1.1 Ruimtelijke structuur	5
2.1.2 Functionele structuur	5
2.2 Het plan	5
3. BELEID	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. MILIEUASPECTEN	12
4.1 MER	12
4.1.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	12
4.1.2 Conclusie	13
4.2 Bodem	13
4.2.1 Bodem in relatie tot het bestemmingsplan	13
4.2.2 Conclusie	13
4.3 Geluid	14
4.3.1 Akoestiek in relatie tot het bestemmingsplan	14
4.3.2 Conclusie akoestiek	14
4.4 Bedrijven en milieuzonering	15
4.4.1 Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het bestemmingsplan	15
4.4.2 Conclusie	16
4.5 Luchtkwaliteit	16
4.5.1 Luchtkwaliteit in relatie tot het bestemmingsplan	16
4.5.2 Conclusie	16
4.6 Externe veiligheid	17

4.6.1 Externe veiligheid in relatie tot het bestemmingsplan	17
4.6.2 Conclusie	17
4.7 Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen	18
4.7.1 Conclusie	18
4.8 Water	18
4.8.1 Beleid	18
4.8.2 Watersysteem	19
4.8.3 Conclusie	19
4.9 Archeologie	20
4.9.1 Archeologie in relatie tot het bestemmingsplan	20
4.9.2 Conclusie	21
4.10 Verkeer en parkeren	21
4.10.1 Parkeren in relatie tot het bestemmingsplan	21
4.10.2 Verkeer in relatie tot het bestemmingsplan	21
4.10.3 Conclusie verkeer en parkeren	22
4.11 Flora en fauna	22
4.11.1 Onderzoek	22
4.11.2 Conclusie	23
4.12 Duurzaamheid	23
4.12.1 Beleidsplan Duurzaam Pijnacker-Nootdorp	23
4.12.2 Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)	23
4.12.3 Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR)	24
 5. JURIDISCHE TOELICHTING	 25
5.1 Inleiding	25
5.2 De verbeelding	25
 6. UITVOERBAARHEID	 28
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.1.1 Vooroverleg	28
6.1.2 Inspraak	29
6.1.3 Zienswijzen	29
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2: Watersleutel	
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 4: Programma van eisen	
Bijlage 5: Quicksan flora en fauna	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Koningshof 9 te Pijnacker ligt een perceel waar in het verleden een basisschool en een buitenschoolse opvang hebben gestaan. Deze functies zijn niet meer aanwezig en de gemeente Pijnacker – Nootdorp is voornemens om de gronden te herontwikkelen, dit in samenwerking met de Freya Groep. De Freya Groep wil op deze locatie een kleinschalige woonzorgvoorziening vestigen voor mensen met geheugenproblemen, zoals dementie.

Functioneel gezien past het voornemen van de Freya Groep binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/ Zuid Oost'. Het gebouw-ontwerp wijkt echter marginaal af van het ter plaatse geldende bouwvlak en de bouwhoogte. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

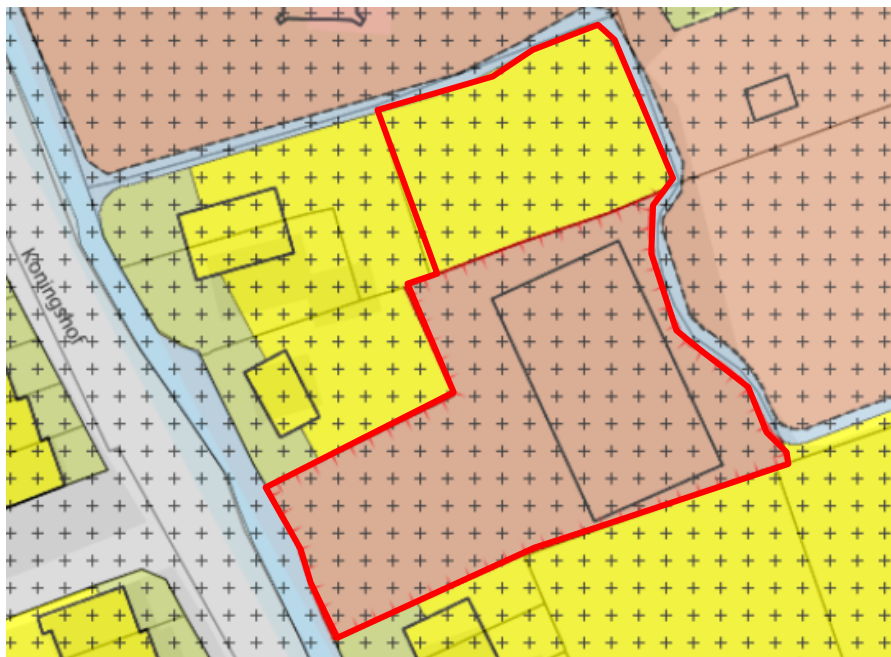


Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: maps.google.nl)

Voorliggend bestemmingsplan 'Klvertje 3 - Koningshof' voorziet in de juridisch - planologische regeling waarmee de voorgenomen ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt achter het historisch lint Koningshof (voorheen Kerkweg) in de kern Pijnacker. Aan de noordzijde grenst de kavel aan de Nederlands Hervormde Kerk. Aan de oostzijde grenst de kavel aan de begraafplaats behorende tot de Nederlands Hervormde Kerk. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.2 Vigerend verbeelding

1.3 Vigerende regeling

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/ Zuid Oost' (vastgesteld 23 september 2010). In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Daaruit blijkt dat de vigerende bestemmingen ter plaatse van het plangebied 'Maatschappelijk' en 'Wonen' betreffen. Tot slot geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Deze is bedoeld voor de bescherming van eventuele archeologische waarden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding van de toelichting. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. Het relevante beleidskader wordt beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische, milieu- en waardethema's. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planopzet. Het afsluitende hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is L- vormig en ligt ingeklemd tussen woonfuncties en een maatschappelijke functie (begraafplaats en kerk). De voorzijde van het perceel grenst aan een waterloop. Hier ligt een brug, deze dient ter ontsluiting van het perceel op het lint Koningshof.

De directe omgeving van het plangebied kent voor een stedelijk gebied relatief veel openheid. De bebouwing bevindt zich aan de voorzijde van de percelen, daarachter is veelal een open ruimte in de vorm van een tuin aanwezig. Het plangebied waar de woonvoorziening wordt gerealiseerd heeft echter een open voorzijde, met de mogelijkheid tot bouwen op de achterzijde van het plangebied. Het noordelijke deel van het plangebied is onbebouwd. Het zwaartepunt van het plangebied ligt dus aan de achterzijde.

Zoals uit figuur 1.1 blijkt ligt het perceel braak. Wel staan er op het terrein diverse bomen en enkele speelvoorzieningen.

2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied staat planologisch gezien ten dienste van de maatschappelijke functie. Nu is het terrein echter niet in gebruik, behoudens als speelplek.

2.2 Het plan

Het plan van de Freya Groep voorziet in de bouw van een maatschappelijke woonzorgvoorziening voor mensen met geheugenproblemen. Dit houdt in dat de bewoners wonen en verzorgd worden in hetzelfde gebouw. De voorziening zal 20 wooneenheden hebben (studio met eigen badkamer) en een algemene woonkamer. Ook zijn er zaken als een keuken, ruimte voor een nachtwacht, dagbesteding en dergelijke aanwezig.

Het noordelijke deel van het plangebied zal in gebruik worden genomen als buitenruimte bij de woonzorgvoorziening. Het voorste deel zal gebruikt worden als parkeerplaats. In figuur 2.1 is een artist impression opgenomen van het gebouw.

Een bestemmingsplan kan geen regels stellen aan architectuur. Een toets daaraan zal plaats vinden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning (toets welstand). Uit de artist impression blijkt wel dat men voornemens is een gebouw te realiseren dat een klassieke uitstraling heeft en daarmee past binnen het historisch lint Koningshof. Ook omdat het plangebied een grote open ruimte blijft houden (namelijk de tuin in het noordelijk gedeelte van het plangebied). De voorzijde van het plangebied gaat als parkeervoorziening fungeren. Deze zal worden omzoomd met een groene voorziening. Dit verzacht het zicht op de geparkeerde auto's.



Figuur 2.1. Artist impression

Zoals in de inleiding al is omschreven past het plan functioneel gezien binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Alleen ruimtelijk wijkt het af, qua bouwvlak en bouwhoogte. De hoogte die volgens het vigerende plan gelden zijn bouwhoogte 9 meter en goothoogte 5 meter. Het beoogde plan voorziet in een goothoogte van 6,2 meter en een bouwhoogte van 9,1 meter. De maximale hoogte wordt marginaal overschreden.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Uit de SVIR blijkt dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten en zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel richt. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Om dit te bereiken is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro vervangt de AMvB Ruimte. In het Barro wordt geregeld dat nationale belangen op perceelsniveau moeten worden verwerkt in bestemmingsplannen en andere decentrale ruimtelijke besluiten. De regels van de in het Barro opgenomen ruimtelijke belangen kunnen op perceelsniveau samenvallen.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met bestemmingsplannen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het be-

staand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In paragraaf 3.2 wordt de toets aan de ladder beschreven.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit is door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld op 9 juli 2014. In de visie is het provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid en het mobiliteitsbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het hoofddoel van de visie is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde houden en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit worden 4 thema's onderscheiden.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Doorwerking projectgebied

Met voorliggende ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het gegeven om de bestaande ruimte beter te benutten. Het plangebied is weliswaar onbebouwd, planologisch gezien zijn er bouw mogelijkheden. Het is niet nodig om elders in de gemeente grond vrij te maken om de ontwikkeling in te passen. Verder vormt de structuurvisie geen belemmering voor de ontwikkeling.

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie beschouwt in ieder geval de in de visie opgenomen doelen, en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit, van provinciaal belang. Volgens de verordening ligt het projectgebied binnen bestaand stads- en dorpsgebied: onder bestaand stads- en dorpsgebied bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de verordening ruimte 2014 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking verankerd. Het principe is gelijk aan de Ladder zoals deze in het Barro wordt genoemd. Wel is de ladder de provincie aangevuld. De ladder ziet er als volgt uit:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - a. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - b. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel [2.2.1](#) van toepassing is, en
 - c. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Trede 1

Dementie is een ziekte die vooral bij ouderen voorkomt, ruim 10% van de mensen boven de 65 jaar heeft dementie, boven de 90 jaar is dat zelf circa 40%. Dementie is niet te voorkomen of te genezen, medicijnen kunnen de ziekte alleen remmen. Door de vergrijzing van de bevolking en het ouder worden van mensen neemt het aantal gevallen van mensen met een vorm van dementie toe. De woonzorgvoorziening is een belangrijk element in het zorgverleningsconcept. De voorziening voorziet in het dagelijks leven, een dagbesteding, warme en geborgenheid, maaltijden en dergelijke. Tegelijkertijd wordt er voorzien in de nodige medische zorg voor de bewoners. Het is de bedoeling om de woonzorgvoorziening te integreren in haar omgeving. Dit houdt in het betrekken van personeel uit de omgeving en zoveel mogelijk boodschappen doen bij lokale ondernemers.

Na de sloop van de school die vroeger op het perceel stond, heeft de gemeente meerdere keren geprobeerd om het perceel met lokale partijen te herontwikkelen ten behoeve van de realisatie van seniorenwoningen, starterswoningen en/of een maatschappelijke functie. Dit soort maatschappelijke functies zijn in lijn met de maatschappelijke bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kern Pijnacker Zuid-Zuid-Oost. Deze herontwikkelingen zijn nooit van de grond gekomen. Eind 2014 is de gemeente benadert door de Freya Groep, een aanbieder van kleinschalige zorgvoorzieningen. Het concept Dagelijks Leven van de Freya Groep biedt verpleging aan mensen met geheugenproblemen in kleinschalige woonzorgvoorzieningen. In de voorziening wonen 20 cliënten die 24 uur per dag, 7 dagen per week ondersteund worden door een vast en professioneel team dat onder leiding staat van een verpleegkundige. Ook in Pijnacker bestaat naar mening van de Freya Groep behoefte aan een dergelijke voorziening.

In het Programma Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland wordt niet specifiek ingegaan op de behoefte aan woonzorgvoorzieningen. Er sprake is een kleinschalige woonzorgvoorziening waar binnen de gemeente Pijnacker Nootdorp behoefte aan is.

Trede 2 en 3

De behoefte wordt volledig opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Daarnaast wordt opgemerkt dat er sprake is van herstructurering van een locatie, hierdoor is er geen sprake van nieuw ruimtebeslag, immers de ontwikkeling vindt plaats op een perceel waar het volgens het vigerend bestemmingsplan mogelijk is een woonzorgvoorziening op te richten..Een toets aan trede 3 is dan niet meer nodig.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie 2040

De Ruimtelijke structuurvisie gaat over het hele grondgebied van de gemeente en laat zien welke geplande ontwikkelingen worden afgerond, wat voorgenomen (nieuwe) ontwikkelingen zijn en wat de hoofdzaken zijn van het ruimtelijk beleid. Deze integrale ruimtelijke visie schetst de contouren van de gemeente Pijnacker-Nootdorp in 2040 en geeft antwoord op de ruimtelijke vraagstukken.

Pijnacker-Nootdorp is een gemeente die met een unieke combinatie van kwaliteiten, juist in relatie tot de omgeving, een ideale vestigingsplaats wil zijn. De verdere groei moet dan ook dusdanig evenwichtig zijn, dat juist die karakteristieken die aanleiding vormen tot deze vestigingsplaatskeuze niet verloren gaan, maar worden bewaard en versterkt. Na de al geplande groei in kwantiteit wordt daarom ingezet op verdere groei in kwaliteit. Binnen de ruimtelijke kaders moeten de komende decennia ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen tot stand komen die passen bij de eigenheid van en visie op Pijnacker-Nootdorp. Kwaliteiten die teruggevonden worden in de kernen, het groene buitengebied de bedrijvenparken en de glastuinbouw. Kwaliteiten ook waarvan de ruimtelijke contouren, de doelen en de kwaliteiten per gebied straks planologisch vastliggen.

Een van de ambities uit de structuurvisie is te komen tot drie herkenbare kernen met een hoge woonkwaliteit. De structuurvisie nodigt dan ook uit om:

- bestaande cultuurhistorische elementen zichtbaar en voelbaar te maken;
- bij (beperkte) inbreidingen afhankelijk van de plek nadrukkelijk te kiezen voor lokale doelgroepen en een dorpse of stadse invulling om een geforceerd verband te vermijden;
- de open ruimtes in de linten te behouden om de herkenning ervan te borgen.

Bij het ontwerp van de ontwikkeling Klavertje 3 wordt aangesloten bij de bovengenoemde aandachtspunten.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 MER

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

4.1.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De voorliggende ontwikkeling valt niet onder de lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is'.

Drempelwaarden Lijst D

Voorliggende ontwikkeling wordt genoemd in de Drempelwaarden Lijst D onder 11.2. Het gaat om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals genoemd onder het Besluit m.e.r.. Immers, er is sprake van de bouw van 20 woonzorgeenheden.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van

externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied.

Milieugevolgen

In de volgende paragrafen van hoofdstuk 4 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Er spelen geen andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied. Van cumulatie met enige ander ontwikkeling zal dan ook geen sprake zijn.

4.1.2 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Bodem

Een beoordeling van de haalbaarheid van een ontwikkeling is verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Wettelijk is dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.2.1 Bodem in relatie tot het bestemmingsplan

Binnen deze locatie is bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Op grond daarvan is gebleken dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik (destijds starterswoningen, ook een gevoelige bestemming). Omdat de gronden sindsdien alleen maar als speelplek in gebruik zijn geweest kan worden aangenomen dat de milieuhygiënische situatie niet veranderd is ten opzichte van 2013. Voor het bestemmingsplan is de haalbaarheid voldoende aangetoond.

4.2.2 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal een actueel bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

¹ KP, 130609, d.d. 7 augustus 2013

4.3 Geluid

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld, indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling.

4.3.1 Akoestiek in relatie tot het bestemmingsplan

Ter voorbereiding van het vigerend bestemmingsplan “Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost” is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke geluidhinder als gevolg van het wegverkeer op de Klapwijkseweg, de Oranjelaan en de Europalaan. Ten behoeve van dat bestemmingsplan is ook de locatie Klavertje 3 in beeld gebracht.

De voorkeurswaarde, welke 48 dB bedraagt, wordt ter plaatse van de grens van de “Klavertje Drie” overschreden. De maximale geluidsbelasting bedraagt 49 dB (als gevolg van de Oranjelaan). De maximaal toelaatbare waarde voor deze locatie is 63 dB en wordt derhalve niet overschreden. De overschrijding vindt uitsluitend plaats in de uiterste zuidwesthoek van de locatie. Aangezien in dit kleine puntje van de ontwikkelingslocatie niet gebouwd zal worden (zie figuur 4.1), vormt de overschrijding geen belemmering voor de realisering van de plannen. Echter, omdat het aangehaalde onderzoek is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan “Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost” (2012) is dit representatief. Er wordt een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Dit onderzoek zal worden toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan



Figuur 4.1. afbeelding akoestisch onderzoek (bron: vigerend bestemmingsplan ‘Kern Pijnacker Zuid/ Zuid-Oost’)

4.3.2 Conclusie akoestiek

Op grond van gedateerd onderzoek kan worden geconcludeerd dat geluid geen belemmering vormt. Er volgt een nieuw onderzoek om deze stelling te staven. Dit wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'².

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering in relatie tot het bestemmingsplan

De planlocatie is direct gelegen naast een kerkgebouw met begraafplaats. Er is geen sprake van een matige tot sterke functiemenging vanwege andere bedrijven nabij de planlocatie. De planlocatie is eerder onderdeel van een rustige woonwijk. De gebiedstypering 'rustige woonwijk' past het beste bij de planlocatie.

In de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt aangegeven dat richtafstanden worden gemeten vanaf de *grens van de bestemming* die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Een kerkgebouw valt in milieucategorie 2 (SBI-2008 code 9491) met een richtafstand ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk van 30 meter voor geluidhinder. Een begraafplaats valt in milieucategorie 1 (SBI-2008 code 96031) met een richtafstand ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk van 10 meter voor geluidhinder.

De richtafstand voor geluid van het kerkgebouw wordt conform de VNG-publicatie bepaald van de perceelgrens van het kerkgebouw met omliggende begraafplaats. In dit specifieke geval is alleen geluid te verwachten vanuit het kerkgebouw. Er is ook geen reden om aan te nemen dat het kerkgebouw in de richting van de planlocatie zal opschuiven. Het meten van de richtafstanden direct vanaf het kerkgebouw staat een goede ruimtelijke ordening niet in de weg.

De afstand van het kerkgebouw tot en met het bouwvlak bedraagt meer 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter. De afstand tot de begraafplaats die ten oosten van het plangebied ligt is circa 6 meter of meer. De achterzijde van het pand grenst aan deze begraafplaats. Een begraafplaats wordt in de regel alleen overdag bezocht en is een plek waar men vanuit respect het stemgeluid dempt. Omdat de bewoners van het pand overdag ook wakker zijn is het redelijkerwijs te verwachten dat de begraafplaats geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat van de bewoners van de woonzorgvoorziening.

² VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 2009

4.4.2 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2).

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

4.5.1 Luchtkwaliteit in relatie tot het bestemmingsplan

Met het project wordt de bouw van een woonzorgvoorziening met 20 wooneenheden mogelijk gemaakt. Aangezien een woningbouwlocatie met 1.500 woningen als NIBM wordt beschouwd kan zonder meer worden geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling ook NIBM is. Een dergelijke woningbouwlocatie zal immers een veelvoud aan verkeersbewegingen met zich meebrengen.

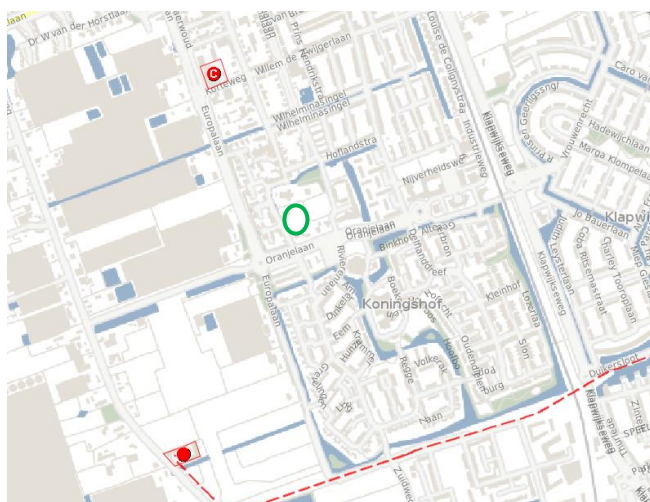
4.5.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheidsbeleid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart (plangebied groen omcirkeld)

In het ev-beleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶).

4.6.1 Externe veiligheid in relatie tot het bestemmingsplan

Op grond van de risicokaart (www.risicokaart.nl, bezocht op 24 april 2015) wordt vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in of in de nabijheid van het plangebied zijn. Het plangebied ligt dus niet in een plaatsgebonden risicocontour. De veiligheidsregio zal in het kader van het formele vooroverleg om advies worden gevraagd.

4.6.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.7 Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen met een planologische bescherming.

4.7.1 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen staat het voorliggende bestemmingsplan niet in de weg

4.8 Water

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.8.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 20 maart 2012 de nieuwe 'Handreiking watertoets voor gemeenten' vastgesteld. Sinds het Waterbeheerplan 2010-2015 organiseert het Hoogheemraadschap van Delfland het werk vanuit vier inhoudelijke programma's: Stevige dijken, Voldoende water, Schoon water en Gezuiverd afvalwater. De programma's zijn onderverdeeld in thema's (zie onderstaande tabel). Bij het leveren van input voor en beoordelen van ruimtelijke plannen hanteert het Hoogheemraadschap van Delfland deze programma's en thema's als leidraad.

Het gaat er in de eerste plaats om dat de locatie waterhuishoudkundig geschikt is voor de beoogde functie, met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden die Delfland hieraan stelt. Daarbovenop kunnen zich in ruimtelijke ontwikkelingen kansen voordoen die helpen om de doelen te halen uit Delflands programma's. Dat kan bijvoorbeeld door wateroverlast op te lossen in een polder of door een natuurvriendelijke oever aan te leggen (Kaderrichtlijn Water). Als Delfland aan de voorkant van ruimtelijke planprocessen betrokken is, worden zulke kansen tijdig zichtbaar en kan werk met werk gemaakt worden.

4.8.2 Watersysteem

Het plangebied ligt braak, er is geen verharding aanwezig. Het plangebied bevindt zich binnen de oude Polder van Pijnacker. Het peil in deze polder bedraagt -2,70 m. NAP. Ten westen van het plan ligt de Zuidvaart, dit is een primaire polderwatergang. Ten oosten van het plan ligt een secundaire polderwatergang. De maximale toelaatbare peilstijging is 0,5 m. Er zijn geen waterkeringen in het plangebied gelegen.

De verharding in de huidige situatie bedraagt 288 m² en de toekomstige 321 m². De toename bedraagt dus 33 m². Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat er 4 m² watercompensatie nodig is (zie de Watersleutel in de bijlage).

Voor de Oude Polder van Pijnacker is een watersysteemanalyse opgesteld door het Hoogheemraadschap in samenwerking met de Gemeente Pijnacker-Nootdorp. Uit de watersysteemanalyse blijkt dat hier geen grote bergingsopgave aanwezig is. Er is weliswaar water binnen het plangebied, maar van demping is geen sprake. Ook zijn er geen waterkeringen of andere waterhuishoudkundige werken in het plangebied gelegen.

Bij flinke regenval wil het nog wel eens voorkomen dat de riolering de hoeveelheid water niet kan verwerken. Dit is met name het geval in stedelijke gebieden. In deze gebieden is meestal al het aanwezige groen vervangen door gebouwen en wegen. Hierdoor heeft het water geen kans om vertraagd afgevoerd te worden naar de riolering. Veel rioleringen hebben de capaciteit niet om een heftige regenbui goed te verwerken. Wel is het zo dat hier de toename van de verharding gering is en dat het verdere perceel onverhard en groen blijft. Een (klein) deel van het water zal dan ook maar over het maaiveld afstromen en uiteindelijk in het oppervlaktewater of de riolering terecht komen.

De compensatie van 4 m² zou gerealiseerd kunnen worden door aan achterkant van het perceel de watergang voor een klein gedeelte af te graven of er zou gekozen kunnen worden voor een (gedeeltelijk) groen dak. Het is vooral van belang dat er bij de realisering van het bouwwerk aandacht wordt geschonken aan de wateropgaaf en waar mogelijk de compensatie te realiseren.

Wellicht is tenslotte voor de aanleg van de brug over de westelijke watergang een watervergunning nodig. Dit zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning met het Hoogheemraadschap afgestemd worden.

4.8.3 Conclusie

De ontwikkeling stuit waterhuishoudkundig niet op bezwaren, mits de compensatie van 4 m² wordt gerealiseerd. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal het plan op de wijze van compensatie en de aanleg van de brug door het Hoogheemraadschap worden getoetst.

4.9 Archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voor gaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

4.9.1 Archeologie in relatie tot het bestemmingsplan

Om de archeologische waarden inzichtelijk te maken is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In de bijlage van de toelichting is dit onderzoek opgenomen, alsmede het Programma van Eisen dat op basis hiervan is opgesteld. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen.

Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel blijkt dat voor het plangebied een onbekende verwachting geldt voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met vroeg-neolithicum en nederzettingsresten uit periode midden-neolithicum tot en met de bronstijd, een lage verwachting voor nederzettingsresten uit de ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen en een hoge verwachting voor nederzettings- en bebouwingsresten uit de periode middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Op basis van de hoge verwachting voor de periode middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd wordt geadviseerd om het verwachtingsmodel te toetsen middels een veldonderzoek. Dit kan bijvoorbeeld middels een boor- of proefsleuvenonderzoek. Echter zal er als gevolg van de activiteiten op het plangebied mogelijk sprake zijn van verstoringen uit verschillende perioden. Hierdoor zal het uitvoeren van een booronderzoek beperkte toegevoegde waarde hebben. Historische verstoringen zijn niet of nauwelijks te duiden middels boringen.

Derhalve wordt aanbevolen dat er direct wordt doorgeschakeld naar een proefsleuvenonderzoek. Deze aanbeveling dient als selectieadvies, welke reeds telefonisch is gecommuniceerd met het bevoegd gezag. Op basis van dit selectieadvies is het besluit genomen tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek. Omdat dit inderdaad middels een proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd is op voorhand een Programma van Eisen opgesteld waarin de wettelijke kadering van het onderzoek is verankerd. Hierin zijn ook de waarborging van kwaliteit en methoden vastgelegd.

4.9.2 Conclusie

Op de projectlocatie wordt, na overleg met en instemming van het bevoegd gezag, een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Deze werkzaamheden en/of andere archeologische bevindingen zijn niet van invloed op de haalbaarheid van de ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Parkeren in relatie tot het bestemmingsplan

De gemeente Pijnacker-Nootdorp berekent de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen aan de hand van de Nota Parkeernormen 2012 (zie bijlage bij regels). Volgens die normen geldt voor een verpleeg/- verzorgingstehuis een parkeernorm van 0,6 per wooneenheid, dit komt dan neer op 12 parkeervoorzieningen. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid en ruimte om de benodigde 12 parkeerplaatsen aan te leggen.

4.10.2 Verkeer in relatie tot het bestemmingsplan

Het plan maakt de bouw een woonzorgvoorziening mogelijk. In de huidige situatie is dit ook al het geval. Er worden 20 wooneenheden gerealiseerd. Er zijn geen kencijfers in de CROW opgenomen met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking van een woonzorgvoorziening.

Gezien het feit dat de toekomstige bewoners beperkt zijn in hun handelen door geheugenproblemen of dementie zullen zij zelf geen auto rijden. Het autogebruik is dus een gevolg van bezoekers en werknemers.

Oorzaak verkeer	Gemiddeld aantal auto verkeersbewegingen per dag
Groepsvervoer cliënten (taxibusje)	10
Bezoekers (gemiddeld 3 per dag)	6
Verzorgers (gemiddeld 8 per dag)	16
Bevoorrading (gemiddeld 2x per week)	4
Totaal	35

De woonzorgvoorziening zal per dag gemiddeld 35 verkeersbewegingen genereren. Dit is een relatief klein aantal in een omgeving waar nu veel woningen en andere voorzieningen aanwezig zijn. Er is sprake van een goede ontsluitingsstructuur. De inrit sluit aan op Koningshof, deze bevindt zich weer op slechts 60 meter van een grote ontsluitingsweg Oranjelaan. De belasting op Koningshof is minimaal en kortstondig, waardoor de extra belasting nauwelijks zal worden ervaren. Ook omdat de verkeersbewegingen zich niet tegelijkertijd zullen voordoen maar verspreid over de dag. Oranjelaan is een weg met een

breedte van ruim 7 meter. Volgens de richtlijnen van de CROW heeft een straat met een breedte van 6 meter een maximale capaciteit welke ligt tussen 5000-6000 mvt/etm. De toename van de verkeersbelasting van deze straat, zijnde slechts van 35 verkeersbewegingen, zal nauwelijks worden opgemerkt.

4.10.3 Conclusie verkeer en parkeren

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Zoals de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet, zo is de gebiedsbescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet. De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

4.11.1 Onderzoek

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal ligt op twaalf kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op het Natura 2000 gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten de EHS of het Programma Ruimte zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvorming voor het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Soorten bescherming

In het plangebied zijn verblijfplaatsen van de Gewone dwergleermuis aanwezig. Omdat er geen gebouwen gesloopt gaan worden of bomen worden gekapt leiden de voorgenoemen activiteiten niet tot overtreding van de flora- en faunawet mits tijdens de werkzaamheden de juiste maatregelen getroffen worden, afhankelijk van het seizoen (geen bouw-

lampen gebruiken in voortplantingsseizoen, geen werkzaamheden waarbij broedende vogels verstoord worden).

De gemeente zal in samenspraak met de initiatiefnemer bekijken welke mogelijkheden er zijn om nest- en verblijfsvoorzieningen aan te brengen voor huismus, spreeuw, steenuil en vleermuizen.

Verder wordt aanbevolen om de parkeervoorziening geheel of gedeeltelijk groen in te richten met grasbetontegels waar kruiden in kunnen groeien. Ook voor het waterbeheer is het belangrijk om zo min mogelijk oppervlak te verharden.

4.11.2 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Beleidsplan Duurzaam Pijnacker-Nootdorp

Op 27 november 2008 stelde de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp het Beleidsplan Duurzaam Pijnacker-Nootdorp vast. In dit Beleidsplan wordt onder meer stil gestaan bij duurzaam bouwen en een duurzame leefomgeving. Duurzaam bouwen is de praktijk om met behulp van milieuvriendelijke materialen gebouwen met een hoge woonkwaliteit en een gezond binnenmilieu te realiseren, die een laag energie- en waterverbruik kennen. Met duurzaam bouwen wordt meegewerkt aan klimaatdoelstellingen en CO2 reductie. Duurzaam bouwen betekent ook dat zowel bouw als sloop weinig –en dan nog groten-deels herbruikbaar– afval opleveren. Beoogd wordt de ambities en vooral het resultaat wat betreft ‘duurzaam bouwen’ in Pijnacker- Nootdorp een flinke impuls te geven.

4.12.2 Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)

De energieprestaties van gebouwen wordt uitgedrukt in het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Dit wordt uitgedrukt in een getal tussen 0 en 1, waarbij 0 het meest energiezuinig is. Per 1 januari 2011 is in het Bouwbesluit bepaald dat de EPC van een nieuw gebouw 0,6 dient te zijn.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal op basis van de aanvraag getoetst worden of aan de dan geldende EPC wordt voldaan.

4.12.3 Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR)

De Gemeente Praktijk Richtlijn (GPR) voor duurzaam bouwen is een zelfstandig duboinstrument, dat voor veel gemeenten gebruikt wordt. Het instrument zet ontwerpgegevens van woningen, kantoren en scholen om naar prestatie op het gebied van kwaliteit, energie en duurzaamheid. Het is geschikt om prestatiegerichte ambities te formuleren. Voor elk thema geeft het GPR-gebouw een kwaliteitsscore op een schaal van 1 tot 10. Hoe hoger de kwaliteit – of hoe lager de milieubelasting – hoe hoger de score.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Hieronder vallen een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan de toepassing van een omgevingsvergunning en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Pijnacker - Nootdorp. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

5.2 De verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc. Tot slot is zoveel mogelijk aangesloten bij de standaardregels van Pijnacker-Nootdorp.

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene voor de gehele projectlocatie geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene regels afwijking bestemmingsplan en vervolgens de algemene procedureregels. Tot slot komt in hoofdstuk IV de slotbepaling aan bod.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd welke in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de verschillende maten die bij het bouwen in acht worden genomen, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Maatschappelijk (artikel 3)

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bedoeld voor de bouw van maatschappelijke voorzieningen.

Waarde - Archeologie (artikel 4)

Op de gronden van het bestemmingsplan ligt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Indien uit archeologisch (vervolg)onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen deze terreinen door middel van een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders van de dubbelbestemming worden ontheven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

In dit artikel is opgenomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Algemene bouwregels (artikel 6)

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen omtrent bestaande goothoogten, oppervlaktes en dergelijke.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

Dit artikel ziet toe het geen dat wordt gezien als verboden gebruik.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen, toepassing van deze mogelijkheid tot afwijking is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

Dit artikel heeft betrekking het wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen.

Algemene procedureregels (artikel 10)

Indien er sprake is van toepassing van een omgevingsvergunning die onderdeel uitmaakt van het plan, is er een procedure vastgesteld. Deze is opgenomen in dit artikel. Voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt verwezen naar de procedure als bedoeld in artikel 3.9a Wro

Hoofdstuk 4

Overgang- en slotregels (artikel 11, 12, 13 en 14)

Dit artikel handelt over het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik.

Slotregel (artikel 14)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening). Voor vaststelling van het -daarvoor in aanmerking komende- planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

Voorliggend bestemmingsplan 'Klavertje 3 - Koningshof' maakt de bouw van een woonzorgvoorziening mogelijk. Het plan betreft dus een aangewezen bouwplan waarvoor het kostenverhaal moet vastliggen.

De gemeente Pijnacker – Nootdorp zal het kostenverhaal verzekeren middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Overleg is nodig om te komen tot goede bestemmingsplannen om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren.

Het overleg wordt gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten, het Hoogheemraadschap van Delfland en met die diensten van provincie en Rijk 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 (artikel 3.1.1 Bro). Eventuele vooroverlegreacties worden samengevat en voorzien van een antwoord.

6.1.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag. Deze zal als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan worden gevoegd.

6.1.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van bestemmingsplan zal plaats vinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Belanghebbenden kunnen dan een zienswijze indienen. Deze zullen worden samengevat en voorzien van een antwoord.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Watersleutel

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Programma van eisen

Bijlage 5: Quicksan flora en fauna

Regels

