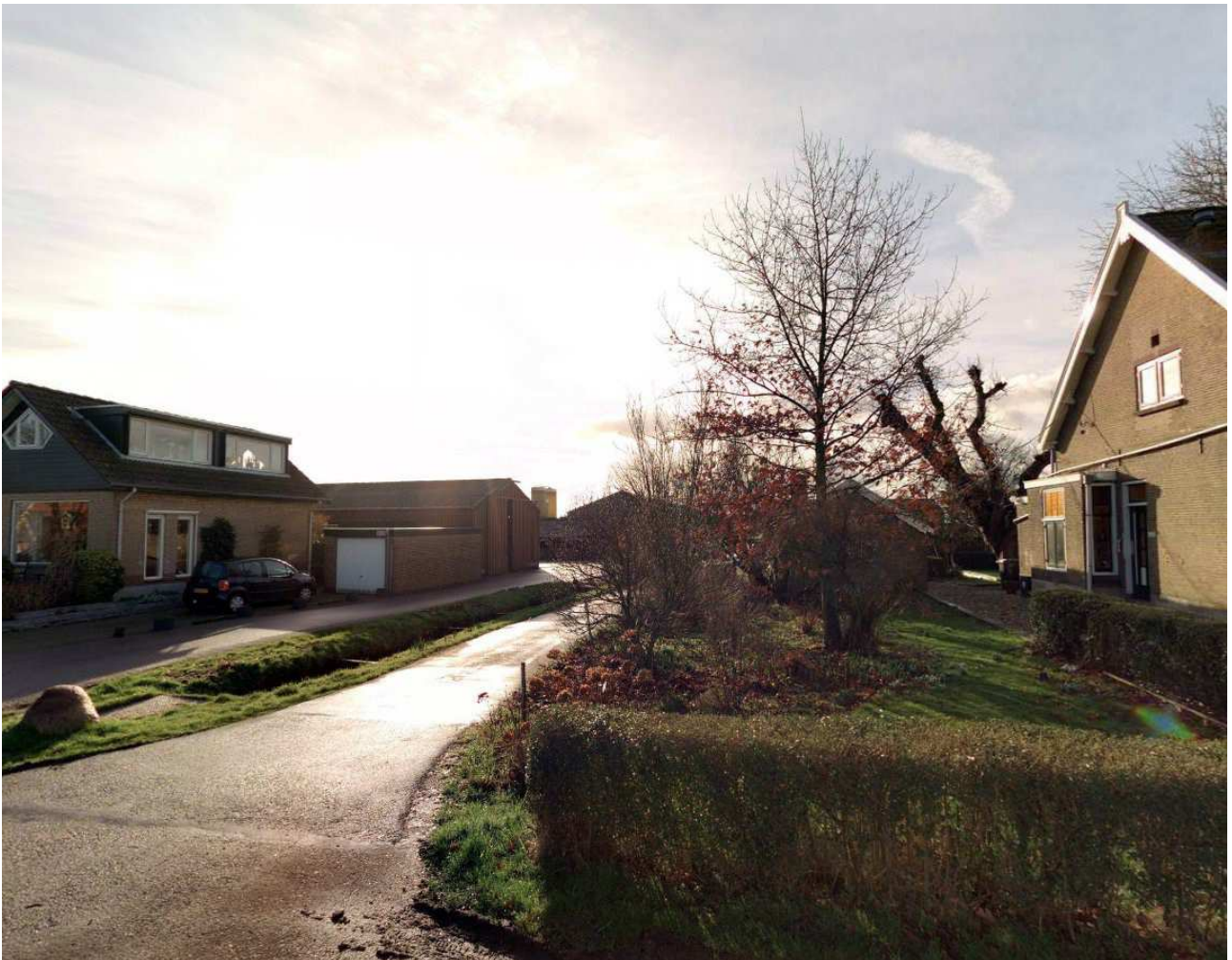


# Bestemmingsplan

## Oude Leedeweg 187, Pijnacker

Gemeente Pijnacker-Nootdorp





# Bestemmingsplan

## Oude Leedeweg 187, Pijnacker

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

**Toelichting**

Bijlage(n)

**Regels**

Bijlage(n)

**Verbeelding**

Schaal 1:1000

**Datum:**

14 maart 2017

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.1926.bp000160104-4001



# Inhoud

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                    | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                  | 1         |
| 1.2      | Plangebied                          | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan            | 1         |
| 1.4      | De bij het plan behorende stukken   | 1         |
| 1.5      | Leeswijzer                          | 2         |
| <b>2</b> | <b>Beleidskader</b>                 | <b>3</b>  |
| 2.3      | Regionaal beleid                    | 10        |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>             | <b>13</b> |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>16</b> |
| 4.1      | Bodem                               | 16        |
| 4.2      | Geluid                              | 19        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                      | 19        |
| 4.4      | Externe veiligheid                  | 20        |
| 4.5      | Bedrijven en milieuzonering         | 21        |
| 4.6      | Water                               | 23        |
| <b>5</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>  | <b>34</b> |
| <b>6</b> | <b>Haalbaarheid</b>                 | <b>38</b> |
| 6.1      | Financieel                          | 38        |
| 6.2      | Maatschappelijk                     | 38        |

**Bijlagen:**

- 1 Onderzoek Externe Veiligheid
- 2 Akoestisch onderzoek Lint Oude Leede LBP Sight (4 juni 2012)
- 3 Update 2014 Akoestisch onderzoek Lint Oude Leede LBP Sight (22 juli 2014)
- 4 Nota van beantwoording zienswijzen



Globale ligging en plangrens plangebied

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied 'Oude Leedeweg 187, Pijnacker' maakt deel uit van de bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2'

Op het perceel Oude Leedeweg 187 was tot voor kort pluimveehouderij Slingerland gevestigd. Op basis van de uitkomsten van de onderhandelingen in de zogenoemde tweede ronde Ruimte voor ruimte is in het bestemmingsplan "Lint Oude Leede 2" op de betreffende gronden de bouw van 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Inmiddels is het op grond van aangepaste afspraken in het kader van de Ruimte voor ruimte de bedoeling, dat op het betreffende perceel de bouw van 2 extra woningen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggende plan voorziet hierin.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het buurtschap Oude Leede - ten zuidwesten van Pijnacker en ten zuiden van Delfgauw. Het plangebied wordt begrensd door de naastgelegen percelen aan de oostzijde Oude Leedeweg 185 en aan de westzijde Oude Leedeweg 193.

De ligging van het plangebied is weergegeven op de luchtfoto op voorgaande pagina.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Lint Oude Leede 2, vastgesteld door de raad op 17 maart 2016.

## 1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Oude Leedeweg 187, Pijnacker', bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. no. NL.IMRO.1926.bp160104-4001);
- toelichting;
- regels.

De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

## **1.5 Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

## 2 Beleidskader

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' te Pijnacker. Voorliggend plan voorziet in de bouw van 2 extra woningen in het kader van de regeling voor de Ruimte voor Ruimte woningen. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik en nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In het kader van de nahanprocedure kunnen in de SVIR nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die relevant zijn voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- Efficiënt gebruik van de ondergrond

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit.

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen bodemverontreiniging, geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Lucht-kwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moe-

ten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed, kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap laat het rijk over aan de provincies.

- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden.

Het voorliggende bestemmingsplan houdt rekening met vier nationale belangen. De aansluiting met de uitgangspunten uit de nationale structuurvisie wordt gecreëerd door het indien noodzakelijk opnemen van (beschermende) dubbelbestemmingen voor archeologie en in het gebied voorkomende buisleidingen. Daarnaast wordt ook door het beschrijven van de ontstaansgeschiedenis van het gebied stilgestaan bij de cultuurhistorische waarde van het plangebied. Er wordt echter niet alleen stilgestaan bij de cultuurhistorische waarde, maar met de visie wordt tevens ingespeeld op het behoud en herstel daarvan. Het verbeteren van de milieukwaliteit wordt ook middels dit bestemmingsplan nagestreefd, doordat de verschillende milieueffecten worden afgewogen. Ondanks dat het bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard is wordt uitgebreid ingegaan op de aspecten water, bodem, natuur, lucht en externe veiligheid.

#### *Ladder Duurzame Verstedelijking*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor het eerst geïntroduceerd. Het toepassen van de Ladder is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door de ruimte in stedelijke gebieden optimaal te benutten. Het leidt tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. De Ladder kent drie treden die achter elkaar moeten worden doorlopen. De eerste trede stelt de regionale behoefte centraal en bij de tweede trede wordt de vraag gesteld of (een deel van) de regionale behoefte op kan worden gevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Wanneer dat niet het geval is, wordt in trede drie gekeken naar de ontsluiting van de locatie.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van twee compensatiewoningen mogelijk. Deze compensatiewoningen zijn gebaseerd op de (voormalige) regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Blijkens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking die het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft opgesteld, is meestal geen sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer een regeling

Ruimte voor Ruimte wordt toegepast. Dat is in het plangebied ook het geval. De twee compensatiewoningen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, hoeven niet aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling. Dit laat onverlet dat een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk is. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

#### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen en vormt de normstelling vanuit het rijk. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In de loop van 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen. In dit bestemmingsplan spelen geen nationale belangen een rol die zijn opgenomen in het Barro. De regels uit het Barro zijn dan ook niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

#### 2.1.3 Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan is op 12 december 2009 vastgesteld en is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het huidige plan geldt voor de periode 2009-2015. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het plan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens aan te merken als structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem van Nederland, zowel oppervlaktewater, grondwater, als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het kabinet kiest voor een strategie die bestaat uit 'meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken', adaptieve aanpak en samenwerking binnen en buiten het waterbeheer.

- Meebewegen, weerstand bieden, kansen pakken

Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Met een gebiedsgerichte aanpak is het vaak mogelijk om het waterbeheer te verbeteren en

tegelijk te werken aan versterking van de economie en de leefomgeving, tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

- Adaptieve aanpak

Het kabinet anticipeert met een adaptieve aanpak op toekomstige ontwikkelingen (klimaatverandering, effectiviteit van maatregelen, etc.). Daarmee kunnen adequate maatregelen genomen worden, maar kunnen deze ook aangepast worden aan nieuwe inzichten of veranderende ontwikkelingen.

- Samenwerking binnen en buiten het waterbeheer

Waterbeheer is een gezamenlijk proces van rijk, provincies, gemeenten en waterschappen. Betrokkenheid van alle relevante partijen, zowel publiek als privaat, bij zowel het definiëren van de opgaven als het vinden van oplossingen vindt het kabinet van groot belang. De samenwerking binnen stroomgebieden staat centraal bij de werkwijze van de onderlinge overheden.

Voor dit bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen in paragraaf 5.6. Hierin is opgenomen welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het plangebied en op welke manier daarmee wordt omgegaan.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 vastgesteld. De provincie wil met de visie een uitnodigend perspectief bieden. Daarom bevat het beleid geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze ambities zijn verwoord in vier rode draden die door het beleid voor ruimte en mobiliteit heenlopen. Bijzonder daarbij is de ambitie of rode draad "Verbeteren ruimtelijke kwaliteit". Deze ambitie staat voorop, omdat deze ambitie alle ruimtelijke ontwikkelingen en rode draden raakt.

#### Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Daarbij geeft de provincie zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en biedt zij flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

#### Ad 1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is.

Met het oog op de schaarse ruimte en financiële middelen, gecombineerd met de veranderende maatschappelijke en economische vraag naar woon- en werkmilieus ligt het niet meer voor de hand om over te gaan tot nieuwe stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden. Eerst moet gekeken worden naar wat er al is en of dat

beter benut of opgewaardeerd kan worden. Dit geldt voor bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuur, maar ook voor het landelijk gebied. De toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde van de groene ruimte kan worden verhoogd.

#### Ad 2. Vergroten van de agglomeratiekracht

Agglomeratiekracht en –voordelen ontstaan wanneer talent, bedrijven en banen dicht bij elkaar verkeren. Daardoor wordt het makkelijker om kennis uit te wisselen, op nieuwe ideeën te komen, van baan te wisselen en er ontstaat draagvlak voor voorzieningen. Dit vraagt om verbindingen en ruimtelijke kwaliteiten die het ontmoeten tussen mensen en de uitwisseling van goederen informatie mogelijk maken. Schaal- en clustervoordelen zijn niet het enige dat de aantrekkingskracht van de stedelijke agglomeratie bepaald. Een groene dooradering van de steden en een aantrekkelijke groene ruimte buiten de steden zijn voorwaarden voor een duurzaam woon- en leefklimaat en een wervend vestigingsklimaat binnen het stedelijk gebied.

#### Ad 3. Verbeteren van ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van een goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Initiatiefnemers spelen enerzijds in op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving en voegen er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toe die te maken hebben met de samenleving van vandaag. Aangezien de ruimtelijke ontwikkeling sterker wordt bepaald door maatschappelijke, veelal kleinschalige initiatieven is een gedeeld beeld van de ruimtelijke kwaliteit op regionale schaal van belang. Daarom zal de provincie met een handelingskader ruimtelijke kwaliteit speregels vaststellen die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft zij middels de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit een met de regio gedeeld kwaliteitsbeeld opgesteld.

#### Ad 4. Bevorderen van een transitie naar water- en energie-efficiënte samenleving

Hernieuwbare energie zal een steeds groter aandeel innemen in de energievoorziening en als gevolg van de klimaatverandering stelt de waterhuishouding nieuwe eisen. Deze rode draad omvat meer dan het gebruiken van duurzame energiebronnen, energiebesparing en watermanagement.

Ook een rechtstreekse vermindering van de uitstoot van kooldioxide is van belang. De provincie zal de samenwerking tussen inwoners, bedrijven en overheden opzoeken en mede organiseren.

Het aspect of de rode draad die gericht is op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat centraal in dit bestemmingsplan. Daarmee sluit het bestemmingsplan aan bij de provinciale visie.

#### 2.2.2 Verordening Ruimte Zuid-Holland (2014)

De Verordening Ruimte is vastgesteld in samenhang met de hierboven beschreven

Visie Ruimte en Mobiliteit en bevat de juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en regels voor bestemmingsplannen. De provincie verwacht dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de verordening. Dit is met name van belang als het gaat om regels in de verordening die het karakter hebben van een doelbepaling en daarmee ruimte bieden voor een nadere afweging. Hieronder wordt gekeken naar de artikelen die van toepassing zijn als gevolg van de visieverkenning voor dit bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderdelen van belang.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied. De ladder zoals opgenomen in het Bro is een motiveringseis voor de toelichting van het bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud.

De ladder bestaat uit drie stappen:

Stap 1 houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

Stap 2 houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins, rekening houdend met belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied.

Stap 3 houdt in dat indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Aangezien het bestemmingsplan geen stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en het aantal (compensatie)woningen niet meer bedraagt dan 2, is het niet noodzakelijk de Ladder toe te passen.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte.

Gebieden met bijzondere kwaliteit (beschermingscategorie 2)

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. Het gaat dan om:

- Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- Wegnemen van verharding;
- Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen
- Andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

In de toelichting op het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd welke maatregelen concreet worden getroffen en welk effect deze maatregelen (zullen) hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke maatregelen dienen in beginsel zoveel mogelijk binnen het gebied zelf (binnenplannen) te worden getroffen. Pas als aangetoond is dat dat niet of onvoldoende mogelijk is, kunnen ze ook elders binnen de gemeente (bovenplannen) worden gerealiseerd. Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de bestaande regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'nieuwe landgoederen'. Op basis van deze voormalige regelingen kon in ruil voor de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> bebouwing of 5.000 m<sup>2</sup> kassen een woning buiten BSD worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-)maatregelen handelt de provincie voornamelijk deze oppervlaktes als uitgangspunt. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf of -plan, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft.

Dit is nodig als het gaat om een ontwikkeling waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of als het gaat om een ontwikkeling die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie. Dit betekent dat bij een bestemmingsplan voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied vrijwel altijd een beeldkwaliteitsparagraaf nodig is. Hiervoor verwijzen wij naar hoofdstuk 3 van deze toelichting.

#### Verbetering ruimtelijke kwaliteit in het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in bouw van 2 woningen in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen waarbij voldaan wordt aan de oppervlaktes zoals bepaald in de voormalige regeling Ruimte voor Ruimte. Dit vloeit voort uit het feit dat het proces voorafgaand aan het bestemmingsplan en waarin met de eigenaren van de gronden en

opstellen tot overeenstemming over sanering is gekomen, is gestart op het moment dat de regeling Ruimte voor Ruimte nog bestond en niet ter discussie stond. Het is niet mogelijk, en vanuit de toelichting op de verordening ook niet nodig, aan het eind van dit proces met andere regels of criteria te komen als gevolg van gewijzigd beleid. In aansluiting op de gemaakte afspraken over het slopen van de bedrijfsgebouwen zijn ook afspraken gemaakt over het wegnemen van verhardingen. In hoofdstuk 3 zal nader worden ingegaan op de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan de nieuwe ruimtelijke inrichting van het gebied en de wijze waarop dit bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt voldaan aan de eisen vanuit de Verordening.

## **2.3 Regionaal beleid**

### **Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) 2020**

In 2008 is het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) 2020 vastgesteld. Dit is een plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden (tegenwoordig Metropoolregio Rotterdam Den Haag) tot 2020 (soms met een doorkijk tot 2030). In het RSP staan de grote lijnen voor de ambities en de ontwikkelingen van verkeer, wonen, werken, water en groen. Op basis hiervan bepaalt het Stadsgebied het regionale beleid en toetst het lokale plannen zoals bestemmingsplannen.

Het RSP bouwt voort op de sterke punten van de regio: de economische specialisaties, de mooie landschappen en de kwaliteit van leven.

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de kaders van het Regionaal Structuurplan.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040**

Op 26 juni 2012 heeft de gemeenteraad de Visie op de toekomst van Pijnacker-Nootdorp vastgesteld. In deze visie wordt een eenduidige en consistente koers voor Pijnacker-Nootdorp uitgezet met oog voor de omgeving en de rol van de gemeente. De nieuwe toekomstvisie laat zien wat voor gemeente Pijnacker-Nootdorp wil zijn, waar zij met haar ontwikkeling heen wil en welke rol zij daarbij pakt. Pijnacker-Nootdorp is een herkenbare gemeente in een landelijke omgeving waar de stad nooit ver weg is. Een gemeente die in de regio een uniek woonmilieu wil bieden, met het groene buitengebied meerwaarde geeft en met de glastuinbouw de economie versterkt. Een gemeente die in drie woonkernen de basisvoorzieningen voor leefbare kernen garandeert, bewoners en ondernemers uitnodigt en faciliteert om maatschappelijk initiatief te ontplooiën en waar nodig de regie oppakt om een vangnet te bieden en/of noodzakelijke ontwikkelingen in gang te zetten.

Met deze visie op de toekomst verschuift de centrale ruimtelijke opgave van kwantiteit naar kwaliteit en van groei naar beheer, waarbij de rol van de gemeente in de ruimtelijke ontwikkeling verandert en nog meer varieert.

Binnen de ruimtelijke kaders moeten de komende decennia ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen tot stand komen die passen bij de eigenheid van en visie op Pijnacker-Nootdorp.

#### 2.4.2 Ruimtelijke structuurvisie 2040

De Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp 2014 Ruimte maken.....ruimte laten, is op 20 februari 2014 door de raad vastgesteld. Deze visie is wat betreft economie vertaald in de Economische visie en op sociaal/maatschappelijk vlak vertaald in de Visie op het Sociaal Domein.

De Ruimtelijk structuurvisie vormt het sluitstuk en geeft de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2040, de Economische visie en de Visie op het Sociaal domein.

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 in 2040 en geeft antwoord op de ruimtelijke vraagstukken. Het zijn de contouren en de kaders van een streefbeeld, waarbij de gemeente de belangrijkste basisvoorzieningen garandeert en de regie neemt over projecten die niet door particulier initiatief tot stand komen. De ruimte die vervolgens ontstaat, is vooral voor de eigenaren, beheerders en gebruikers om in te vullen en vorm te geven. De kwaliteiten en aandachtspunten voor dit gebied zijn hier specifiek in aangegeven. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de structuurvisie.



### 2.4.3 Welstandsnota

In de Woningwet is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een vergunning nodig is. Bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is bepaald welke bouwwerken vergunningsvrij zijn en voor welke bouwwerken een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden. Alle vergunningplichtige bouwwerken dienen in principe te worden getoetst aan welstandseisen. Ook de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft in juni 2004 voor haar grondgebied een Welstandsnota opgesteld. Deze is geactualiseerd in februari 2014.

Op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken heeft de gemeente eenentwintig deelgebieden onderscheiden. Per welstandsgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin de volgende onderdelen aan de orde komen:

- korte beschrijving van het gebied;
- samenvatting van het beleid;
- aanvullende beleidsinstrumenten;
- voor het gebied geldende welstandsregime;
- welstandscriteria.

De bebouwing in het plangebied moet voldoen aan de welstandscriteria zoals deze opgenomen zijn in de nota.

**Conclusie** De woningbouw die mogelijk wordt gemaakt met voorliggend wijzigingsplan past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

## 3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Bij de functionele beschrijving is kort aangegeven waarop het gemeentelijk beleid is gericht en hoe de functie is vertaald in het bestemmingsplan.

### 3.1 Bestaande situatie

Het plangebied Oude Leedeweg 187 ligt in het buitengebied aan de zuidwestzijde van Pijnacker (ten zuiden van Delfgauw) maakt onderdeel uit van Lint Oude Leede, deelgebied de Hoek.

#### **De Hoek**

Tussen de Akerdijkseweg, Oude Leedeweg en Molendijk ligt een beschutte hoek. De voorzijde wordt gevormd door het zeer dichte, langgerekte, dorpse bebouwingslint Oude Leede. Langs dit lint zijn bijna alle percelen bebouwd met vrijstaande of twee-onder-één kapwoningen. Sommige woningen behoren bij de achterliggende bedrijven. Vanaf de zuidgrens, die gevormd wordt door een, aan beide zijden beplant fietspad, is zo nu en dan zicht op de achterkanten van deze bedrijven aan de ene kant en de Akerdijkse Plassen aan de andere kant. Uiteindelijk geeft dit fietspad vrij zicht op de Bergboezem Berkel, de molen aan de Bovenmolenweg en de skyline van Rotterdam.

Het plangebied zelf is in het verleden gebruikt als pluimveehouderij. Het perceel wordt direct ontsloten op de Oude Leedeweg. Op het perceel zijn momenteel 2 bestaande woningen aanwezig, waarbij Oude Leedeweg 187 de voormalige bedrijfswoning van de pluimveehouderij was. Daarnaast staan op het perceel nog de voormalige bedrijfsgebouwen van de pluimveehouderij.

In het bestemmingsplan Lint Oude Leede 2 zijn aan de zuidzijde van het perceel 2 woonkavels geprojecteerd.

### 3.2 Gebiedsvisie

#### **Algemeen**

In het lint Oude Leede vindt een transformatie plaats op basis van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte, waarbij ingezet wordt op een vrijwillige omzetting van aanwezige bedrijfsbebouwing (glastuinbouw, loodsen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen) in woningen. De bedrijfsbebouwing beperkt momenteel de gewenste landschappelijke kwaliteit in het landelijke gebied. In ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen of kassen mogen op passende locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd. De gehele transformatie moet op vrijwillige basis leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het lint Oude Leede.

De gewenste en verwachte transformatie zal niet in één keer plaats vinden, maar in een aantal fasen. In 2006 is gestart met een eerste ronde Ruimte voor Ruimte ontwik-

kelingen, die van een juridisch-planologisch kader zijn voorzien in het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede'. Mede naar aanleiding van het succes van deze eerste ronde is een nieuwe herstructureringsronde voorzien, waarvoor in voorliggend wijzigingsplan de bouwmogelijkheden worden geboden.

Om ondanks de gefaseerde ontwikkeling de perceelsgewijze transformatie toch in congruente richting te kunnen sturen en toetsen, is een toekomstbeeld in de vorm van een ruimtelijke visie opgesteld. Deze ruimtelijke visie spreekt zich uit over de ontwikkeling van het gebied op kortere en langere termijn. De visie schetst een toekomstscenario in en om de ontginningslinten waarbij de linten als herkenbare structurelementen overeind blijven. De karakteristieken van dorpslinten en linten in een buitengebied dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Ook de karakteristieken per deelgebied (onder andere de verkavelingsstructuren) worden gerespecteerd.

De huidige en toekomstige kwaliteiten van het omringende landschap als onderdeel van de regionale groenstructuur (Zuidpolder, recreatiegebied Ruyven, Groenzone Berkel-Pijnacker) worden gewaarborgd en zichtbaar gehouden danwel gemaakt.

### **Ontwikkelingsprincipes**

In de Ruimtelijke visie Lint Oude Leede zijn per deelgebied ontwikkelingsprincipes aangegeven. De ontwikkelingsprincipes geven ruimtelijke mogelijkheden weer en zijn geen letterlijke vertaling van de bouwrechten die op basis van Ruimte voor Ruimte op een perceel aanwezig zijn. Hierna worden de ontwikkelingsprincipes voor het deelgebied 'De Hoek' waar het plangebied toebehoort benoemd.

#### **De Hoek**

Het ontwikkelingsprincipe voor De Hoek gaat uit van de vorming van een nieuw samenhangend buurtschap (dorp) nabij de lintenstructuur van Oude Leede. Een Bijdorp met een eigen identiteit, ontleend aan de eigenheid van plek en de nieuwe situatie die ontstaat bij de sanering van 6 hectare glas en de realisatie van in ieder geval 33 woningen. De bestaande ondergrond met het oorspronkelijke verkavelingspatroon (genius loci) vormt dan ook de drager bij deze -voor ruimte voor ruimte begrippen- grootschalige aanpak. Het oorspronkelijke verkavelingspatroon dient aldus de gebiedsvisie 2006 niet alleen gerespecteerd maar teruggebracht te worden.

Naast de ondergrond vormt de infrastructuur een tweede belangrijk element die in de gebiedsvisie wordt genoemd. De Hoek is vanuit verschillende kanten bereikbaar en wordt tegelijkertijd strak begrensd door bestaande infrastructuur. Op dit moment is het gebied zelf nog niet (openbaar) toegankelijk, maar dat verandert bij de grootschalige aanpak van De Hoek. Er is gekozen voor een vanzelfsprekende ontsluitingstructuur van wegen en paden die bestaande inritten gebruikt om het gebied in te gaan en routes en plekken in de omgeving op een logische wijze -door het gebied- met elkaar verbindt. De ontsluitingsstructuur is leidend bij het occupatieproces en de aanleg ervan loopt altijd voorop op de bouw van woningen.

Doordat de wegen en paden zoveel als mogelijk bestaande structuren volgen ontstaat in het midden een centraal gelegen, open, groene ruimte, die omzoomd door bomen en water straks niet alleen interessant is om naar te kijken. Dit 'dorpsmidden' vormt de

spil bij de ontwikkeling en biedt ruimte aan een aan De Hoek ondersteunende functie, die Bijdorp straks duurzaam en doelmatig weet te verankeren in het Oude Leede gebied. Op dit moment wordt gedacht aan (een reservering voor ) de realisatie van een zorgboerderij. Het ontwikkelingsprincipe vormt de basis voor de eerste transformatie in het gebied, die van pluimveebedrijf Slingerland en daarnaast gelegen kassenbedrijven (aan weerszijden

Aan de Oude Leedeweg blijven de bestaande woningen behouden.



## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld.. Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten.

### 4.1 Bodem

Om de bodem voor langere tijd te willen gebruiken, moeten we de bodem op de juiste manier benutten en beschermen. Naast het beschermen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit hecht de gemeente waarde aan de overige functionele bodemkwaliteiten. Onder functionele bodemkwaliteiten wordt verstaan de draagkwaliteit, informatiekwaliteit, regulatiekwaliteit en productiekwaliteit. Deze kwaliteiten hebben onder andere betrekking op cultuurhistorische betekenis, levende bodem, ondergronds bouwen en bodemenergie inclusief geothermie.

#### Regelgeving en beleid

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en aantasting van de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Tevens is bij de realisatie van ruimtelijke plannen vaak grondverzet noodzakelijk. Het tijdelijke opslaan en toepassen van grond en/of baggerspecie en het toepassen van steenachtige bouwstoffen is middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels gebonden. Opgemerkt wordt dat tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan de wet- en regelgeving in ontwikkeling zijn en hoogstwaarschijnlijk binnen de toekomstige omgevingswet zullen worden vormgegeven. De pijlers hierbij zullen gericht zijn op de zorgplicht en het omgevingsplan. Het omgevingsplan heeft betrekking op twee soorten regels: algemene regels die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving (bouwwerken, infrastructuur, bodem, lucht en dergelijke) en regels die: 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' inhouden.

De provincie Zuid-Holland heeft haar beleid ten aanzien van bodemaspecten verwoord in de 'Beleidsvisie Bodem en Ondergrond' uit 2013. De provincie brengt in deze visie middels zes beleidsprioriteiten focus aan in het zoeken naar de balans tussen het optimaal benutten én beschermen van de bodem en de ondergrondse ruimte. Pijnacker-Nootdorp heeft in 2008 haar eigen Bodemnota vastgesteld. Deze Bodemnota was de eerste stap naar een verdiepte ruimtelijke ordening, waarbij de gemeente de kansen van de ondergrond in beeld brengt. De ambities van Pijnacker-Nootdorp sluiten goed aan bij landelijke ontwikkelingen op het gebied van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (lagenbenadering) en het bodembeleid (Convenantbodemontwikkelingsbeleid).

Om het gebruik van de ruimte beneden maaiveld duurzaam en optimaal te benutten zal bij ontwikkelingen of activiteiten in de onder- en/of bovengrond rekening moeten

worden gehouden met de ruimtelijk ordening van de ondergrond in relatie tot de bovengrond, en vice versa.

Onderzoek en sanerende maatregelen bij toekomstige (her)inrichting of bestemmingswijziging:

Bij de (her)inrichting of bestemmingswijziging van een locatie en/of bij grondverzet inclusief het verwijderen van grondgebonden objecten, dient een historisch (bodem)onderzoek conform de vastgestelde norm te worden uitgevoerd om mogelijk bodembedreigende activiteiten te achterhalen (huidige norm: NEN-5725). In het kader van het historisch onderzoek zal minimaal een terreininspectie moeten worden uitgevoerd, een gesprek met de (voormalige) eigenaar/beheerder van de locatie moet plaatsvinden, het raadplegen van historische kaarten, luchtfoto's en landelijk bodemloket, en een bezoek aan het gemeentearchief moet worden gebracht (tenzij geen relevante informatie van de onderzoekslocatie bij de gemeente aanwezig is).

Op basis van de beschikbare historische en/of milieuhygiënische (bodemkwaliteits-)gegevens wordt bepaald of asbest-, water- en/of bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de geldende vastgestelde onderzoeknormen.

Een locatie wordt als asbestverdacht beschouwd indien nu of in het verleden op de locatie verhardingen, (zintuiglijk) verdachte terreindelen aanwezig zijn of zijn geweest (bijvoorbeeld (puin)dammen, ((puin)funderings- of ophooglagen, bodemvreemde materialen, slootdempingen, etc.), en overige asbestgerelateerde of bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden (bijvoorbeeld opstallen met golfplaten, beschoeiingen, etc.). Indien een locatie als asbestverdacht kan worden beschouwd, zal een asbestinventarisatie van de bodem conform de vastgestelde norm moeten worden uitgevoerd (huidige norm: NEN-5707). Indien asbestverdacht bouwen/of sloopafval of (puin)granulaat wordt aangetroffen zal een asbestinventarisatie conform de vastgestelde norm moeten worden uitgevoerd (huidige norm: NEN-5897).

Voorafgaand aan de sloop dient voor aanwezige opstallen een asbestinventarisatie te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm (huidige norm: SC540), om zorg te dragen dat bij de sloop van opstallen het aanwezige asbesthoudende materiaal, onder daarvoor geldende wet- en regelgeving voorafgaand aan de overige sloopwerkzaamheden, wordt verwijderd (conform de norm: SC530) en naar een erkend eindverwerker wordt afgevoerd, zodat geen asbesthoudende materialen op en/of in de bodem achterblijven.

Binnen het gebied zijn (mogelijk) locaties aanwezig, waarvoor in het kader van het Wet bodembescherming op dit moment bekend is en/of in de toekomst wordt vastgesteld, dat het een (mogelijk) 'ernstig geval van bodemverontreiniging' betreft en/of in het verleden is gesaneerd middels een isolatievariant of waar een restverontreiniging is achtergebleven. Voor de aanpak bij (her)inrichting of wijziging in het gebruik van deze locaties dient in het kader van de Wet bodembescherming goedkeuring te zijn verleend

door het bevoegd gezag, te weten Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. De gemeente toetst de saneringsvariant van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging' in het kader van de Woningwet en de saneringsvariant van een 'niet-ernstige geval van bodemverontreiniging'. Voor de aanpak van gevallen van asbestverontreiniging die vallen onder het Besluit asbestwegen Wms dient goedkeuring te zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten Inspectie Leefomgeving en Transport.

Voorafgaand aan het vrijkomen van baggerspecie en/of het dempen van een watergang dient voor het bepalen van de (milieuhygiënische) kwaliteit van baggerspecie een waterbodemonderzoek te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm (huidige norm: NEN-5720), voor zover het Besluit bodemkwaliteit geen vrijstelling kent. Tevens wordt geadviseerd om gelijktijdig monsters te nemen van de ondergrond onder de (aanwezige) baggerspecie, het volume van de aanwezige baggerspecie vast te (laten) stellen en een verwerkingsadvies voor de baggerspecie op te (laten) stellen.

#### Actualiteit milieuhygiënische (bodem)kwaliteitsgegevens:

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden, waaraan alle bij de overheid ter toetsing aangeleverde bodemkwaliteitsgegevens dienen te voldoen. Met de introductie van het Bbk is een nieuw standaard stoffenpakket geïntroduceerd en dienen onderzoeken en waar nodig bodemsanerende maatregelen te worden uitgevoerd door erkende bodemintermediairs (Kwalibo: Kwaliteitsborging in het bodembeheer).

Bodemkwaliteitsgegevens die niet voldoen aan het Bbk kunnen niet als actueel worden beschouwd. Ook locatie specifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op de bodemkwaliteit. Een (bodem)onderzoek betreft een momentopname. De resultaten van het onderzoek kunnen minder representatief worden naarmate de tijd verstrijkt. Indien na het onderzoek op of nabij de locatie (bodembedreigende) activiteiten of calamiteiten plaatsvinden en/of in de omgeving (mobiele) verontreinigingen aanwezig zijn, kan de bodemkwaliteit hierdoor zijn of worden beïnvloed.

#### **Nader onderzoek**

In het kader van aan- en verkoop van de onderhavige percelen is nagegaan welke (milieuhygiënische) bodemgegevens en (bodembedreigende) activiteiten bekend zijn bij de verkoper en gemeente. Op basis van deze beschikbare historische en/of milieuhygiënische (bodemkwaliteits)gegevens zal aanvullend asbest-, water- en/of bodemonderzoek dienen te worden uitgevoerd. Binnen het kadastrale perceel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Oude Leedeweg 187' is op basis van historische informatie in ieder geval sprake van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging' waarvan de omvang en spoedeisendheid verder in kaart moeten worden gebracht. Voor de aanpak hiervan zijn gelden gereserveerd.

#### **Conclusie**

Voor de onderhavige functiewijziging dient een nader onderzoek te worden verricht naar de bodem- en waterbodemkwaliteit, en verhardingen. De bodem, waterbodem en verhardingen moeten milieuhygiënisch geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik, of middels het uitvoeren van sanerende maatregelen geschikt worden gemaakt.

Indien tijdens graafwerkzaamheden grond, baggerspecie en/of bouwstoffen vrijkomt of vrijkomen die afgevoerd moet worden en/of elders gebruikt gaan worden, dient er nog rekening te worden gehouden met het laten uitvoeren van een partijkeuring (APO4) om de vrijkomende partij de verwerkings- en/of gebruiksmogelijkheden te kunnen classificeren.

## **4.2 Geluid**

### **Wet geluidhinder**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

In de Wet geluidhinder zijn regels en procedures beschreven ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevels van een geluidsgevoelige bestemming. Onder een geluidsgevoelige bestemming worden woningen, scholen en gebouwen voor de gezondheidszorg verstaan. De maximale geluidbelasting bedraagt 48 dB. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere grenswaarde verlenen. Deze hogere grenswaarde is afhankelijk van de omgeving: binnenstedelijk maximaal 63 dB en buitenstedelijk maximaal 58 dB. De voorkeur is om de voorkeurswaarde van 48 dB niet te overschrijden.

### **Akoestisch onderzoek**

In opdracht van de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft LBP/SIGHT het benodigde akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij ook gekeken is naar de geluidbelastingen ter plaatse van de ontwikkelingslocatie Oude Leedeweg 187. De onderzoeken uit juni 2012 en de aanvulling van juli 2014 zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In het akoestisch onderzoek van juli 2014 is de hiernavolgende conclusie opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie Oude Leedeweg 187-189 ligt binnen de zone van de Oude Leedeweg. Uit de resultaten blijkt verder dat de geluidsbelasting vanwege de Oude Leedeweg nergens meer dan 48 dB bedraagt waardoor geluid geen belemmering is voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is opgenomen dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 2 woningen en kan daarom worden aangemerkt als NIBM. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Ondanks dat het plangebied in de contour van de A12 ligt, leveren de luchtkwaliteitseisen derhalve geen belemmeringen op voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### **4.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs), die binnenkort wordt vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev worden afspraken vastgelegd over vervoersplafonds en toegestane ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden langs transportroutes. Voor weg en water is dit 'Basisnet' reeds opgenomen in de Circulaire Rnvgs, die daardoor voorsorteert op het Btev. In de circulaire zijn transportaantallen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over water opgenomen. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Als bijlage bij deze Toelichting is het onderzoek externe veiligheid opgenomen, waarbij ondermeer gebruik is gemaakt van de kennis en informatie die beschikbaar was bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2 - in dit voorontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2 was namelijk sprake van de bouw van 2 compensatiewoningen op dezelfde locatie direct achter de woningen aan de Oude Leedeweg.

**Conclusie.**

Alle aspecten van externe veiligheid zijn beschreven en beoordeeld. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

### **4.5.1 Algemeen**

Milieuzonering is het ruimtelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen bij nieuwe ontwikkelingen. Met de term “milieubelastende activiteiten” worden binnen de VNG-methodiek alle milieubelastende activiteiten bedoeld: niet alleen bedrijven maar ook bijvoorbeeld recreatie, detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Met de term “milieugevoelige functies” worden onder meer woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfrecreatie bedoeld.

Milieuzonering, van het ruimtelijke scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen, dient twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG doet in de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Deze VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen concreet voor een locatie in te vullen (maatwerk).

Het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch instrument waarin de gekozen strategie moet worden verklaard. Volgens jurisprudentie dient de plantoelichting ten minste aannemelijk te maken dat ten aanzien van het milieu geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn.

### **Bouwstenen van milieuzonering**

De lijst van bedrijfsactiviteiten is een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De lijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

De lijst is algemeen aanvaard als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, zoals onder meer blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De VNG-publicatie kent twee omgevingstypen: 1) een rustige woonwijk/rustig buitengebied en 2) een gemengd gebied. Een rustige woonwijk is een woonwijk, ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied. Naast deze omgevingstypen kent de VNG-publicatie ook het omgevingstype gemengd gebied. Dit is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Hieronder vallen ook de lintbebouwing in het buitengebied (met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid) en gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

De aan de milieucategorie gerelateerde richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Bij het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd (zie onderstaande tabel).

| Milieucategorie | Richtafstand tot rustige woonwijk | Richtafstand tot gemengd gebied |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 1               | 10m                               | 0m                              |
| 2               | 30m                               | 10m                             |
| 3.1             | 50m                               | 30m                             |
| 3.2             | 100m                              | 50m                             |
| 4.1             | 200m                              | 100m                            |
| 4.2             | 300m                              | 200m                            |

Milieucategorieën en bijbehorende richtafstanden ten opzichte van de verschillende omgevingstypen

### **Richtafstanden ten opzichte van de verschillende omgevingstypen**

Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

### **Functiemenging**

De term 'gemengd gebied' wordt gehanteerd bij een milieuzonering van een bedrijventerrein die is gericht op functiescheiding. Hierbij duidt de term 'gemengd gebied' een omgevingstype aan, ten opzichte waarvan kleinere richtafstanden dan bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' kunnen worden gehanteerd. De term 'gebied met functiemenging' heeft betrekking op een milieuzonering binnen een gebied waar functiemenging voorkomt of wordt beoogd. Deze term heeft dus altijd betrekking op de milieuzonering binnen het gebied zelf.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systema-

tiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Staat van Bedrijven 'functiemenging' hanteert drie categorieën A, B en C met specifieke criteria:

#### Categorie A

Activiteiten zodanig weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen woning en bedrijf zijn daarbij toereikend.

#### Categorie B

Activiteiten kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig gescheiden van woning en andere gevoelige functies.

#### Categorie C

Activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

De 'bedrijvenlijst – functiemenging' is niet uitputtend. In de planregels wordt geregeld dat ook bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, die niet in de lijst zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met bedrijven uit desbetreffende categorie gelijkgesteld kunnen worden. Dit moet wel worden aangetoond met milieutechnisch onderzoek.

Milieuzonering in het plangebied

#### Locatie

In de nabijheid van de planlocatie zijn de volgende bedrijven gelegen:

- ten oosten van de planlocatie: glastuinbouwbedrijf;
- ten westen van de planlocatie: glastuinbouwbedrijf .

Op basis van de voornoemde VNG-publicatie hebben glastuinbouwbedrijven een richtafstand van 30m. Omdat de betreffende bedrijven zijn gelegen op een minimale afstand van 100m en daarbij er diverse bestaande woningen zijn gelegen op kortere afstand zullen deze bedrijven door de voorliggende ontwikkeling van deze woningen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en is tegelijkertijd sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat ter plaatse van deze nieuwe woningen.

## 4.6 Water

Ruimtelijke plannen worden in toenemende mate getoetst aan diverse waterstaatkundige aspecten, zoals waterafvoer en waterkwaliteit. In deze waterparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishouding in het gebied.

#### Algemeen

Om te voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een negatief effect hebben op het watersysteem moet bij het opstellen van een bestemmingsplan een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersys-

teem. Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in zowel de planontwikkeling als bij de uitvoering. De resultaten van de watertoets worden vastgelegd in de waterparagraaf.

#### Plangebied

Waterhuishoudkundig valt het plangebied valt binnen de Akerdijkse Polder.

#### Peilen en peilstijging

Het grootste peilgebied van de Akerdijkse Polder ligt op een peil van -3.62 m ten opzichte van NAP en het kleinste peilgebied heeft een peil van -3.27 NAP. De maximale peilstijging in deze polder is circa 15 cm.

### Beleid en onderzoek

#### Rijksbeleid

##### *Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)*

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is – samen met provincies, waterschappen en gemeenten – het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. In dit kabinetsstandpunt zijn drie uitgangspunten met name van belang:

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

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

##### *Kaderrichtlijn Water (KRW)*

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

Realisatie van de verbetering van de kwaliteit van het water betekent voor de glastuinbouwsector onder meer dat deze moet worden aangesloten op de riolering. In Pijnacker-Nootdorp is de aansluiting voltooid.

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

Al met al leidt de Kaderrichtlijn Water tot een grotere ruimteclaim voor water dan op dit moment het geval is in de glastuinbouwgebieden. De gemeente Pijnacker-Nootdorp voldoet aan de taakstellingen uit de kaderrichtlijn door een project in de Zuidpolder van Delfgauw.

De maatregelen in het kader van de KRW zijn inmiddels gerealiseerd. Het gaat om een natuurvriendelijke oever en een vispaaiplaats langs de Karitaatmolensloot. Dit is echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

#### *Waterwet*

Op 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke watertaken in werking getreden. Hiermee hebben gemeenten er een aantal taken bij gekregen. Ook zijn bestaande taken en verantwoordelijkheden gewijzigd. Vervolgens is, per 22 december 2009, de Waterwet in werking getreden. De Waterwet is de integrale wet, die regels geeft met betrekking tot het beheer en gebruik van watersystemen. Nieuwe beleidsontwikkelingen als integraal waterbeheer en de watertoets krijgen hierin hun plaats. De waterwet vervangt acht bestaande wetten (geheel of gedeeltelijk).

Naast het feit dat er één integrale waterwet gekomen is, is er nog meer veranderd. Er is één watervergunning gekomen, de zorgplicht van gemeenten voor stedelijk water is aangepast en uitgebreid en de taken en verantwoordelijkheden zijn en worden gestroomlijnd. Met de nieuwe wet zijn gemeenten verantwoordelijk voor de ruimtelijke inpassing van maatregelen die de waterbeheerder treft. Te denken valt bijvoorbeeld aan locaties voor berging of ontwikkelingen in de buurt van waterkeringen. Een belangrijke wijziging met de komst van de nieuwe wet is de splitsing van de zorgplichten voor afvalwater en hemelwater én de komst van de zorgplicht voor grondwater. Deze zorgplichten zijn per 1 januari 2008 van kracht.

In de vorige wetgeving werd formeel alleen gesproken van de zorgplicht voor afvalwater. Hieruit kon de indruk ontstaan dat afvalwater en hemelwater altijd naar een zuiveringsinstallatie moet worden afgevoerd. Met de splitsing tussen afvalwaterzorgplicht en hemelwaterzorgplicht wordt duidelijk dat voor hemelwater naar andere oplossingen gezocht kan en moet worden. De gemeente moet hiermee rekening houden bij het opstellen van het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (verbreed GRP).

### Watertoets

Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat gemeente en waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

De watertoets omvat onder meer overleg met de waterbeheerder en de opname van een waterparagraaf in het bestemmingsplan. In deze waterparagraaf wordt voor de verschillende waterthema's aangegeven of ze voor de voorgestane ontwikkeling relevant zijn en hoe er mee moet worden omgegaan.

### Provinciaal beleid

#### *Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015*

De provincie Zuid-Holland heeft een Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015 opgesteld. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor deze periode. Het plan komt in de plaats van het waterbeleid zoals dat is vastgelegd in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006). Dit provinciaal waterplan vervangt tevens het Grondwaterplan 2007-2013 en beschrijft ook het strategische grondwaterbeleid voor Zuid-Holland. Het gaat daarbij om de volgende opgaven:

- Waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen (kustbescherming, regionale keringen, buitendijkse gebieden).
- Realiseren van mooi en schoon water (waterkwaliteit, waternatuur, zwemwater).
- Ontwikkelen van een duurzame zoetwatervoorziening (droogte en verzilting, drinkwatervoorziening en duurzame greenports).
- Het realiseren van een robuust en veerkrachtig watersysteem (wateroverlast, waterbeheer en bodemdaling, stedelijk waterbeheer).

### Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

#### *Beleidsregel veendijken*

Naar aanleiding van het bezwijken van een veendijk in Wilnis en Rotterdam en grove scheurvorming in veendijken in Delfland in de zomer van 2003, is landelijk veel aandacht voor de sterkte van veendijken ontstaan. In 2005 is de Beleidsregel Niet bouwen op veendijken door het Hoogheemraadschap van Delfland vastgesteld.

In 2007 is de werking van deze beleidsregel geëvalueerd. Naar aanleiding hiervan is de Beleidsregel veendijken opgesteld. Sinds 2008 is deze beleidsregel in werking. De Beleidsregel veendijken vervangt de Beleidsregel Niet bouwen op veendijken.

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

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

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

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

#### *Waterbeheerplan 2010-2015*

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. In het waterbeheersplan staan de doelen met bijbehorende maatregelen van het Hoogheemraadschap voor de periode 2010-2015:

- 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 m<sup>3</sup>, 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.

#### *ABCDelfland*

Het Hoogheemraadschap van Delfland is een aantal jaar achter elkaar getroffen door wateroverlast. Sinds de eerste keer, in 1998, pakt het Hoogheemraadschap deze overlast in al zijn facetten aan. De gevolgen van de extreme neerslag in de jaren na 1998 onderstrepen de urgentie en noodzaak van robuuste maatregelen. Het Hoogheemraadschap van Delfland is in 1998 gestart met het project Afvoer- en BergingsCapaciteit Delfland (ABCDelfland). Het streven is om in 2015 het gehele project af te ronden. Het Hoogheemraadschap zet in op een betere inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem, waarmee een verantwoord veiligheidsniveau wordt bereikt. ABCDelfland beoogt meer verwerkingsruimte te creëren voor een plotselinge toename van de waterhoeveelheid, zoals bij hevige regenbuien. Bijvoorbeeld door water langer vast te houden, meer te bergen en sneller af te voeren. Het Hoogheemraadschap heeft maatregelen ontwikkeld om de waterhuishouding binnen zijn beheersgebied te verbeteren.

Het gaat om een combinatie van technische maatregelen, zoals de capaciteit van gemalen vergroten, en ruimtelijke maatregelen, zoals het reserveren van gebieden voor het snel en tijdelijk opvangen van water in natte perioden. Daarnaast worden nieuwe verbindingen tussen kanalen aangelegd om het waternetwerk te vervolmaken en de doorstroom te verbeteren. Delfland maakt boezemkanalen breder en breidt de capaciteit van de gemalen uit. Ten slotte onderzoekt Delfland de mogelijkheid water vast te houden in waterbassins. Bij de voorbereiding van al deze maatregelen werkt Delfland nauw samen met andere belanghebbenden.

In het kader van het programma ABCDelfland zijn enkele honderden projecten geprogrammeerd voor het verbeteren van de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast. In de Gemeente Pijnacker - Nootdorp ligt de Polder van Nootdorp. Binnen deze polder zijn diverse ABC-maatregelen opgestart of uitgevoerd met als doel de waterafvoer in de polder te verbeteren. Het doel hiervan is verbetering van het doorstroomprofiel en daarmee verkleinen van de stroomsnelheid. Verbreding van de watergang wordt uitgevoerd door middel van aanpassingen aan bruggen, viaduct en huidige kaden. Daarnaast betreft het vervanging van de huidige oeverbeschoeiing en onderzoek naar de stabiliteit van de huidige kaden. Indien noodzakelijk wordt de stabiliteit verbeterd.

#### Gemeentelijk beleid

##### *Waterplan Pijnacker-Nootdorp*

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. Ook voor de glastuinbouwgebieden in de gemeente geldt dat het waterbeheer moet zorgen voor droge voeten, een gezond watersysteem en een optimale beleving van het water. Het waterplan omvat een ruimtelijke weergave van ontwikkelingen die spelen in relatie tot deze waterkwantiteit en -kwaliteitsaspecten, met een gebiedspecifieke invulling. Uit het waterplan zijn maatregelen voortgekomen die resulteren in ingrepen in het watersysteem en waterketens. Voor een groot deel van de maatregelen geldt dat dit nieuw beleid is, waarvoor extra geld nodig is en samenwerking met, in dit geval, de glastuinbouwsector nodig is. Het realiseren van voldoende waterberging is één van die maatregelen. De normstelling die (nu al) wordt gehanteerd is 325 m<sup>3</sup> waterberging per ha bebouwd gebied.

##### *Raamplan landelijk gebied*

In samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp in 2004-2008 raamplannen wateropgave opgesteld voor de kernen Nootdorp, Pijnacker en Delfgauw en voor het Buitengebied. De aanleiding voor het opstellen van deze rapporten is onder andere dat in de gemeente tot 2015 een groot aantal ruimtelijke ontwikkelingen plaats zal vinden.

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

- Het plan biedt flexibiliteit om bestaande waterhuishoudkundige problemen op een kosteneffectieve manier op te lossen;
- het plan biedt de mogelijkheid om binnen het plangebied een gevarieerder aanbod aan woonmilieus te ontwikkelen, waarbij meer en minder waterrijke gebieden kunnen bestaan;
- de procedures voor de watertoets voor de afzonderlijke deelgebieden worden verkort;
- met het raamplan wordt de afstemming (van de waterhuishouding) tussen de verschillende deelgebieden gegarandeerd.

Het doel van een raamplan is het ontwerpen van een goed functioneren, veilig en robuust watersysteem voor het betreffende gebied (Nootdorp, Pijnacker, Delfgauw en Buitengebied) dat voldoet aan de door het Hoogheemraadschap van Delfland opgelegde norm voor waterberging. Hierbij is rekening gehouden met de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende decennia.

#### Veiligheid en waterkeringen

Aan de noordrand van het plangebied loopt een waterkering. Deze waterkering zijn is vastgelegd in het beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland inzake veendijken. Op de bij dit beleid behorende kaart zijn kernzones aangegeven.

Langs de Oude Leedeweg variëren de kernzones tussen een breedte van 11 meter en een breedte van 24 meter. De afstand wordt gemeten vanaf de waterlijn. Naast deze kernzone moet ook een beschermingszone in acht worden genomen. Deze bedraagt in alle gevallen 15 meter. De kernzone plus de beschermingszone worden in het bestemmingsplan vastgelegd.

Het plan maakt geen bouw van compensatiewoningen binnen de beschermingszones van de veendijk mogelijk.

#### Bijldorp De Hoek, Akerdijkse Polder

Het plangebied maakt deel uit van het gebied Bijldorp De Hoek. Dit gebied ligt ingeklemd tussen de Oude Leedeweg, Molendijk en Akerdijkse weg. Het gebied maakt deel uit van de Akerdijkse Polder. In het raamplan water buitengebied (2009) is opgenomen dat in dit peilgebied sprake is van veel kassen, een kleine drooglegging en daardoor slechts een beperkte peilstijging. Hierdoor is er een waterbergingsopgave van ca 3200m<sup>3</sup>. Omgerekend betekent dat een ruimtebeslag van 2,1 ha open water. Deze opgave is op dit moment echter niet urgent. Het bestemmingsplan maakt een oplossing voor deze waterbergingsopgave niet direct mogelijk, maar levert indirect wel een bijdrage aan de daadwerkelijke sloop van bedrijfsbebouwing van de pluimveehouderij aan de Oude Leedeweg 187. Door de afname van de verhard oppervlak levert het echter wel een bijdrage.

#### Afvalwater en riolering

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft alle bestaande panden (woningen en (glas)tuinbouwbedrijven) in het buitengebied op de riolering aangesloten. Daarbij is de verbrede zorgplicht ingevoerd en vinden vanaf 1 januari 2009 geen ongezuiverde lo-

zingen, van zowel huishoudelijk afvalwater als bedrijfsafvalwater, op het oppervlaktewater meer plaats. Dit heeft een positieve uitwerking op de waterkwaliteit.

Nieuwe woningen in het buitengebied kunnen aansluiten op de gemeentelijke voorziening voor de inzameling en transport van afvalwater (riolering). Hiervoor moet vrijwel altijd op eigen terrein een voorziening (een nieuwe pompput en besturingskast) worden getroffen. Naast deze vuilwaterlozingen moet bij de nieuwe woningen ook de afvoer van het hemelwater worden verzekerd. Dit mag niet worden aangesloten op de vuilwatervoorziening, maar moet op het perceel zelf worden opgelost. Hiervoor dient op het woonperceel een voorziening te worden getroffen om te kunnen lozen op het oppervlaktewater. De meest voor de hand liggende vorm is een slootje dat in directe verbinding staat met bestaande watergangen.

## **Watertoets**

### *Algemeen*

Bij het opstellen van een bestemmingsplan een watertoets plaatsvinden. De watertoets is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem.

Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten worden gesignaleerd, moeten alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in zowel de planontwikkeling als bij de uitvoering. Bij elk ruimtelijk plan gaat Delfland na of bestaande waterknelpunten kunnen worden opgelost en of er kansen zijn voor het realiseren van een veerkrachtiger, robuuster en veiliger watersysteem.

In de waterparagraaf geeft de gemeente aan hoe invulling wordt gegeven aan het waterbeleid. Naast de effecten en maatregelen voor het watersysteem wordt ook het doorlopen proces en de gemaakte afspraken beschreven. Bovendien worden de resultaten van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf.

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

### *Locatie*

De waterbeheerder van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Delfland. De ontwikkeling maakt de nieuwbouw van een tweetal woningen mogelijk. De situatie van de bestaande woningen (Oude Leedeweg 187 en 189) verandert niet of nauwelijks qua bebouwd oppervlak of verharding.

Om het plan te kunnen realiseren, wordt een substantiële hoeveelheid bedrijfsbebouwing gesaneerd. Het gaat over de sloop van circa 3000 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing op het perceel van de voormalige pluimveehouderij. Per saldo neemt het aantal vierkante meters aan bebouwd oppervlak daarmee significant af.

Om verontreiniging van bodem, waterbodem en oppervlaktewater zoveel mogelijk te voorkomen, wordt de toepassing van uitlopende bouwmaterialen (zoals koper, lood of

zink) tot een minimum beperkt. Ook wordt afvalwater en regenwater gescheiden afgevoerd. In het kader van de verlening van de bouwvergunning wordt hieraan de nodige aandacht besteed.

Het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de waterbeheerder. De resultaten uit dit overleg worden hier te zijner tijd ingevoegd.

## **4.7 Natuur**

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijke verankering.

### **4.7.1 Conclusies soortenbescherming**

Aanwezigheid beschermde soorten

Tabel 2, 3-soorten en jaarrond beschermde vogelsoorten

In het plangebied (in zijn algemeenheid) wel vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest/verblijfplaats aanwezig. Het betreft de huismus. Deze verblijfplaatsen worden fysiek niet aangetast maar kunnen wel verstoord worden indien de sloop- en dempwerkzaamheden in het broedseizoen van deze soorten plaatsvindt. Een dergelijke verstoring is in overtreding met de Flora- en faunawet. Hetzelfde geldt voor overige (algemene) broedvogels die daarnaast ook in het voormalige pluimveebedrijf aanwezig zijn.

Om deze reden wordt nadrukkelijk geadviseerd om de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen (die loop van maart tot en met augustus) uit te voeren.

In het kader van de Flora- en faunawet zijn er dan vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de ontwikkeling in het plangebied. Het plan is uitvoerbaar.

### **4.7.2 Conclusies gebiedsbescherming**

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) en belangrijke weidevogelgebieden is er bij aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied zijn geen NNN-gebieden of belangrijke weidevogelgebieden aanwezig. Deze komen wel voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling.

Er is zowel van indirecte als directe aantasting dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een uitwerkingsplan/compensatieplan (NNN).

Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de zeer geringe omvang van de ontwikkeling en de afstand waarop de beschermde gebieden liggen, zijn effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wanneer buiten het broedseizoen wordt gewerkt er geen belemmeringen zijn in het kader van Flora & fauna.

## **4.8 Cultuurhistorie en archeologie**

### **Nota Belvedere**

De Nota Belvedere bevat het rijksbeleid voor de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota omvat ook een kanskaart (zonder wettelijke status) en een subsidieregeling. Het doel van de nota is ervoor te zorgen dat aanwezige cultuurhistorische waarden actief worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming. Verder streeft de nota naar behoud door ontwikkeling. In het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied liggen geen Belvederegebieden.

### **Monumentenwet 1988**

De invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving heeft plaats gevonden door de bestaande Monumentenwet 1988 en andere wetten gedeeltelijk te wijzigen en aan te vullen door middel van de raamwet Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Door de Wamz is tevens een aantal wijzigingen doorgevoerd in de Ontgrondingenwet, de Woningwet, de Wet Milieubeheer en het Besluit Ruimtelijke Ordening. Er is voor gekozen om zoveel als mogelijk aan te sluiten bij bestaande regelgeving, om extra wet- en regelgeving te vermijden en om de integratie te bevorderen. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente daarom rekening houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

### **Cultuurhistorische hoofdstructuur**

De Provincie Zuid-Holland heeft in 2007 haar Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) geactualiseerd. De CHS biedt een integraal overzicht in de vorm van een kaartbeeld op provinciaal niveau van de relevante cultuurhistorische kenmerken en waarden (archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap).

Op de CHS zijn de linten in het plangebied aangeduid als landschappelijke lijnen met een hoge of redelijk hoge waarde. Voor de Oude Leedeweg is daarbij aangegeven dat de structuur nog intact is. De Zuidpolder van Delfgauw, die aan de noordzijde van het lint Oude Leede ligt, is aangeduid als landschappelijk vlak met een redelijk hoge waarde. De gronden ten zuiden van het plangebied maken deel uit van het Topgebied Midden-Delfland, dat wordt gekenmerkt door het scherpe contrast tussen het landelijk karakter van het gebied zelf en het hoogstedelijke karakter van de omgeving. Stedelijke elementen vormen oriëntatiepunten aan de horizon. Het gebied bestaat uit een veen-

ontginningslandschap met diverse verkavelingspatronen, kreekkruggen en kreekrestanten.

#### *Archeologie*

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft op 27 mei 2010 eigen archeologiebeleid vastgesteld. Als onderdeel daarvan is een gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is langs de linten Zuideindseweg, Oude Leedeweg en Bovenmolenweg een zone opgenomen met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor verstoringen groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld is in dit gebied archeologisch onderzoek nodig. In de poldergebieden zijn gebieden aangemerkt met een middelhoge verwachtingswaarde. In het plangebied komen geen bekende archeologische vindplaatsen (beschermde monumenten of ander AMK-terreinen) voor. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

## **4.9 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

## 5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'Oude Leedeweg 187, Pijnacker' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik binnen het plangebied. Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De landelijke regelgeving is vertaald in de 'Standaardregels stedelijk gebied, gemeente Pijnacker-Nootdorp' versie 2012. Deze standaardregels en de regels van het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' vormen de basis voor onderhavige regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd dat het mogelijk is om met behulp van het renvoi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

### 5.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

### 5.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering. In dit plan komen de volgende bestemmingen voor:

#### **Verkeer**

De weg naar de aanliggende woningen zal binnen het plangebied heeft de bestemming "Verkeer" verkregen.

#### **Wonen**

Binnen de bestemming "Wonen" zijn behalve de woning, ook bijgebouwen toegestaan, alsmede andere bouwwerken en tuinen. Er mag per perceel 1 woning worden gebouwd tenzij op de verbeelding anders aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal

wooneenheden'. Per woning is een maximum van 750 m<sup>3</sup> toegestaan inclusief bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen van 50 m<sup>2</sup>.

### **Kelders en ophogingen**

De maximale inhoud van woningen in het buitengebied is vastgelegd op 750 m<sup>3</sup> inclusief bijbehorende bouwwerken. Een van de belangrijkste redenen om dit maximum te stellen is de structuur van de linten.

De gemeente kent een aantal karakteristieke linten, met afwisselende bebouwing. Deze linten zijn organisch tot stand gekomen. Steeds is er weer een woning bijgebouwd, veelal bedrijfswoningen bij kassen of agrarische bedrijven. De verschijningsvorm is dan ook divers, maar er zijn ook overeenkomsten. Zo hebben vrijwel alle woningen een kap en zijn er heel weinig woningen die uit twee verdiepingen en een kap bestaan. Meestal ligt de goothoogte lager.

Nieuwe woningen moeten uiteraard voldoen aan de eisen van de moderne tijd, maar moeten zich ook voegen in een bestaande structuur. Dat wil zeggen dat er gestreefd wordt naar een meerwaarde, maar dat de nieuwe woningen daar in ieder geval geen afbreuk aan mogen doen. De doelstelling van de ruimte voor ruimte projecten is immers dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dat houdt in dat regels worden gesteld aan bijvoorbeeld breedte, goothoogte en kaphelling. De inhoudsmaat is daarnaast een belangrijk instrument om mee te sturen. Wanneer de maat en schaal van woningen te veel afwijkt van de bestaande structuur, dan wordt deze geweld aan gedaan en is geen sprake van een verbetering van de kwaliteit. De ruimte voor ruimte regeling betekent bovendien dat er in een keer veel woningen bijgebouwd worden.

Dat wil zeggen, in vergelijking met de geleidelijke groei van de linten door de eeuwen heen. Er is nu geen sprake van een of twee woningen, maar van tientallen woningen. Een maat van 750 m<sup>3</sup> is ruim voldoende voor een royale eengezinswoning. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een kelder te realiseren, zonder dat deze meetelt met de inhoud van de woning. Dit is het geval wanneer de kelder geheel onder het peil wordt gerealiseerd en niet van buiten zichtbaar en/of toegankelijk is. Doelstelling van deze regeling was het bieden van ruimte en flexibiliteit daar waar mogelijk.

In de praktijk blijkt echter dat deze regeling voor andere doeleinden wordt ingezet. Het bestaande, oorspronkelijke peil wordt verhoogd door het opbrengen van grond en in enkele gevallen het slaan van damwanden. Hiermee ontstaan terpen of bulten in het landschap en gaat de structuur van het dijklint verloren. Het opgehoogde deel wordt in sommige gevallen gebruikt om grote kelders aan te leggen. De ruimte die de regeling biedt, wordt dusdanig gebruikt dat er sprake is van een omgekeerd effect. Het doet afbreuk aan de doelstelling van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leidt tot landschappelijk vreemde elementen. Daar waar het opgehoogde deel wordt gebruikt voor een kelder, zijn er ook initiatiefnemers die voornemens zijn om deze grond weer weg te halen, waardoor de woning qua maat en schaal sterk af gaat wijken van de overige bebouwing.

Om deze ontwikkeling te kunnen sturen, is in de woonbestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit verbiedt het opbrengen van grond zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Zo kan vooraf getoetst worden of het opbrengen van de gronden noodzakelijk is vanuit bijvoorbeeld het oogpunt van dijkversterking of dat deze bedoeld is om het peil kunstmatig te veranderen en daarmee afbreuk te doen aan het landschap en de bebouwing. Uitgangspunt blijft dat kelders geheel onder maaiveld toegestaan zijn, maar dat de inhoud van een woning wordt gemeten vanuit het oorspronkelijke peil.

### **Water**

In het onderhavige plan heeft de bestaande watergang de bestemming “Water” verkregen.

### **Waterstaat - Waterkering**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen. Voordat gebouwd mag worden, moet advies bij de waterbeheerder worden ingewonnen.

Gebiedsaanduiding ‘overige zone - beschermingszone waterkering’

Ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - beschermingszone waterkering’ zijn de gronden primair bestemd voor de waterkering en waterhuishouding. Bouwen ter plaatse van de aanduiding is niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning is verleend en advies hiervoor is gevraagd aan het Hoogheemraadschap.

## **5.3 Algemene regels**

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- Algemene bouwregels: dit artikel geeft een aantal bouwregels die een algemene werking hebben, en dus niet in één of meer specifieke bestemmingen worden gegeven. Het artikel bevat een regeling voor de overschrijding van bouwgrenzen en voor bestaande maten.
- Algemene afwijkingsregels: in dit artikel zijn regels opgenomen voor algemene afwijkingsmogelijkheden.
- Algemene wijzigingsregels: in dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels: dit artikel geeft aan welke procedure moet worden gevolgd indien burgemeester en wethouders nadere eisen verbinden aan een bouwplan.

## **5.4 Overgangs- en slotregels**

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

## 6 Haalbaarheid

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

### 6.1 Financieel

#### 6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uiteindelijke realisatie van 2 compensatiewoningen zijn voor rekening van de toekomstige koper van de woonkavels. Voor de locatie is een planschaderisico-analyse uitgevoerd. De ontwikkeling vraagt van de gemeente een reeds gereserveerde (voor)investering. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

#### 6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1. Bro mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggende geval het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en eigenaar, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterweg blijven.

### 6.2 Maatschappelijk

#### 6.2.1 Inspraak en vooroverleg

Eind november 2014 is het voorontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2 in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd (incl. inloopavond). Gedurende deze periode is aan eenieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. In het betreffende voorontwerpbestemmingsplan was al sprake van de realisatie van twee compensatiewoningen op dezelfde plaats, te weten direct achter de woningen Oude Leedeweg 187 en 189. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn ten aanzien van deze twee woningen geen reacties ontvangen. Het opnieuw op grond van de inspraakverordening ter inzage leggen van dit vrijwel identieke plan wordt niet noodzakelijk geacht.

Het eerdergenoemde voorontwerpbestemmingsplan Lint Oude Leede 2 is destijds conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan verschillende vooroverleginstanties. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn ten aanzien van deze twee woningen geen overlegreacties ontvangen. Het opnieuw op grond van de inspraakverordening ter inzage leggen van dit vrijwel identieke plan wordt niet noodzakelijk geacht.

### **6.2.2 Verdere procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Leedeweg 187, Pijnacker' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 8 december gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oude Leedeweg 187, Pijnacker.

Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen geen aanleiding geven voor het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Oude Leedeweg 187.

De nota is als aparte bijlage bij de Toelichting opgenomen.