



Verzamelplan Pijnacker- Nootdorp 2022/2023



Rapport

Aveco de Bondt BV

Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten

Postbus 64, 7450 AB Holten

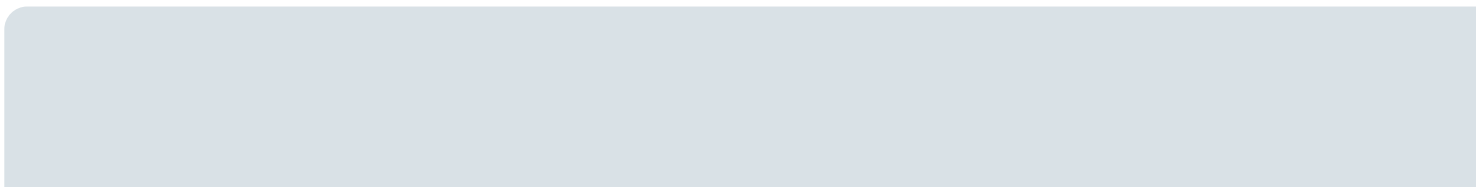
T +31 548 85 33 33

avecodebondt.nl

Verzamelplan Pijnacker Nootdorp

project BP Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2022/2023
projectnummer 220763

datum 23 oktober 2023
referentie 220763_AdB_RAP_0001_v6.0





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend plangebied	3
1.4	Planvorm	3
1.5	Planproces	3
1.6	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Boezemweg 18 Pijnacker (A)	5
2.2	Delftsestraatweg 21, Delfgauw (B)	5
2.3	Wilgenweg 82 Pijnacker (C)	6
2.4	Zuideindseweg 78 (D)	8
2.5	Stationsstraat Pijnacker (E)	9
2.6	Stoomweg/Heronpad Nootdorp (F)	9
2.7	Geerweg 13 en 21 Nootdorp (G)	10
2.8	Industrieweg 12 Nootdorp (H)	11
3	Juridische Planbeschrijving	13
3.1	Verantwoording planvorm	13
3.2	Systematiek bestemmingen	13
3.3	Planregels	13
4	Beleidskader	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
4.1.2	Ladder van duurzame verstedelijking	18
4.2	Provinciaal beleid	18
4.2.1	Omgevingsvisie Zuid Holland	18
4.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	19
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1	Omgevingsvisie Pijnacker Nootdorp	20
5	Planologisch relevante (milieu)aspecten	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Milieueffectrapportage	21
5.3	Bodem	22
5.4	Waterhuishouding	23
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	27
5.6	Ecologie	29
5.6.1	Natuurgebieden	29
5.6.2	Flora en fauna	29
5.7	Akoestiek	31
5.8	Bedrijven en milieuzonering	33
5.9	Externe veiligheid	34
5.10	Luchtkwaliteit	36



5.11	Verkeer en parkeren	37
6	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Algemeen	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
6.3	Economische uitvoerbaarheid	38

Bijlagen

Bijlage 1	Bodemonderzoek locatie A
Bijlage 2	Quickscan Wet natuurbescherming locatie A
Bijlage 3	Aerius berekening locatie A
Bijlage 4	Watersleutel locatie A
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï locatie D
Bijlage 6	Quickscan Wet natuurbescherming locatie D
Bijlage 7	Watertoet locatie D
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï locatie G
Bijlage 9	Archeologisch onderzoek Geerweg 13 en 21 locatie G
Bijlage 10	Quickscan Wet natuurbescherming Geerweg 13 locatie G
Bijlage 11	Verkennd bodemonderzoek Geerweg 21, locatie G
Bijlage 12	Quickscan Wet natuurbescherming Geerweg 21 locatie G
Bijlage 13	Watersleutel Geerweg 13 locatie G
Bijlage 14	Watersleutel Geerweg 21 locatie G
Bijlage 15	Uitwerking compensatie voor aanvraag watertoets voor het aanpassen van het bestemmingsplan Geerweg 21a
Bijlage 16	Verslag buurtparticipatie Geerweg 13 locatie G
Bijlage 17	Verslag buurtparticipatie Geerweg 21 locatie G
Bijlage 18	Memo bedrijven en milieuzonering locatie H
Bijlage 19	Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties
Bijlage 20	Nota van beantwoording zienswijzen en staat van wijzigingen



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Pijnacker-Nootdorp is voornemens om voor het gehele grondgebied van de gemeente een bestemmingsplan op te stellen waarin diverse ontwikkelingen juridisch mogelijk worden gemaakt. Het plangebied van het op te stellen bestemmingsplan bevindt zich verspreid over het gehele grondgebied van de gemeente. Het betreffen op zichzelf staande ontwikkelingen. In totaal gaat het om 8 locaties. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is de bestemmingsregelingen voor de hieronder te noemen locaties aan te passen aan de gewenste situatie:

- A. Boezemweg 18 (Pijnacker): ontwikkeling bedrijfsvestiging;
- B. Delftsestraatweg 21 (Delfgauw): omzetten bedrijfswoning in burgerwoning;
- C. Wilgenweg 82 (Pijnacker): legaliseren paddocks en gebruik verharding;
- D. Zuideindseweg 78 (Delfgauw): verplaatsen woning;
- E. Stationsstraat (Pijnacker): dakopbouwen;
- F. Stoomweg/Heronpad (Nootdorp): aanpassen bouwregels;
- G. Geerweg 13 en 21 (Nootdorp): bouwen woningen;
- H. Industrieweg 12 (Nootdorp): omzetten bedrijfswoning in burgerwoning.

Met het nieuwe bestemmingsplan ontstaat de situatie, dat het bestemmingsplan een actueel en correct beeld geeft van de functies en een kader vormt waardoor (toekomstige) aanvragen voor een omgevingsvergunning kunnen worden getoetst. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit 8 verschillende op zichzelf staande deelgebieden. In figuur 1 is een overzicht van al deze locaties weergegeven, waarbij de belettering correspondeert met de nummering zoals gehanteerd in paragraaf 1.1 en 1.3.



Figuur 1: Situering plangebied binnen Pijnacker-Nootdorp



1.3 Vigerend plangebied

Toetsingskader

Voor de locaties zijn momenteel diverse bestemmingsplanning van kracht. In onderstaande tabel is voor elke locatie zichtbaar welk bestemmingsplan vigerend is.

	Locatie	Vigerend plan	Vastgesteld
A	Boezemweg 18, Pijnacker	Boezem-West 2019	25 mei 2018
B	Delftsestraatweg 21, Delfgauw	Duurzame Glastuinbouwgebieden 1 ^e herziening Duurzame Glastuinbouwbestemmingen Partiële herziening 'Agrarische Glastuinbouwbestemmingen'	7 november 2012 27 oktober 2016 19 december 2019
C	Wilgenweg 82, Pijnacker	Ruyven-Zuidpolder 2020 Partiële herziening 'Agrarische Glastuinbouwbestemmingen'	29 april 2021 19 december 2019
D	Zuideindseweg 78, Delfgauw	Duurzame Glastuinbouwgebieden 1 ^e herziening Duurzame Glastuinbouwbestemmingen Partiële herziening 'Agrarische Glastuinbouwbestemmingen'	7 november 2012 27 oktober 2016 19 december 2019
E	Stationsstraat Pijnacker	Centrum Pijnacker 2018	27 september 2018
F	Stoomweg, Heronpad, Nootdorp	Bedrijvenpark Heron 1 ^e herziening bedrijvenpark Heron	29 maart 2012 29 mei 2019
G	Geerweg 13,21 Nootdorp	's Gravenhout, Geerweg en omgeving Paraplubestemmingsplan implementatie regels	30 maart 2017 19 maart 2020
H	Industrieweg 12, Nootdorp	Oostambacht 2017	28 september 2017

Onderhavig bestemmingsplan vervangt deze plannen voor de in het plangebied gelegen locaties.

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan is gedetailleerd van karakter. Het plan vormt hierdoor een eenduidig toetsingskader voor de beoordeling van bouwaanvragen en voor een adequate handhaving van de regels.

1.5 Planproces

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan zal de inspraakprocedure doorlopen. Hiertoe wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder de gelegenheid geboden om inspraakreacties naar voren te brengen. De resultaten van deze inspraakprocedure worden gebundeld in de "Nota van Beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2022/2023'". De resultaten van de inspraakprocedure zullen te zijner tijd in het plan verwerkt worden.

Parallel aan de inspraakprocedure is tevens het vooroverleg op grond van art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. De resultaten daarvan worden eveneens gebundeld in de Nota Inspraak- en overlegreacties. De vooroverlegreacties zullen verwerkt worden zodra deze beschikbaar zijn.



Het ontwerpbestemmingsplan, waarin de wijzigingen op grond van inspraak en vooroverleg zijn verwerkt, wordt wederom ter inzage gelegd. Tijdens deze formele termijn van terinzagelegging van zes weken kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. De gemeenteraad zal deze zienswijzen beoordelen en kan eventueel daarin aanleiding vinden om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De raad zal vervolgens het - al dan niet aangepaste - bestemmingsplan vaststellen.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



2 Planbeschrijving

Inleiding

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het besluitgebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven.

2.1 Boezemweg 18 Pijnacker (A)

De gronden die aan de bedrijfskavel toegevoegd worden, hebben in het bestemmingsplan 'Ackerswoude 2014' de bestemming 'Recreatie'. Met onderhavig verzamelplan wordt het huidige bedrijfsperceel opgenomen en daarnaast ook een deel van de gronden gelegen aan de zuid-, west- en oostzijde van Boezemweg 18, zoals aangeduid in onderstaande figuur



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan Boezemweg 18 Pijnacker

2.2 Delftsestraatweg 21, Delfgauw (B)

De gronden van het glastuinbouwbedrijf waarbij de bedrijfswoning Delftsestraatweg 21 hoorde, zijn door de gemeente aangekocht ten behoeve van de aanleg van de Komkommerweg. Het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied Delftsestraatweg 21

De eigenaren van de bedrijfswoning hebben verzocht deze om te zetten naar een reguliere woonbestemming (burgerwoning). De locatie (bouwvlak) van de woning blijft ongewijzigd. Ook de goot- en bouwhoogten worden (naar boven afgerond op gehele meters) bestemd conform de bestaande situatie.

2.3 Wilgenweg 82 Pijnacker (C)

In het recente verleden is een aantal overtredingen op de locatie Wilgenweg 82 geconstateerd. De bezwaren tegen de voorgenomen handhaving zijn echter gegrond verklaard en het handhavingstraject is gestaakt. De geconstateerde overtredingen zijn hiermee niet verdwenen. Voor de paddocks, de dam en ook diverse paden en verhardingen geldt dat deze, hoewel vergund, nog steeds in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Met onderhavig verzamelplan worden deze discrepanties geëlimineerd. Het plangebied is weergegeven op onderstaande figuur.



Figuur 4: Luchtfoto locatie Wilgenweg 82

De noordelijk gelegen paddocks vallen binnen de bestemming 'Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden' van het bestemmingsplan 'Ruyven-Zuidpolder 2020'. De oostelijk gelegen paddocks en het parkeerterrein vallen in het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' en hebben daarin eveneens de bestemming 'Agrarisch met landschaps- en natuurwaarden'. Met onderhavig verzamelplan worden de gronden voorzien van een passende bestemming waarbinnen de verschillende functies als toegestaan gebruik zullen worden aangeduid.



2.5 Stationsstraat Pijnacker (E)

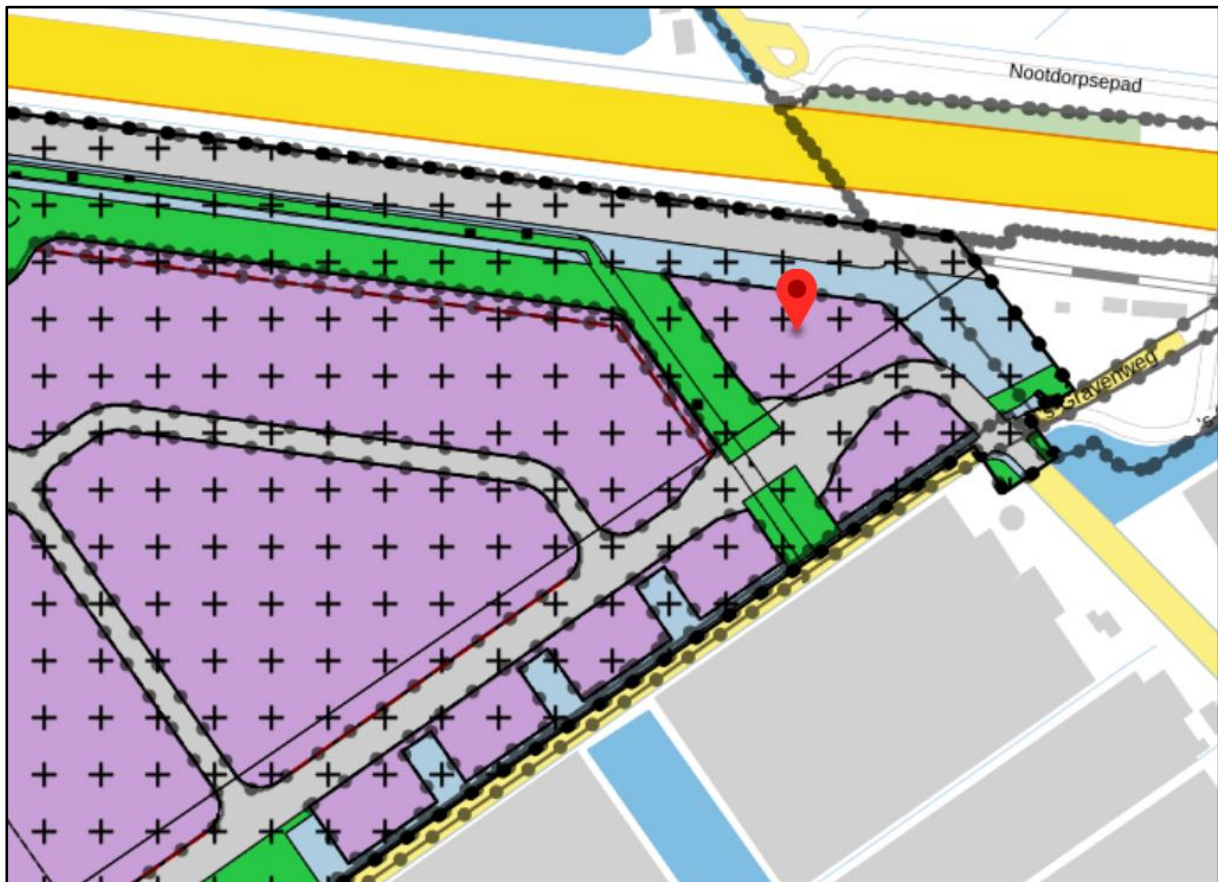
Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college wordt opgeroepen bij het volgende verzamelplan een afweging te maken over het toestaan van dakopbouwen aan de Stationsstraat. Ruimtelijk, dat wil zeggen stedenbouwkundig, bestaan tegen het toestaan van dakopbouwen op bepaalde panden aan de Stationsstraat geen bezwaren. Immers, in het verleden zijn deze op enkele panden als passend geoordeeld. Bij wijze van uitzondering en op uitdrukkelijk verzoek van de gemeenteraad zullen de panden aan de Stationsstraat 64 t/m 98 de mogelijkheid krijgen een derde bouwlaag toe te voegen. In een motie ingediend bij de behandeling van het voorontwerp bestemmingsplan is door de raad besloten om eenzelfde ontwikkeling mogelijk te maken voor de woningen nummers 36 tot en met 52.

Dit deel van de Stationsstraat is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum Pijnacker 2018'. De panden aan de Stationsstraat 36 t/m 46 en 64 t/m 98 hebben de bestemming 'Wonen'. De panden Stationsstraat 48 t/m 52 en 66 hebben de bestemming 'Gemengd'. Sommige van die panden hebben een goot- en bouwhoogte van 7 meter en sommige (waar in het verleden reeds een dakopbouw is vergund) een goot- en bouwhoogte van 10 meter. Met onderhavig verzamelplan zal de bestemming niet veranderen maar zal de bouwhoogte van de panden waarop geen dakopbouw (3^e laag) is gerealiseerd een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter krijgen.

2.6 Stoomweg/Heronpad Nootdorp (F)

Aan de Stoomweg (nabij het Heronpad) op bedrijvenpark Heron ligt bedrijfskavel 19, waarbinnen ook zelfstandige kantoorvestigingen mogelijk zijn. Mede vanwege de voorgestane beeldkwaliteit geldt ter plaatse een minimale bouwhoogte. De belangstelling voor de verschillende kavels is groot, behalve voor kavel 19, vanwege de minimaal voorgeschreven bouwhoogte van 21 meter. De vereiste hoogte in relatie tot het oppervlak van de kavel (4290m²) en de driehoekige vorm van de kavel maakt het moeilijk om hier een financieel haalbaar pand neer te zetten. Een verlaging van de minimale bouwhoogte zorgt ervoor dat de parkeerbehoefte kleiner wordt en er op deze wijze wel een (financieel) interessante kavel ontstaat.

Derhalve bestaat de wens de minimale bouwhoogte te verlagen naar 16 meter, zodat dit een interessante kavel voor bedrijven wordt. Aangezien de gemeente zelf grondeigenaar is, kan zij vanuit die positie bewerkstelligen dat op deze locatie een architectonische verbijzondering wordt gerealiseerd.



Figuur 6: Vigerend bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Heron'

De kavel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Heron' en heeft daarin de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'kantoor'. De maximale bouwhoogte bedraagt 40 meter, de minimale bouwhoogte 21 meter. Met dit verzamelplan zal ter plaatse een lagere minimale bouwhoogte van 16 meter worden opgenomen.

2.7 Geerweg 13 en 21 Nootdorp (G)

Voor de percelen Geerweg 13 en 21 in Nootdorp zijn onafhankelijk van elkaar verzoeken binnengekomen om enkele nieuwe woningen te realiseren. Op het perceel Geerweg 13 was reeds een bouwmogelijkheid voorzien. In het geldende bestemmingsplan is op dat perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gewenste bebouwing past echter niet geheel binnen die regels. Voor deze drie locaties is een herziening van het bestemmingsplan daarom noodzakelijk. Het betreft:

- Geerweg 13, (sloop bestaande woning en herbouw 2 twee-aaneen woningen);
- Geerweg 21 (toevoegen 1 vrijstaande woning naast bestaande woning).

De percelen liggen in het bestemmingsplan 's-Gravenhout, Geerweg en omgeving' en hebben daarin de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De opgenomen woningvlakken zijn echter ontoereikend of ontbreken. Onderhavig verzamelplan voorziet ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen in bouwvlakken om de bouw mogelijk te maken. De bestemming 'Tuin' komt te liggen vóór de gevel van de naar de Geerweg gekeerde zijde tot een meter achter die gevel. De rest van de percelen krijgt de bestemming 'Wonen'.



2.8 Industrierweg 12 Nootdorp (H)

De woning aan de Industrierweg 12 te Nootdorp is jaren geleden verkocht met instemming van de gemeente. Hierbij is niet het voorbehoud gemaakt dat sprake dient te zijn van een bedrijfswoning. Sinds die tijd is de woning altijd in gebruik geweest als burgerwoning, ondanks dat het bestemmingsplan in die periode enkele keren is herzien en daarin is bestemd als 'bedrijfswoning'. De huidige eigenaar wil de woning verkopen en dit geeft nu problemen waardoor gemeente is verzocht de bestemming in overeenstemming te brengen met het reeds jaren bestaande, feitelijke gebruik.

De bestemming zal – gelet op de voorgeschiedenis en de specifieke omstandigheden – veranderd worden, mits de omliggende bedrijfsvestigingen hiervoor geen belemmering opleveren. Door een deskundige op het gebied van milieuzonering is beoordeeld of het toekennen van een reguliere woonbestemming toelaatbaar is. Uit die beoordeling blijkt dat daartegen geen bezwaren bestaan. De beoordeling is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De gronden hebben in het bestemmingsplan 'Oostambacht 2017' de bestemming 'Bedrijventerrein', met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De bestemming wordt omgezet naar 'Wonen' en 'Tuin'. De bestemming 'Tuin' komt te liggen vóór de gevel van de naar de Kruisweg gekeerde zijde tot een meter achter die gevel. De rest van het perceel krijgt de bestemming 'Wonen', waarbij het bouwvlak van de woning om (het hoofdgebouw van) de woning komt te liggen.





3 Juridische Planbeschrijving

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

3.1 Verantwoording planvorm

Voor het bestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2021/2022' is gekozen voor de planfiguur van een gedetailleerd plan. De voorziene ontwikkelingen worden hierdoor mogelijk gemaakt, zonder dat ruimte wordt gecreëerd voor andersoortige (niet gewenste) ontwikkelingen. Er ontstaat zo tevens een adequaat toetsingskader voor de toekomst. Aan de opzet van de juridische systematiek worden hoge eisen gesteld, te weten:

- De regeling moet praktisch en hanteerbaar zijn. Hanteerbaar voor iedereen die ermee moet werken. Dus zowel voor de diverse gemeentelijke afdelingen als voor de medewerk(st)er van de Informatiebalie;
- De regeling moet helder en eenduidig zijn. Discussies over interpretatievraagstukken moeten niet aan de orde zijn;
- Daarbij dient ook te worden gekeken naar relevantie: 'niet meer regelen dan nodig is';
- De regeling moet ook voor de burger toegankelijk zijn;
- De regeling moet handhaafbaar zijn. Naarmate het juridische systeem logischer en meer doelgericht is, zullen de toegankelijkheid en uitvoerbaarheid beter zijn. Daarmee worden ook controle en handhaving bevorderd.

3.2 Systematiek bestemmingen

Het bestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2021/2022' is opgezet volgens de Wet ruimtelijke ordening die vanaf 1 juli 2008 van kracht is. De opbouw van het bestemmingsplan is conform de SVBP2012 (Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen). De planregels bij het bestemmingsplan zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2 'Bestemmingen' zijn de planregels, behorende bij de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Hoofdstuk 3 'Algemene regels' bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn. Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4.

3.3 Planregels

Inleidende regels

Begrippen

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan en hoe gemeten dient te worden.

Bestemmingsregels

Bestemmingsregels

Detailbestemmingen

De detail bestemmingen bestaan uit diverse bestemmingen die afkomstig zijn van de vigerende juridische regelingen ter plaatse. Deze bestemmingen zijn aangepast conform de beoogde ontwikkeling. Op deze wijze worden bestaande rechten en plichten in stand gelaten.



Dubbelbestemmingen

De verschillende bestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Leiding' en 'Waterstaat - Waterkering' betreffen dubbelbestemmingen waarin de bescherming van de aanwezige, archeologische waarden, de belangen van leidingbeheerders en waterkeringen worden geregeld. Deze zijn conform de standaardregels.

Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meegeteld mogen worden bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen om bestaande, legaal gerealiseerde bebouwing die bijvoorbeeld qua afmetingen buiten de bepalingen van dit bestemmingsplan valt, planologisch-juridisch te borgen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming.

Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de locatie Geerweg Nootdorp is een molenbiotoop van toepassing. Hiervoor is een 'vrijwaringszone - molenbiotoop' in het plan opgenomen. In dit artikel is de beschermingszone van de molenbiotoop opgenomen. Een molenbiotoop kan gedefinieerd worden als het gebied rondom de molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen. Bomen of struiken, gebouwen of andere obstakels beperken niet alleen het optimaal functioneren, het rendement, maar ook de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van een molen. Om dit gebied te begrenzen is een molenbeschermingszone ('molenbiotoop') in het bestemmingsplan opgenomen. Hieraan zijn bepalingen verbonden omtrent de maximaal toelaatbare bouwhoogte. Uitgangspunt voor de bestemmingsregeling zijn de provinciale regels: binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, geldt voor het stedelijk gebied dat de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger mag zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepalingen wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven de in het plan opgenomen bestemmingen in geringe mate te wijzigen, indien dit van belang is voor een betere realisering of in verband met een afwijkende toestand van het terrein. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijzigingen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien daartoe aanleiding bestaat.

Algemene procedureregels

In deze bepalingen wordt aangegeven welke procedure gevolgd dient te worden in daarvoor aangewezen gevallen.



Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

In deze bepalingen wordt inhoud gegeven aan het overgangsrecht betreffende bouwwerken en het gebruik, met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding, zijn de binnen het plangebied gelegen percelen voorzien van een passende bestemming, conform de in de regels gehanteerde indeling. Daarnaast zijn middels dubbelbestemmingen de archeologische zones en de zones langs waterkeringen weergegeven, waarbinnen een bijzondere beschermingsregeling geldt. De aanduidingen geven, daar waar noodzakelijk, een specifieke bepaling per (bouw)perceel weer. In de regels worden, zoals bovenstaand toegelicht, bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen van een juridische bepaling voorzien.





4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied moeten passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn kort de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkelingen binnen het plangebied zich verhouden tot dit beleid. In dit hoofdstuk worden alleen de volgende ontwikkelingen getoetst aan het beleid:

- Locatie A, Boezemweg 18 Pijnacker: opnemen bedrijfsperceel gronden aan de zuid-, west- en oostzijde;
- Locatie C, Wilgenweg 82 Pijnacker: bestemmingswijziging functies planlocatie;
- Locatie D, Zuideindseweg 78 Delfgauw: verplaatsing woonbestemming;
- Locatie G, Geerweg 13 en 21 Nootdorp: sloop en nieuwbouw woningen.
- Locatie H, Industrieweg 12 Nootdorp: Bestemmingswijziging naar 'Wonen' en 'Tuin'

Locaties B, E en F betreffen uitsluitend technische wijzigingen waarvoor een beleidstoets niet noodzakelijk is.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Nationale Omgevingsvisie.



4.1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de "ladder duurzame verstedelijking" opgenomen. Dit betekent dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke voorzieningen mogelijk maken de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Volgens Bro artikel 1.1.1 lid 1 wordt stedelijke ontwikkeling omschreven als:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is, conform het Bro, de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen als verplicht te doorlopen 'stappenschema' ter onderbouwing van stedelijke ontwikkelingen. In paragraaf 4.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

De ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt hebben geen directe relevantie op rijksniveau. Het plan past binnen de uitgangspunten van het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid Holland

Toetsingskader

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De omgevingsvisie, vastgesteld door Provinciale Staten op 20 februari 2019, (geconsolideerd in werking per 7 augustus 2021) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de omgevingsvisie is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De beleid bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.



- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de omgevingsvisie zijn 4 thema's te onderscheiden:

- Beter benutten en opwaarderen.
- Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)
- Versterken ruimtelijke kwaliteit.
- Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bebouwde ruimte

De plangebieden liggen grotendeels binnen de contouren van de 'stads- of dorpsrand'. De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De provincie draagt bij aan het beter benutten van de bebouwde ruimte door samen te werken met andere overheden en marktpartijen, en via regelgeving. Dat gebeurt op de volgende manieren:

- Het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie;
- Het bevorderen van een actuele, regionale programmering van plannen voor wonen en werken.

De provincie zet in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte. De provincie is zich echter ook zeer bewust dat er grenzen zijn aan de mogelijkheden om te verdichten. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. De provincie beoogt een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro) is verankerd in de omgevingsvisie. Op 1 locatie vindt nieuwbouw van woningen plaats, te weten de Geerweg 13 en 21 Nootdorp. Hier vindt sloop van 2 bestaande woningen en bouw van 5 nieuwe woningen plaats. De nieuwbouw vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied. Voor het overige is er geen sprake van het toevoegen van woningen.

4.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Toetsingskader

De verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften;
- c. zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Onderhavig verzamelingsplan maakt enkele kleinschalige ontwikkelingen mogelijk. Hierbij worden (qua aard en schaal) geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het betreft de nieuwbouw van maximaal 3 woningen of het wijzigen van een bestemming of bestemmingsregels. Het is dan ook conform jurisprudentie niet noodzakelijk om de ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkelingen te doorlopen.



Conclusie

Binnen het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van strijdigheid met de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het provinciale beleid. Voorzien wordt in diverse kleinschalige ontwikkelingen, die conform jurisprudentie niet onder artikel 3.1.6 lid 2 Bro vallen.

- terug in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening.
- Rond: kijk niet sectoraal en stel de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit. Rond kijken komt terug in artikel 3.8 van de Interim omgevingsverordening (meerwaardecreatie);

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Pijnacker Nootdorp

Toetsingskader

Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, wordt het opstellen van een gemeentelijke Omgevingsvisie verplicht gesteld. In de Omgevingsvisie worden de ambities en uitgangspunten van de gemeente Pijnacker-Nootdorp beschreven voor de fysieke leefomgeving. Met de Omgevingsvisie biedt de gemeente perspectief op de lange termijn (tot 2050) en loopt hiermee vooruit op de invoering van de Omgevingswet.

Het ontwerp van de Omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen alle elementen van de fysieke leefomgeving die je ruikt, ziet, voelt en hoort wanneer je je door de gemeente beweegt. Door ontwikkelingen in de gemeente af te wegen tegen het gewenste toekomstbeeld ontstaat een integrale visie en samenhangende leefomgeving. Hierop zijn 4 ontwikkelingslijnen ontworpen die beschrijven welke elementen de gemeente koestert en wat er toegevoegd moet worden. Deze ontwikkelingslijnen zijn:

- Het behouden van de kwaliteit en kwantiteit van de groengebieden
- De woningbouwopgave en het behouden van de karakteristieke woonomgeving
- Het toekomstbestendig houden van de bedrijvigheid (waaronder de glastuinbouw) en
- De benodigde verduurzaming van de leefomgeving inclusief de energietransitie

Conclusie

De gemeente stimuleert initiatieven van particulieren en zet in op versterking van de kwaliteit van de kernen en het landelijk gebied. Er wordt met de ontwikkelingen geen afbreuk gedaan aan de kwaliteit van het bebouwingslint. De - kleinschalige - ontwikkelingen die middels onderhavig verzamelingsplan mogelijk worden gemaakt passen binnen dit gemeentelijk beleid.



5 Planologisch relevante (milieu)aspecten

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van onderhavig verzamelingsplan dienen de volgende ontwikkelingen te worden getoetst aan de relevante (milieu)aspecten:

- Locatie A, Boezemweg 18 Pijnacker: opnemen bedrijfsperceel gronden aan de zuid-, west- en oostzijde;
- Locatie C, Wilgenweg 82 Pijnacker: bestemmingswijziging functies planlocatie;
- Locatie D, Zuideindseweg 78 Delfgauw: verplaatsing woonbestemming;
- Locatie G, Geerweg 13 en 21 Nootdorp: sloop en nieuwbouw woningen.
- Locatie H, Industrierweg 12 Nootdorp: Bestemmingswijziging naar 'Wonen' en 'Tuin'

Locaties B, E en F betreffen uitsluitend technische wijzigingen waarvoor een nadere toetsing niet noodzakelijk is.

5.2 Milieueffectrapportage

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r. -beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijk) belangrijke nadelige milieu gevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r. plicht.

In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject' (onderdeel D11.2) opgenomen met een drempelwaarde van 100 hectare of 2000 of meer woningen. In onderhavig plan wordt op 1 locatie 3 nieuwe woningen gerealiseerd. De overige locaties voorzien enkel in een bestemmingswijziging of een wijziging van de bestemmingsregels. Daarmee ligt de ontwikkeling ruim lager dan de drempelwaarde. Op de locatie waar de nieuwe woningen worden gebouwd is reeds sprake van een woonbestemming. Daarmee worden deze ontwikkelingen niet beoordeeld als een stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig zou zijn.



5.3 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. De geschiktheid is ook voldoende aangetoond als uit het vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725 blijkt dat de bodem niet verdacht is op bodemverontreinigingen er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning mogelijk ook een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Hiernaast geldt dat de gemeente bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt.

Beoordeling

Ter plaatse van de locaties Geerweg en Wilgenweg is er geen sprake van een functiewijziging. Er worden uitsluitend bouwmogelijkheden verruimd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is er geen bodemonderzoek nodig omdat het geldende bestemmingsplan de functie 'Wonen' reeds toelaat. In het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' kan een bodemonderzoek alsnog moeten worden uitgevoerd.

Ter plaatse van de locaties A, D en H is wel sprake van een functiewijziging. Hiervoor is wel een bodemonderzoek nodig. De resultaten worden hieronder weergegeven.

Boezemweg 18

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake het voorgenomen gebruik van de locatie worden vanuit uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.



Zuideindseweg 78 Delfgauw

In opdracht van de initiatiefnemer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de beoogde bouwlocatie is verontreinigd. Een nader onderzoek is noodzakelijk. De resultaten daarvan zullen t.z.t. in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen worden.

Geerweg 21

In opdracht van de initiatiefnemer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem en grondwater licht verontreinigd is. Deze worden gezien als een verhoogde achtergrondgehalte. De locatie wordt geschikt geacht voor het beoogd gebruik. Het rapport is als bijlage bijgevoegd.

Industrieweg 12 Nootdorp

De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Gelet op het historische gebruik en dat daarin geen veranderingen zijn en worden aangebracht, moet voorshands aangenomen worden dat de bodem geschikt is voor het gebruik ten behoeve van een reguliere woonbestemming. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'bodemkwaliteit' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen.

5.4 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft een ontwerpplanherzieningsbesluit genomen voor haar waterbeleid. Het Waterbeleid 2016-2021 bestaat uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2015 en het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015.

Het Waterplan heeft vier hoofdogaven:

- Waarborgen waterveiligheid.
- Zorgen voor mooi en schoon water.
- Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
- Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Beleid Hoogheemraadschap Delfland

In het Waterbeheerplan 2022-2027 (WBP6) 'Waterwerk-Watermerk' heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren



vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Deze maatregelen zullen periodiek tegen het licht gehouden worden en deze waar nodig bij te stellen binnen de kaders van de wet. Delfland zet in op integraal waterbeheer in het sterk verstedelijkte deel van Nederland. Samen met de gemeenten en andere partners werkt Delfland aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen (duurzaam circulair). Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners. Delfland werkt ook aan het waterbewustzijn om de kosten van het waterbeheer waar mogelijk te verlagen en het draagvlak te vergroten voor het zelf nemen van maatregelen.

Het Hoogheemraadschap heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten vastgesteld. Deze is specifiek geschreven voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. Met deze handreiking wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het Hoogheemraadschap van Delfland procedureel en inhoudelijk omgaat met de watertoets. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de landelijke wet- en regelgeving. Met de watertoets wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om het watersysteem te verbeteren.

Beleid gemeente

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het GRP vertaalt de gemeente de ambities voor de rioleringszorg naar concrete doelen, een adequate strategie en benodigde activiteiten.

In lijn met de voorkeursvolgorde voor verwerking van hemelwater streeft de gemeente bij nieuwbouw naar een volledig gescheiden inzameling en verwerking van afval- en hemelwater, zolang de lokale situatie dit toelaat.

1. Zoveel mogelijk verwerken hemelwater op eigen terrein;
2. Hemelwater waar mogelijk terugbrengen in het watersysteem, in de bodem, óf in de riolering.
3. Overtollig hemelwater gescheiden aanleveren van het vuilwater;

Beoordeling

Aangezien in voorliggend plan slechts sprake is van kleinschalige ontwikkelingen, passend binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke raamplannen, is geen nader wateronderzoek noodzakelijk, wel zal voor individuele ontwikkelingen een waterparagraaf opgesteld worden. Hieronder wordt daar per project op ingegaan. Wel moet voldaan worden aan het stand still principe. Dit betekent dat ontwikkelingen niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mogen leiden.

Bodem en grondwater

Het (grond)waterpeil wordt niet aangepast als gevolg of ten behoeve van de ontwikkeling. Bij geen van de nu voorliggende projecten wordt voorzien in ondergrondse bouwwerken zoals kelders. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed. Het Hoogheemraadschap adviseert bij de realisatie van de projecten een drooglegging van 1,2 meter met een minimum van 1,0 meter aan te houden.

Waterkwantiteit

Boezemweg 18

Op basis van het bouwplan en de voorgenomen inrichting van het terrein is aan de hand van de watersleutel de bergingsopgave bepaald. Uit de watersleutel blijkt dat watercompenserende maatregelen nodig zijn. De watersleutel is als bijlage opgenomen. In artikel 20.2 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat voorzien moet worden in afdoende waterberging.



Wilgenweg 82

Het perceel achter Wilgenweg 80, waar ook de verharding is gelegen, was tot enkele jaren geleden in gebruik ten behoeve van glastuinbouw. Er stond hier voor circa 7.700 m² aan kassen. Omstreeks 2017 zijn deze kassen gesloopt. Het perceel is vervolgens gedeeltelijk gekocht door de gemeente en gebruikt voor een fietspad dat de Wilgenweg verbindt met de Zuideindseweg. Bij de aanleg van dit fietspad is tevens extra water gegraven in de Zuidpolder. De verharding waar het nu om gaat is destijds gebruikt als “werkterrein” voor de aanleg van dit fietspad. De bouwkeet en andere machines waren gedurende de aanleg van het fietspad op deze verharde gronden gestald. Hoewel het in eerste instantie een tijdelijke verharding betrof, is deze uiteindelijk nooit verwijderd. Op 7 december 2021 is in het reguliere overleg met HHD gesproken over deze herziening van het bestemmingsplan. Voor deze locatie is sprake van het planologisch-juridisch verankeren van vergunde verhardingen (zie ook paragraaf 2.3). Hiermee is de toename van verharding verantwoord en is watercompensatie niet nodig.

Zuideindseweg 78

De ontwikkeling aan de Zuideindseweg betreft de herbouw van een woning. In de bijlage bij deze toelichting is de waterparagraaf betreffende deze ontwikkeling opgenomen. Extra waterbergende voorzieningen dienen aangelegd te worden. Door middel van artikel 20.2 de voorwaardelijke verplichting is dit geborgd.

Geerweg 13 en 21

Met de beoogde ontwikkeling neemt de verharding toe. Hiervoor is de watersleutel van de Hoogheemraadschap Delfland ingevuld, waaruit blijkt dat er extra waterbergingseisen moeten worden gerealiseerd. Het huidige verhard oppervlak is gebaseerd op BAG gegevens. In onderstaande tabel is de toename van verharding weergegeven. Deze berekening betreffen aannames op basis van reële inschatting en kunnen in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland. Voor de toekomstige situatie is op dit moment niet vast te stellen wat de toename van de verharding is, daarom wordt uitgegaan van de omvang van het bouwvlak plus 50 m² aan overige verharding.

	Huidige situatie		Toekomstige situatie	
Geerweg 13	Verhard	264 m ²	Verhard	476 m ²
	Onverhard	331 m ²	Onverhard	119 m ²
Geerweg 21	Verhard	60 m ²	Verhard	138 m ²
	Onverhard	257 m ²	Onverhard	179 m ²

In de bijlage is per adres de watersleutel opgenomen. Water compenserende maatregelen zijn noodzakelijk. De initiatiefnemer voor de ontwikkeling aan de Geerweg 21 heeft afspraken gemaakt met de Hoogheemraadschap. Deze afspraken zijn neergelegd in een memo waarin de compenserende maatregelen zijn uitgewerkt. Deze memo is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. In het bestemmingsplan is in artikel 20.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de realisatie van voldoende waterberging geborgd is.

Industrieweg 12

Er wordt geen extra bebouwing gerealiseerd er wordt enkel een bestemmingswijzing toegepast. Hiermee zal er op het gebied van waterkwantiteit geen verandering plaatsvinden en daarom hoeft er geen watertoets uitgevoerd te worden.

Voor de ontwikkelingen waar extra waterberging gerealiseerd dient te worden geeft het Hoogheemraadschap Delfland de voorkeur voor het realiseren van extra oppervlaktewater. Indien compensatie in oppervlaktewater aantoonbaar niet mogelijk is, kan als alternatief voor vasthoudmaatregelen gekozen worden. Vanwege het belang



voor de waterhuishouding hanteert Delfland richtlijnen bij de beoordeling van vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding. Deze zijn te vinden op Beleid - Delfland (hhdelfland.nl).

Drooglegging

Het Hoogheemraadschap Delfland adviseert een drooglegging van 1,2 meter met een minimum van 1 meter. Onderbouwd dient te worden dat de drooglegging van de woningen voldoende is. Deze onderbouwing maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning verder inzichtelijk worden gemaakt.

Beschermingsniveaus voor wateroverlast verschillen voor de verschillende vormen van landgebruik. Zo hebben grasland, akkerbouw en glastuinbouw een lager beschermniveau dan bebouwd gebied. De meeste woningen worden gebouwd in een gebied waar het beschermingsniveau lager is dan voor woongebied in de bebouwde kom. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het eventueel ophogen van percelen. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk maatregelen te nemen en daarmee een hoger beschermingsniveau te bereiken.

Waterkwaliteit

Het Waterklimaatplan Pijnacker-Nootdorp 2017-2020, is op 30 maart 2017 vastgesteld. Voor wat betreft de waterkwaliteitsdoelen worden geen negatieve effecten voorzien. Er wordt gestreefd naar het principe van geen achteruitgang zoals genoemd in de Kaderrichtlijn water. Delfland kan vanuit de programma's Kaderrichtlijn Water en Ecologie concreet aanduiden welke ecologische waterkwaliteitsdoelen worden nagestreefd en wat deze concreet inhouden. In het gebied worden geen nieuwe, potentieel verontreinigende functies en ontwikkelingen voorzien, die vanuit het oogpunt van waterkwaliteit bijzondere aandacht vragen.

Bij nieuwbouwlocaties dienen geen uitlogende materialen gebruikt te worden ter bescherming van de waterkwaliteit. Voor die ontwikkelingen waar sprake is van functiewijziging blijft het huidige gebruik ongewijzigd dat er geen verslechtering van de waterkwaliteit optreedt.

Afvalwater en riolering

De gemeente Pijnacker-Nootdorp geeft in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2014-2017 aan dat in geval van kleinschalige nieuwbouwprojecten de percelen worden aangesloten op het al aanwezige rioolstelsel met als extra voorwaarde dat zoveel mogelijk verhard oppervlak afgekoppeld wordt.

In onderhavige situatie dienen de mogelijkheden van afkoppelen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden. Waar mogelijk zal het hemelwater (tijdelijk) vastgehouden worden alvorens het af te voeren. Deze werkwijze kan wateroverlast voorkomen. Voor het afvoeren van water zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals bijvoorbeeld het toepassen van halfopen verharding ter plekke van parkeerplaatsen van de nieuw te bouwen woningen. Het aantal woningen dat aangesloten wordt op de riolering neemt toe met 5 stuks.

Klimaatadaptatie

In de afgelopen jaren is steeds meer aandacht gekomen voor klimaatverandering. Naast de overheid kunnen ook particuliere initiatieven bijdragen aan het klimaatbestendiger inrichten van het terrein. Binnen onderhavige ontwikkeling liggen er kansen voor creatieve, simpele en efficiënte oplossingen om water of vasthoudmaatregelen aan te leggen of toe te passen. Zo zijn de volgende ontwerp principes denkbaar voor onderhavige ontwikkeling: Regenwater zo veel mogelijk afkoppelen en leiden naar vasthoudmaatregelen en vertraagd afvoeren naar nabijgelegen oppervlaktewater.

Speeltuinen en openbare groen en openbare ruimtes worden zo veel mogelijk ingezet als extra en tijdelijke voorzieningen om regenwater vast te houden en te bergen.



Veiligheid en waterkeringen

Bouwen in waterkeringen en/of bijbehorende beschermingszones kan een bedreiging vormen voor de waterveiligheid. Voor de locaties Geerweg 13 en 21 te Nootdorp en Delftsestraatweg 21 te Delfgauw zijn de ontwikkelingen geprojecteerd in de beschermingszones van naastgelegen waterkeringen. De ontwikkeling aan de Delftsestraatweg betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning en er zijn geen bouwplannen. Voor de ontwikkelingen aan de Geerweg zullen wel nieuwe woningen in het waterstaatswerk en bijbehorende beschermingszone gebouwd gaan worden. De veiligheid en de waterkeringen worden beschermd door het handhaven van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Naast de benodigde vergunningen voor het bouwen zal ook het Hoogheemraadschap een vergunning af moeten geven voor het bouwen.

Onderhoud en bagger

Voor alle ontwikkelingen geldt dat de eigendomssituatie niet veranderd. Eventuele verplichtingen die gelden voor het noodzakelijk onderhoud aan sloten en waterkeringen blijven ongewijzigd. Dit geldt eveneens voor het baggeren van de sloten.

Conclusie

Er worden vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de uitvoering van het plan.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

De Cultuurhistorische Atlas van Zuid-Holland geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De atlas bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingspatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd.

Deze cultuurhistorische kenmerken en waarden vormen de input bij processen van culturele planologie. In de CHA heeft het plangebied een redelijk tot grote kans op archeologische sporen. Aan deze kans is een onderzoeksplicht verbonden.

Archeologiebeleid Pijnacker-Nootdorp

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft haar archeologiebeleid verwoord in de nota 'Pijnacker-Nootdorp; Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart' uit 2009. Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart heeft het plangebied deels een hoge archeologische verwachting, een middelhoge archeologische verwachting en deels een onbekende archeologische verwachting.



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 voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring.

Beoordeling

In de volgende tabel is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen. Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn. Indien deze grenzen niet worden overschreden, dan is er geen onderzoek noodzakelijk.

Dubbelbestemming	Ondergrens oppervlakte	Ondergrens diepte	Locaties
Waarde- Archeologie - 2	200 m ²	0,3 meter	A, B, D, G

Bij de toekomstige ontwikkelingen zal op een aantal percelen binnen onderhavig bestemmingsplan rekening moeten worden gehouden met een redelijke tot grote trefkans op archeologische sporen. In de regels is daarom een regeling opgenomen, waarbij de voorwaarden staan aangegeven wanneer een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van het archeologisch onderzoek zal bepaald worden of nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Boezemweg 18

Op dit moment ligt er geen archeologische dubbelbestemming op de planlocatie aan de Boezemweg. Met onderhavig bestemmingsplan komt er een beschermende regeling te liggen. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet archeologisch onderzoek worden verricht wanneer er gegraven wordt.

Wilgenweg 82

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende bestemming voor de opstallen binnen het plangebied. Er worden geen nieuwe opstallen gerealiseerd waardoor geen afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse geldende archeologische dubbelbestemming. Er hoeft geen verder onderzoek te worden verricht.

Zuideindseweg 78

De beoogde ontwikkeling betreft het verplaatsen van de woonbestemming. Er worden verder geen bodemingrepen gedaan en de ter plaatse geldende dubbelbestemming wordt overgenomen. Er hoeft geen verder archeologisch onderzoek te worden verricht.

Geerweg 13 en 21

Voor deze locaties is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 6 behorende bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat er geen archeologische vondsten te verwachten zijn. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

Industrieweg 12

De aanpassing van de bestemming brengt geen bodemingrepen met zich mee. Er zijn derhalve geen archeologische waarden in het geding. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Conclusie

In overeenstemming met de resultaten uit het archeologisch onderzoek zijn er geen archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de plangebieden. Archeologie en cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor beoogde ontwikkelingen.

5.6 Ecologie

5.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb en richt zich onder meer op het verminderen van de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden en het versterken van de natuur.

Op 1 januari 2017 is de 'Wet natuurbescherming' in werking getreden. De 'Boswet', de 'Flora en faunawet' en de 'Natuurbeschermingswet 1998' zijn per die datum ingetrokken. De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Beoordeling

Alle locaties liggen buiten de begrenzing van het NNN. De locaties zijn op een dergelijke afstand gelegen, dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNN-gebied geen sprake is. Tevens betreft het relatief beperkte ingrepen. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied Meijendel & Berkheide is met ruim 8 kilometer op relatief grote afstand gelegen. Gezien deze afstand en de beperkte aard van de ingrepen valt een significant negatief effect niet te verwachten. Voor de ontwikkeling Boezemweg 18 kan de emissie van stikstof mogelijk een negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Meijendel & Berkheide als gevolg van de Porthos uitspraak en het daarmee komen te vervallen van de bouwvrijstelling. Om dit uit te kunnen sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekening blijkt dat significante negatieve effecten uitgesloten kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming.

5.6.2 Flora en fauna



Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Boezemweg 18

Door EcologieWerkt is ter hoogte van het plangebied ecologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in de bijlage. Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming evenmin.

Wilgenweg 82

Onderhavig planvoornemen voorziet in het legaliseren en herbestemmen van de verschillende functies en opstallen die aanwezig zijn ter hoogte van het plangebied. Hierbij worden geen nieuwe gebouwen gebouwd en wordt er ook niet gesloopt. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming evenmin.

Zuideindseweg 78

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling mogelijk is, mits voorkomen wordt dat de rugstreeppad het gebied waarbinnen deze ontwikkeling plaatsvindt, koloniseert. Daartoe worden aanbevelingen gedaan. De initiatiefnemer zal de aanbevolen maatregelen moeten treffen of in de fasering rekening moeten houden met dit aspect.

Geerweg 13, 21

Voor de locatie Geerweg 13 is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het betreffende onderzoek is als bijlage aan de toelichting gevoegd. Uit het rapport volgt dat nader onderzoek niet nodig is. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met eventuele werkzaamheden aan de sloot in verband met de aanwezigheid van de waterspitsmuis. Verder geldt de algemene zorgplicht voor broedvogels. Het advies om de werkzaamheden tussen zonopkomst en zonondergang te verrichten in verband met overvliegende en/of foeragerende vleermuizen zal worden opgevolgd.

Ook voor de Geerweg 21 is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Deze is eveneens opgenomen in de bijlage. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient voorkomen te worden dat er langdurig aanwezige ondiepe plassen op het terrein ontstaan. Ook kale gronden of grond- en/of zandhopen moeten voorkomen worden. Hiermee wordt voorkomen dat de gronden dat de rugstreeppad zich vestigt. Verder geldt de algemene zorgplicht voor broedvogels. Het advies om de werkzaamheden tussen zonopkomst en zonondergang te verrichten in verband met overvliegende en/of foeragerende vleermuizen zal worden opgevolgd.



Industrieweg 12

De aanpassing van de bestemming heeft geen gevolgen voor de ter plaatse eventueel aanwezige ecologische waarden. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van flora en fauna.

5.7 Akoestiek

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Tabel 4: onderzoekszone wegen artikel 74 lid 1 Wet geluidhinder.

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Voor gebieden binnen of in de nabijheid van natuurgebieden gelden aanvullende regels. In het geval van onderhavige ontwikkeling geldt dat de zorgvoorziening niet vergunnings- of meldingplichtig is volgens wet- en regelgeving omtrent geluid. Wel is het plan pal naast het Natuurnetwerk Brabant gelegen. In de regel dient het Natuurnet-werk Brabant gecompenseerd te worden bij een geluidsbelasting hoger dan 45 dB(A).



Beoordeling

Boezemweg 18

Voor de locatie Boezemweg 18 te Pijnacker geldt dat er geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Er worden enkele gronden toegevoegd aan het bedrijfskavel waardoor er geen extra geluidgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt. In het kader van de Wgh is derhalve geen onderzoek noodzakelijk.

Wilgenweg 82

Voor de locatie Wilgenweg 82 te Pijnacker geldt dat er geen sprake is van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Er worden enkele functies en opstallen gelegaliseerd waardoor er geen extra geluidgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt. In het kader van de Wgh is derhalve geen onderzoek noodzakelijk.

Zuideindseweg 78

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat met gebruikmaking van de wettelijke mogelijkheid hogere grenswaarden vast te stellen, dit aspect de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling en daarmee het bestemmingsplan niet in de weg staat. De rapportage van het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Geerweg 13, 21

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, waar de hoogst toelaatbare geluidbelasting 63 dB bedraagt. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Molenaar Blonkweg op zijn hoogst 53 dB bedraagt ter plaatse van de achtergevel van de op één na oostelijke woning (1e verdieping). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op zes beoordelingspunten overschreden (alleen de 1e verdieping). De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt nergens overschreden. De Geluidbelasting van de Oudeweg bedraagt op zijn hoogst 44 dB waardoor er nergens overschrijding plaatsvindt.

Een hogere waarde zal nodig zijn voor alle te realiseren woningen vanwege het geluid afkomstig van de Molenaar Blonkweg. Het verlenen van hogere waarden wordt, op basis van de gehanteerde uitgangspunten in het akoestisch onderzoek, mogelijk geacht. Hier dient bij de planuitwerking nader invulling aan te worden gegeven.

De gecumuleerde geluidbelasting bij de geplande woningen bedraagt ten hoogste 58 dB ter plaatse van de achtergevel van de op één na oostelijke woning (1e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $58 - 33 = 25$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de gevelwering dient te worden gedaan.

Industrieweg 12

Uit akoestisch onderzoek zal moeten blijken wat de akoestische situatie ter plaatse is en of eventueel hogere grenswaarden vastgesteld dienen te worden.

Conclusie

Uit de akoestische onderzoeken blijkt dat er ter hoogte van de plangebieden geen belemmeringen ontstaan. Het aspect 'Geluid' vormt dan ook geen belemmering voor beoogde ontwikkelingen.



5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals zorgvoorzieningen) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Boezemweg 18

Onderhavig planvoornemen voorziet in het opnemen van het bedrijfsperceel en enkele gronden aan de zuidzijde. Hierbij wordt een recreatieve functie omgezet in een bedrijfsfunctie. De bedrijfsfunctie is in het huidige bestemmingsplan toegestaan en de bedrijfsvoering zal niet veranderen. Milieuzonering speelt derhalve geen rol voor deze locaties.

Wilgenweg 82

Onderhavig planvoornemen voorziet in het legaliseren van de functies en opstallen binnen het plangebied. Er vindt geen verandering in de bedrijfsvoering plaats. Het bedrijfsperceel zal niet verder uitbreiden. Aan de oostzijde van Wilgenweg 82 staan meerdere woningen. Vergroten van het bedrijfsperceel zal invloed hebben op de milieucirkel van het bedrijf richting deze woningen. De afstand wordt kleiner dan planologisch aanvaardbaar. De gronden zullen worden voorzien van een passende bestemming waarbinnen de verschillende functies als toegestaan gebruik zullen worden aangeduid. Milieuzonering speelt derhalve geen rol voor deze locaties.

Zuideindseweg 78

De woning schuift op in noordelijke richting. Hierdoor komt de nieuwe woning iets dichterbij het agrarisch bouwvlak van Zuideindseweg 55. Op dit bedrijf worden paarden en melkrundvee gehouden. Het agrarische bedrijf dient in de huidige situatie te voldoen aan de normen uit het activiteiten besluit. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Voor zowel de paarden als het rundvee zijn geen geurnormen vastgesteld waardoor de vaste afstanden vanuit het activiteitenbesluit gelden. De aan te houden afstand voor de paarden en rundvee bedraagt 50 meter vanaf de stal en de mestplaat. Het plangebied ligt nu op 68 meter van het agrarisch bedrijf (vanaf agrarisch bouwvlak naar de noordelijke punt van de woonbestemming). De nieuwe woonbestemming blijft buiten de vaste afstand van 50 meter. Hiermee blijft de woning op voldoende afstand van het agrarisch bedrijf. Tevens wordt de woning straks tenminste 15 meter van de weg gebouwd.

Geerweg 13, 21

Onderhavig planvoornemen maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Ter plaatse van de locaties waar de nieuwe woningen gebouwd zouden moeten worden, worden bouwvlakken opgenomen waardoor de bouw van de woningen mogelijk wordt. De bestaande woonbestemming blijft behouden. Verder zijn er in de omgeving enkel woonbestemmingen en speelt milieuzonering derhalve geen rol.

Industrieweg 12

De ontwikkeling betreft de aanpassing van de bestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning. Hiermee vinden er geen fysieke veranderingen plaats ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee is er geen nader onderzoek benodigd naar bedrijf en milieuzonering.



Conclusie

Het aspect 'bedrijf en milieuzonering' vormt geen belemmering voor beoogde ontwikkelingen.

5.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied, gelijktijdig, overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De orientatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies. Het groepsrisico is niet ruimtelijk weer te geven met contouren, maar wordt uitgedrukt in een grafiek waarin de groeps grootte van aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval: de Fn-curve.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving risicobronnen zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de signaleringskaart geraadpleegd.

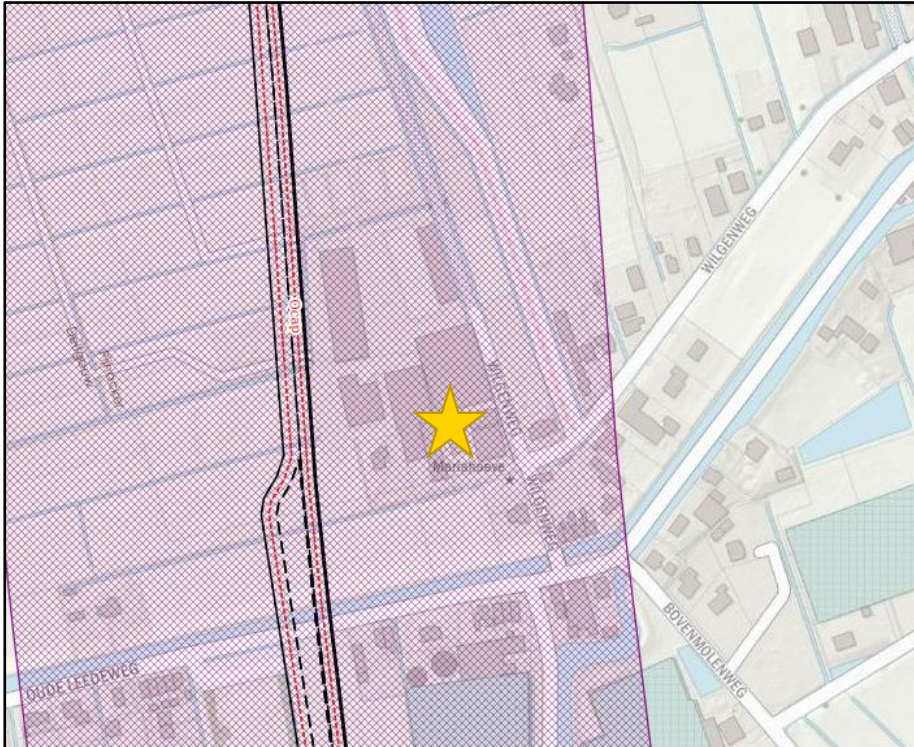
Boezemweg 18

Ter hoogte van het plangebied is 1 risicobron gelegen, te weten een vuurwerkopslag aan de Boezemweg. Het betreft Haakan Fireworks. Het planvoornemen betreft opnemen van het huidige bedrijfsperceel en de gronden gelegen aan de zuidzijde van de Boezemweg. Hiermee vindt er geen verandering in de bedrijfsvoering plaats en zal het risico ten opzichte van de huidige situatie niet veranderen.



Wilgenweg 82

Het plangebied aan de Wilgenweg 82 is gelegen binnen de effectzone van een buisleiding, zoals weergegeven op onderstaande figuur. Het betreft een pijpleiding van defensie. Het planvoornemen voorziet in het legaliseren van de huidige functies en opstellen. Het betreffen geen gevoelige functies en het risico neemt niet toe met onderhavige wijziging. Het groepsrisico hoeft daarom niet verantwoord te worden.



Figuur 7: Uitsnede signaleringskaart EV. Het plangebied wordt bij benadering met de gele ster aangeduid

Zuideindseweg 78

Het planvoornemen betreft de herbouw van een woning en het verleggen van de woonbestemming. Hiermee vindt er geen wijziging in het risico plaats. Tevens zijn er in de omgeving geen risicobronnen aanwezig. Externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering.

Geerweg 13, 21

Het planvoornemen betreft de realisatie van nieuwe woningen. Hiervoor worden er nieuwe bouwvlakken ter hoogte van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied ligt 1 risicobron te weten een buisleiding (W-539-05). Echter, het plangebied ligt op ca. 850 meter en daarmee vormt de buisleiding geen risico.

Industrieweg 12

Het planvoornemen betreft het omzetten van een bedrijfswoning naar een woonbestemming. Hiermee wordt er een gevoelige functie toegevoegd. In de omgeving liggen 2 risicobronnen, te weten een vuurwerkopslag (300 meter) en buisleiding W-539-05 (480 meter). De risicobronnen liggen op voldoende afstand en vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer dient onderzoek naar luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren. Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Naast de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de RIVM kaarten welke weergegeven staan op www.atlasleefomgeving.nl. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Beoordeling

De ontwikkelingen, waarbij onder andere een vijftal woningen worden mogelijk gemaakt, zijn dusdanig beperkt van omvang dat er ruimschoots onder de aantallen gebleven wordt zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (NIBM).

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2018, 2020 en 2030 afgelezen. In de verkeersmodellen die gebruikt worden bij de NSL-monitoringstool is de verkeersgeneratie in de omgeving reeds opgenomen in het model voor de jaren 2020 en 2030. Er zijn derhalve geen aanpassingen doorgevoerd aan de data afkomstig uit de NSL-rekentool.

NO₂

Uit de resultaten blijkt dat de concentraties voor NO₂ in alle gevallen ver onder de grenswaarden zitten voor 2020 en 2030. In geen van de gevallen wordt de jaargemiddelde grenswaarde overschreden. De waarde is het hoogste ter plaatse van de Stationsstraat in Pijnacker en bedraagt in 2020 18,9 µg/m³. Hiermee wordt de grenswaarde van 40 µg/m³ niet overschreden.

PM₁₀

Uit de resultaten blijkt dat de concentraties voor PM₁₀ in 2020 en 2030 ver onder de grenswaarden blijven. Ter plaatse van de plangebieden is de concentratie PM₁₀ in 2030 kleiner dan de concentratie in 2018. De hoogste waarde in 2020 is ter plaatse van de Stationsstraat in Pijnacker en bedraagt 17 µg/m³. Er wordt voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ (40 µg/m³). De wereldgezondheidsorganisatie (WHO) beoogt een



advieswaarde van een jaargemiddelde waarde van $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In 2020 en 2030 nemen de concentraties af tot ver onder de advieswaarde.

PM_{2,5}

Uit de resultaten blijkt dat de concentraties PM_{2,5} licht afnemen. De hoogste waarde is ter plaatse van de Stationsstraat in Pijnacker en bedraagt $9,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde grenswaarde ($25 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt in geen geval overschreden. Ook de jaargemiddelde richtwaarde voor 2020 ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt in geen geval overschreden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het besluitgebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.11 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen kleinschalige ontwikkelingen, die in een enkel geval betrekking hebben op de realisatie van een beperkt aantal woningen. Deze ontwikkelingen brengen geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Parkeren wordt in beginsel overal op eigen terrein opgevangen. Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

De gemeente Pijnacker-Nootdorp wil middels haar beleid ruimte bieden en uitnodigen om te ondernemen en de woonomgeving te verbeteren, om zodoende samen invulling te geven aan de ruimte binnen de gemeente. Door ruimte te bieden voor de ontwikkelingen die dit verzamelplan mogelijk maakt, wordt hieraan concreet invulling gegeven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat de omgevingsvergunning overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage zal liggen en worden toegestuurd aan overleginstanties. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen.

Voor de locaties Geerweg 13 en 21 is een buurtparticipatie traject doorlopen. De verslagen daarvan zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In de bijlage is de nota van beantwoording inspraak en vooroverlegreacties opgenomen. In dit document wordt ingegaan op de ingebrachte inspraak- en vooroverlegreacties. In het document worden de ingebrachte punten voorzien van een reactie en waar nodig is het bestemmingsplan aangepast.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling, alsmede alle financiële kaders waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkelingen.

Op basis van deze overeenkomst wordt het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht. Het kostenverhaal zal geen belemmering vormen voor uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

