

Bestemmingsplan Hof van Tolhek



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

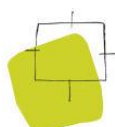
Bestemmingsplan Hof van Tolhek

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels en bijlagen
Verbeelding

16 mei 2013
Projectnummer 192.00.16.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	11
2.3	Geldend bestemmingsplan	15
3	Beleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en Ruimte	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Visie op Zuid-Holland	17
3.2.2	Verordening Ruimte	18
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Pit! Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp	19
3.3.2	Beleidsplan duurzaam Pijnacker-Nootdorp	20
3.4	Conclusie	21
4	Uitvoerbaarheidsaspecten	23
4.1	Archeologie	23
4.2	Geluid	28
4.3	Lucht	29
4.4	Externe veiligheid	30
4.4.1	Inleiding	30
4.4.2	Normstelling en beleid	30
4.5	Externe veiligheid in plangebied Hof van Tolhek	35
4.5.1	Risicovolle bedrijven binnen/nabij het plangebied	35
4.5.2	Transport gevaarlijke stoffen binnen/nabij het plangebied	35
4.5.3	Buisleidingen binnen/nabij het plangebied	37
4.6	Bodem	39
4.7	Natuurwaarden	40
4.8	Water	43
5	Juridische toelichting	47
6	Uitvoerbaarheid	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen

Inleiding



Dit bestemmingsplan voorziet in de invulling van de Van Vlietlocatie in Tolhek. De 'Van Vlietlocatie' betreft het perceel aan de Klapwijkseweg 109 dat in eigendom is bij de heer J.C.M. Van Vliet. Het perceel heeft een oppervlakte van 8300 m².

Op 23 september 2010 is het bestemmingsplan 'Kern Pijnacker Zuid/Zuid-Oost' vastgesteld. De Van Vlietlocatie is buiten dit plan gelaten omdat nog onvoldoende overeenstemming was over de invulling ervan. Dat betekent dat het bestemmingsplan Tolhek momenteel nog van toepassing is. Momenteel is wel voldoende duidelijkheid om een op uitvoering gericht bestemmingsplan op te kunnen stellen. Naast het mogelijk maken van de ontwikkeling zal het bestemmingsplan Tolhek ook moeten worden herzien vanwege de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening dat alle bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 niet ouder mogen zijn dan tien jaar. Het bestemmingsplan 'Tolhek' is op 29 januari 1998 door de gemeenteraad en op 1 september 1998 door GS vastgesteld en moet dan ook worden geactualiseerd.

In de navolgende hoofdstukken wordt ingegaan op de planbeschrijving waarbij ook het geldende bestemmingsplan aan bod komt. Hoofdstuk 3 heeft betrekking op het ruimtelijk beleid van diverse overheden. De uitvoerbaarheidsaspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Tot slot komen in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Pijnacker. De locatie ligt ten oosten van de RandstadRail-halte.

Het Van Vliet terrein is een voormalig agrarisch perceel. Eerder bestonden de omliggende gronden uit weilanden behorende bij het bedrijf. In het kader van de ontwikkeling van Pijnacker-Zuid zijn de weilanden al eerder verkocht en ontwikkeld. Destijds lukte het niet om een overeenkomst ten aanzien van dit bouwperceel te sluiten, deze locatie is dan ook buiten het bestemmingsplan 'Kern PijnackerZuid/Zuid-Oost' gehouden. Een deel van de panden van het voormalige agrarische perceel zijn nog aanwezig. Het perceel grenst aan het openbare park, maar het is altijd de bedoeling geweest dat het ontwikkeld zou worden met woningbouw en is ook als zodanig aangewezen in de plannen voor Tolhek.



Huidige situatie



2.2

Toekomstige situatie

De locatie wordt ingevuld met woningbouw. Er worden circa 27 woningen gerealiseerd. Hierbij vormen 12 woningen in drie korte blokken een onderbroken wand en maken het bestaande straatprofiel compleet.

De overige 15 woningen zijn gegroepeerd rond een nieuw te vormen terp. Op deze manier verwijst de nieuwe invulling naar de historie van de plek die lang ingevuld was met een oude boerderij op een terp.

Landschappelijke inpassing en groen

Het noordelijke deel van het plangebied moet zoveel mogelijk zijn landschappelijke karakter behouden. Dit betekent behoud van een dijklichaam (de Strikkade) met terp met lage bebouwing. Tolhek wordt gekenmerkt door een sterk contrast tussen park-/ landschappelijke groengebieden en strak opgezette woonbuurten.

De volgende ruimtelijke uitgangspunten zijn opgesteld:

- Het toepassen van enigszins verspringende rooilijnen om een meer informele sfeer te creëren.
- Kiezen voor woningen met kap in aansluiting met de meer traditionele woningen in Rietlanden.
- De uitstraling van het gebied naar de omgeving bewerkstelligen.
- Zowel voor het noordelijke als het zuidelijke deel bouwen met een maximale bouwhoogte van 11 m.

Binnen het plan zal het groen in samenhang met de verdere uitwerking van het plan worden ontworpen. De bestaande bomen zullen verdwijnen. Uit een inventarisatie van de bomen is gebleken dat deze allemaal als slecht of matig worden gekwalificeerd en tevens niet verplaatsbaar zijn. Inpassen in het plan is dan ook geen mogelijkheid. Ter compensatie van het kappen van de bestaande bomen worden er elf bomen nieuw geplant op de locatie, het zogenaamde compensatieplan.

Hoogteverschil

Vanwege de aanwezigheid van een dijklichaam (de Strikkade) en een terplijchaam is er in het terrein een hoogteverschil aanwezig van ongeveer 2 m ten opzicht van het noordelijk (zijde Wijkpark) en zuidelijk deel (de Nes) van de locatie. In de uitwerking van het plan is hiermee rekening gehouden, aangezien het Hoogheemraadschap eisen stelt aan het bouwen op/aan een dijklichaam. Verlagen van het terrein is hierdoor dan ook geen optie. Bovendien is in het ontwerp de aanwezige terp betrokken waarbij het hoogteverschil geleidelijk aan wordt afgevlakt van noord naar zuid.

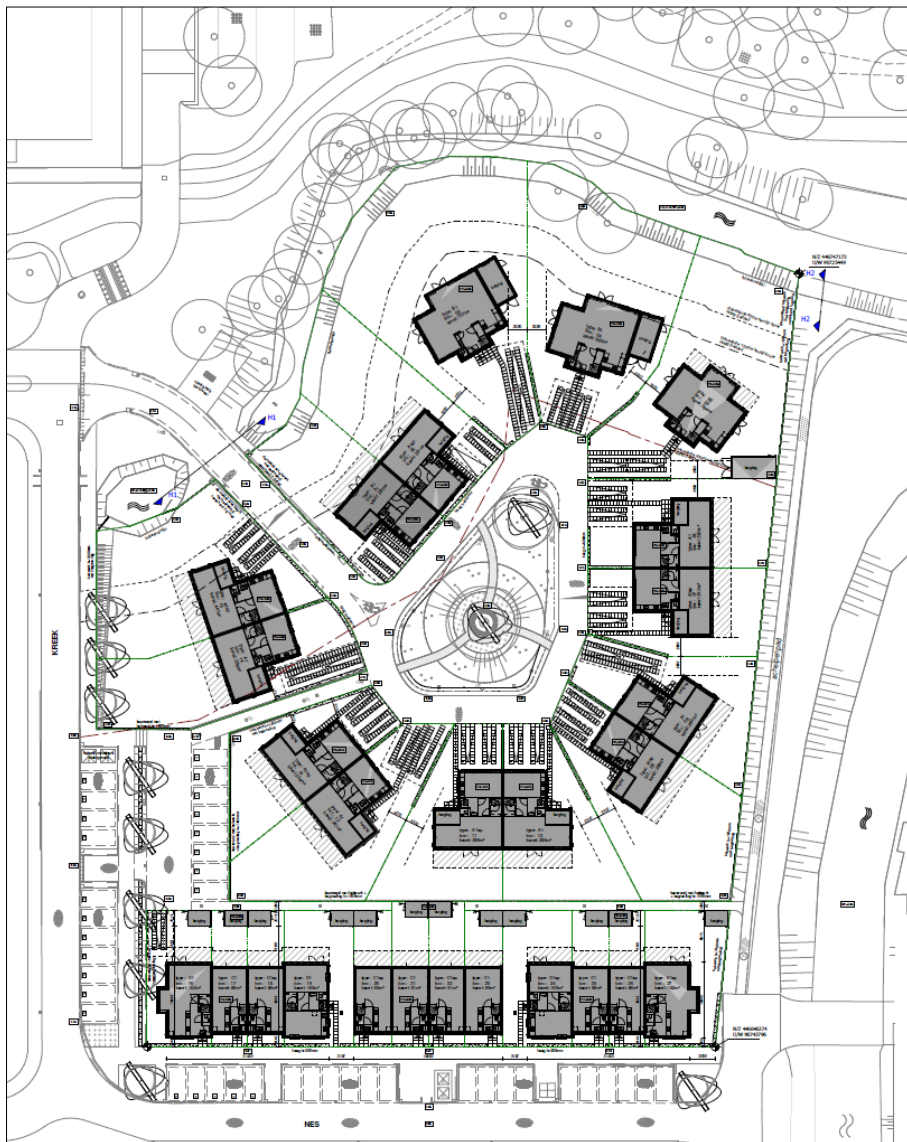
Ter plaatse van het achterpad van de rijwoningen zal een kering aangebracht worden om het resterende hoogteverschil op te vangen. De woningen aan de Nes komen ongeveer op dezelfde hoogte te liggen als de bestaande bebouwing aan de Nes.

Woningbouwprogramma

Conform regionale afspraken dient op gemeentelijk niveau 30% van de woningen in de periode 2010-2014 opgeleverd te worden in de sociale sector waarvan maximaal 1/3 in de sociale koop. De uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Van Vlietlocatie zijn overgenomen uit het plangebiedontwikkelingsper-

ceel Van Vliet. Het woningbouwprogramma moet bestaan uit minimaal 30% woningen in de sociale koopsector.

De ontwerpen gaan uit van 27 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van 8 grondgebonden woningen in de sociale koopsector en 19 grondgebonden woningen in de vrije koopsector.



Stedenbouwkundig plan, Venster architecten, 22 oktober 2012

Verkeer en parkeren

Het plangebied zal via de Kreek worden ontsloten.

Voor het parkeren worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	Stedelijke zone Rest bebouwde kom Matig stedelijk	
	Norm	Maximaal
Duur	2.0	2.1
Midden	1.8	1.9
Goedkoop	1.55	1.7
Zie verder het	Integraal Parkeerbeleidsplan.	

Binnen het plangebied zijn de volgende parkeerplaatsen nodig:

Aantal woningen per type	parkeernorm	aantal benodigde parkeerplaatsen
8 goedkoop	1,55	12,4
4 middel	1,8	7,2
15 duur	2,0	30
Totaal		49,6

De parkeerbehoefte als gevolg van de planontwikkeling wordt grotendeels binnen het plangebied opgelost. De bestaande parkeerplaatsen langs de Nes blijven gehandhaafd. Aan de Nes worden vijf parkeerplaatsen extra gerealiseerd.

In het stedenbouwkundig plan is voorzien in 31 parkeerplaatsen op eigen terrein en 24 nieuwe parkeerplaatsen in openbaar gebied.

De parkeerplaatsen op eigen terrein tellen niet allemaal volledig mee. Hierbij worden de volgende normen gehanteerd.

Parkeervoorziening	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage/carport	0,8
Parkeervoorziening in privé parkeerkoffer voor meerdere bewoners (eensgezinswoningen en of gestapelde bouw)	1,0
Lange oprit zonder garage/carport	1,0
Twee parkeerplaatsen op eigen terrein waarvan er maar één een vrije toegang heeft tot de openbare weg	1,0
Dubbele oprit zonder garage/carport	1,7
Garage/carport zonder oprit (bij woning)	0,4
Garagebox (niet bij woning)	0,5
Garage/carport met enkele oprit	1,0
Garage/carport met lange oprit	1,3
Garage/carport met dubbele oprit	1,8

Bij de 12 2/1 kapwoningen en de drie vrijstaande villa's (in totaal 15 stuks) worden op eigen terrein twee parkeerplaatsen aangelegd. Hierbij tellen deze in de berekeningsaantal als 1,7 pp per woning, ongeacht op welke wijze deze op de kavel worden gepositioneerd.

Hierbij komt het totaal opgenomen parkeerplaatsen uit op 50,3.

- openbaar gebied: 24
- parkeren op eigen terrein: 26,3 ($15 \times 1,7 = 25,5 + 0,8$ van hoekwoning bouwnr. 16)

Deze 50,3 parkeerplaatsen voldoet ruim aan de norm van 49,6 plaatsen. De overige 0,3 pp-woning (norm is 2,0 pp/woning voor 2/1kap en vrijstaand) welke bij deze woningen is vereist zullen in het openbaar gebied worden aangebracht.

2.3

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan Tolhek. Het gebied heeft hierbinnen de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden'.

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- woningen;
- bij woningen behorende praktijkruimten;
- centrumvoorzieningen ten behoeve van detailhandel, dienstverlening en horeca;
- maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen sociale, culturele, religieuze, educatieve, sportief recreatieve, overheids- en medische voorzieningen;
- kantoren;
- verkeersvoorzieningen;
- al dan niet gebouwde en/of ondergrondse parkeervoorzieningen;
- groen- en speelvoorzieningen;
- water;
- (openbare) nutsvoorzieningen;
- geluidsbeperkende voorzieningen, zoals geluidswallen en -schermen;
- andere bij een woongebied behorende voorzieningen.



Daarnaast valt het perceel binnen het op de bestemmingsplankaart door middel van de 'zone wijkpark' aangegeven gebied en binnen het deelplan Parkkamers. Deze aanduidingen geven aan dat de gronden tevens zijn bestemd voor landschappelijke inpassing van de op het moment van in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan bestaande bebouwing in de ontworpen ruimtelijke structuur. Binnen het deelplan Parkkamers is als stedenbouwkundig uitgangspunt opgenomen dat de bestaande boerderijen met bijbehorende gronden worden opgenomen in een buurtpark.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimtes en het landschap laat het Rijk over aan de lagere overheden. Gemeenten krijgen de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Visie op Zuid-Holland

Kwaliteit in stads- en dorpsgebied, Karakteristiek

Zuid-Holland heeft twee grote steden, een aantal middelgrote steden en veel grote kernen en kleine dorpjes met elk hun eigen woon- en werkkwaliteiten. De verschillen tussen de steden en dorpen zijn echter steeds kleiner geworden met het bouwen van vergelijkbare uitbreidingswijken, vaak niet geënt op het onderliggende landschap. Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied. Diverse locaties in en nabij stedelijk gebied zullen in de planperiode een andere functie krijgen. Dit gaat gepaard met een meer intensievere benutting van de ruimte, waarbij rekening wordt gehouden met de ligging ten opzichte van het openbaar vervoernetwerk. Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter kan worden benut en pas dan uitbreiden. De ontwikkeling van het plangebied past binnen het provinciale streven tot inbreiding, intensivering en herstructurering.

Ambities

- Behoud en versterking van een brede waaier aan woon- en werkmilieus; elk dorp en stad zijn eigen kleur; vergroten van de diversiteit van steden.
- Hoogteaccenten; (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur.
- Zwaartepunt van de verstedelijking ligt in stad en dorp binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.
- Elke kern (dorp) ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.
- Waar mogelijk blijven karakteristieke en beschermde stads- en dorpsgezichten ervaarbaar vanuit het omringende landschap.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Het eigen karakter van het historisch centrum wordt opgezocht en versterkt.
- Als herstructurering, transformatie of uitbreiding plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan het in balans brengen van de mix aan woonmilieus.
- Een beeldkwaliteitsparagraaf zal bij hoogbouw inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op haar omgeving

3.2.2

Verordening Ruimte

De wijze waarop de provinciale belangen in bestemmingsplannen doorwerken, regelt de provincie Zuid-Holland in de Verordening Ruimte. In de Verordening Ruimte is onder andere geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Pit! Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp

In februari 2005 heeft de raad de Nota Integrale Toekomstvisie (Pit!) als structuurschets vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen, voortschrijdend inzicht en de invoering van de Wro zijn aanleiding geweest om Pit! aan te vullen, op onderdelen te actualiseren en vast te stellen als nieuwe formele structuurvisie.

In 2009 heeft de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp besloten de Pit! als vertrekpunt te gebruiken voor de totstandkoming van de structuurvisie.

De 'Pit! Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp anno 2009' bevat de bestaande nota die op pragmatische wijze is aangepast aan de nieuwe wetgeving, waarbij slechts een beperkte actualisatieslag aan de orde is geweest.

De hoofddoelstelling binnen het programma bouwen en wonen uit de Pit! 2009 is het ontwikkelen van een kwantitatieve woningvoorraad, waarmee tegemoet kan worden gekomen aan de lokale en regionale woningbehoefte.

De structuurvisie bestaat uit drie onderdelen:

- de strategische hoofdlijnen met de algemene richting en keuzes voor de toekomst;
- het structuurbeeld met een beeld van Pijnacker-Nootdorp voor de toekomst (tot na 2025);
- de uitvoeringsparagraaf met een concreet programma voor de komende jaren.

Uitgangspunten wonen

Pijnacker-Nootdorp wil een gemeente blijven waar op een leefbare, veilige en sociale wijze kan worden gewoond. Het woonbeleid richt zich op het huisvesten van doelgroepen volgens de in het Stadsgewest Haaglanden gemaakte prestatieafspraken en de lokale doelstellingen.

Visie wonen

Pijnacker-Nootdorp zal tot en met 2015 groeien. Dit met een gemiddelde groei van 833 woningen per jaar. De gemeente groeit hiermee naar meer dan 49.000 inwoners eind 2010 en circa 60.000 inwoners eind 2015. Een extra bouwopgave kan en zal volgens de gemeente Pijnacker-Nootdorp eventueel pas na 2015, voor eigen inwoners op basis van de dan aanwezige behoefte, worden gerealiseerd. De gemeente is relatief jong met wijken gebouwd ruim na de Tweede Wereldoorlog. De kwaliteit van de woningvoorraad en leefbaarheid in de wijken is goed. Qua samenstelling overheerst het bestand aan eengezinswoningen. Voor de gemeente relatief nieuw is, dat er beleidsmatig meer wordt gekeken naar de opbouw van de bevolking en de wens van specifieke doelgroepen in relatie tot de woningvoorraad. Het tekort aan woningen voor jongeren en starters zal verder worden ingevuld op de uitleg- en inbreidingslocaties.

Bevolkingssamenstelling

Pijnacker-Nootdorp wordt een nog jongere gemeente, dus bouwen voor de (lange termijn) vraag betekent bouwen voor jongeren en starters. Na 2015 zal in het voorkeursscenario het bouwen voor de lokale vraag prevaleren. Een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad bevordert de doorstroming en zorgt ervoor dat mensen in de gemeente en bij voorkeur ook in de wijk kunnen blijven wonen. Tolhek behoort tot een van de Vinex-wijken. Voor alle woningbouwproductie in Vinex wijken zijn subsidieafspraken gemaakt binnen het Stadsgebied Haaglanden waarbij is afgesproken dat 30 % van de woningen uit sociale woningbouw dient te bestaan.

Bestaande woonkernen

Veel ruimtelijke ontwikkelingen doen zich voor op inbreidingslocaties binnen de bestaande woonkernen. Daarnaast zijn met name de centra van de bestaande kernen voortdurend in beweging om het voorzieningenniveau gelijke tred te laten houden met de groei van de gemeente. De bestaande wijken blijven leefbaar door de wijkgerichte aanpak. Dit is onder de Wro uitgewerkt in een wijkgerichte aanpak om geclusterde renovatie en onderhoud, woningvoorraadbeheer en condities te scheppen voor een goed woonmilieu (wonen tussen glas, groen en steden).

3.3.2

Beleidsplan duurzaam Pijnacker-Nootdorp

Op 14 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp het beleidsplan duurzaam Pijnacker-Nootdorp vastgesteld. In dit beleidsplan zijn de voornemens die de gemeente op het gebied van duurzaamheid verwoordt. De gemeente wil door middel van haar omvangrijke bouwopgave invloed uitoefenen op de wijze waarop de nieuwe wijken worden gerealiseerd. Nieuwe technieken moeten daarbij voor een lager energieverbruik en een gezonder leefmilieu zorgen. Ook de glastuinbouw kan door middel van warmtelevering een bijdrage leveren aan een duurzame gemeenschap. Tezamen met de hierboven genoemde Nota Project Integrale Toekomstvisie (Pit!) geeft het beleidsplan duurzaam Pijnacker-Nootdorp het wensbeeld van de gemeente voor de toekomst aan.

In deze beleidsnota heeft de gemeente de volgende speerpunten ontwikkeld:

- Duurzaam bouwen: De huidige bouwopgave wordt waar mogelijk op een duurzame wijze verder afgemaakt.
- Een energiebewust Pijnacker-Nootdorp: De gemeente wil bijdragen aan een verregaande energiebesparing van jaarlijks 2% per inwoner en meer toepassingen van duurzame energie. Alle energie voor warmte en koeling van nieuwe woningen wordt in 2020 CO2 neutraal opgewekt.
- Een groene en natuurlijke gemeente: De gemeente is trots op haar groene ruimte en wil daar verstandig mee omgaan. Zij streeft naar een toename van het aantal planten- en diersoorten in 2020.

- Een gezond leefmilieu: De luchtkwaliteit in Pijnacker-Nootdorp moet in 2020 tenminste aan de geldende Europese normen voldoen.
- Duurzaam inkopen: De gemeente past bij al haar inkoop en aanbestedingen duurzaamheidscriteria toe. De gemeente werkt toe naar 100% duurzaam inkopen in 2015.
- Mobiliteit: De gemeente wil dat de mogelijkheden van fietsgebruik, openbaar vervoer en alternatieve motorbrandstoffen maximaal worden benut.

Deze speerpunten zijn in de beleidsnotitie verder uitgewerkt vanuit het oogpunt van Planet, People en Prosperity.

3.4

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past ruimtelijk en functioneel binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Mede doordat, waar mogelijk, is aangesloten bij de ambities zoals die zijn opgenomen in de 'Visie op Zuid-Holland'. In Pit! staat dat Pijnacker-Nootdorp een gemeente wil blijven waar op een leefbare, veilige en sociale wijze kan worden gewoond. Zoals gesteld biedt het rijk gemeenten de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners. Dit plan maakt gebruik van deze ruimte.

Uitvoerbaarheids- aspecten



In deze paragraaf wordt ingegaan op diverse uitvoerbaarheidsaspecten zoals archeologie, diverse milieuaspecten, externe veiligheid en water.

4.1

Archeologie

Beleid en Onderzoek

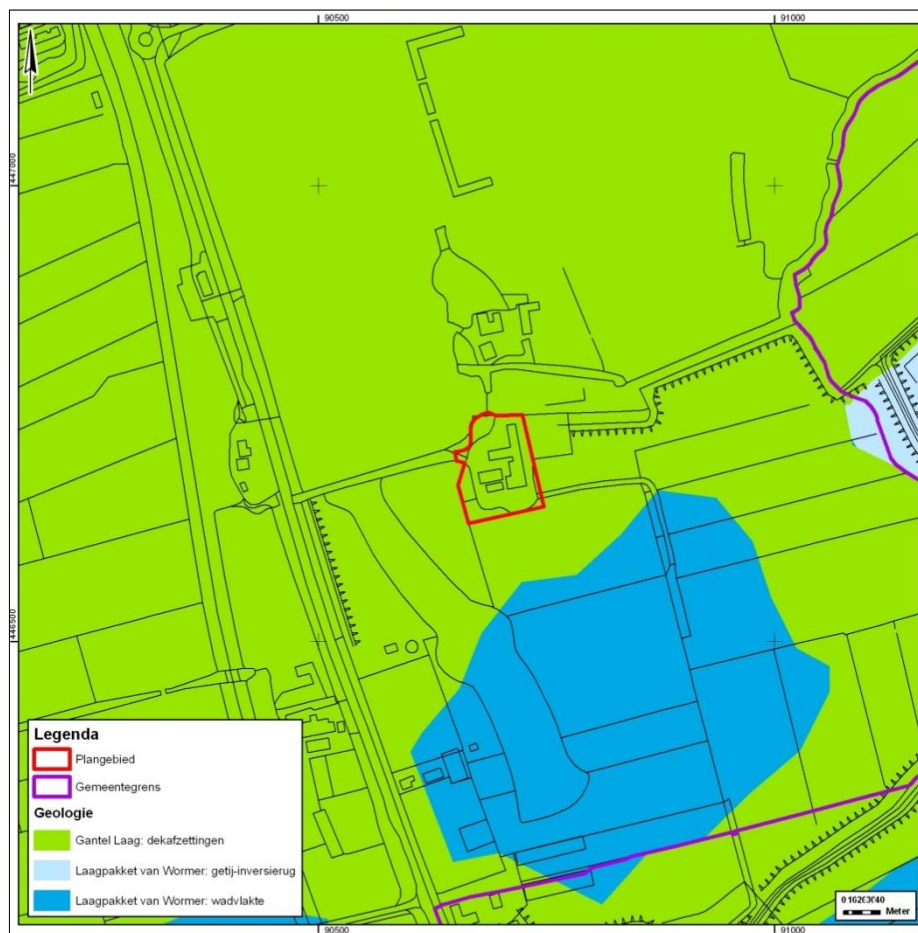
In 1998 is door het Nederlandse parlement het Verdrag van Valletta goedgekeurd. In 2007 heeft dit zijn beslag gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Hierin stelt het rijk zich op het standpunt dat op gemeentelijk niveau in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Het uitgangspunt van zowel het nationaal als gemeentelijk beleid is om waardevol archeologisch erfgoed zoveel mogelijk te beschermen en in situ te behouden. Ook in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is vastgelegd dat zorgvuldig met archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan voor archeologische waarden ter plaatse, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd. Eén van de uitgangspunten van de wet is het veroorzakersprincipe. Dit houdt in dat de initiatiefnemer of omgevingsvergunningaanvrager zelf verantwoordelijk is voor de bekostiging van het archeologisch onderzoek.

De bescherming van het archeologisch erfgoed dient in het bestemmingsplan te worden geregeld, net als andere in het bestemmingsplan op te nemen en te beschermen belangen. Voor het bestemmingsplan geldt als norm de eis van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het belang van het archeologisch erfgoed mee dient te tellen bij de beoordeling en afweging van alle bij die goede ruimtelijke ordening spelende belangen. Dit wordt geregeld via een omgevingsvergunningstelsel dat betrekking heeft op grondroerende werkzaamheden voor zover deze worden uitgevoerd in gebieden die op de plankaart staan aangegeven met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (WR-A).

In de regels staat opgenomen welke werken of werkzaamheden schadelijk kunnen zijn voor (verwachte) archeologische waarden en daarom omgevingsvergunningplichtig zijn. Hierin staan ook voorwaarden opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Zo'n voorwaarde kan zijn dat een rapport moet zijn overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Het verlenen van een omgevingsvergunning is afhankelijk van de uitkomsten van dit archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

Bestaande situatie plangebied

De ondergrond van het plangebied bestaat uit zeekleiafzettingen, die vanaf circa 4000 v. Chr. in het gebied sedimenteerden. Deze wadafzettingen worden gerekend tot het Laagpakket van Wormer. Rond 3200 v. Chr. vernatte het onderzoeksgebied en ontstond grootschalige veengroei. Dit proces werd onderbroken tussen 500 en 200 v. Chr., toen de kleiafzettingen van de Gantel Laag (Laagpakket van Walcheren) ontstonden, als gevolg van kustdoorbraken. Rond de 3^e eeuw na Chr. trad opnieuw vernatting op en ontwikkelde zich wederom een grootschalig veengebied. Rond 900 na Chr. ontstond een nieuwe Maasmonding, waardoor waterlopen ontstonden, het veengebied ontwaterd werd en stopte met groeien. Vanaf de Late Middeleeuwen werd het veen aan het oppervlak op grote schaal ontgonnen, waardoor de afzettingen van de Gantel Laag en Wormer weer aan het oppervlak kwamen te liggen.

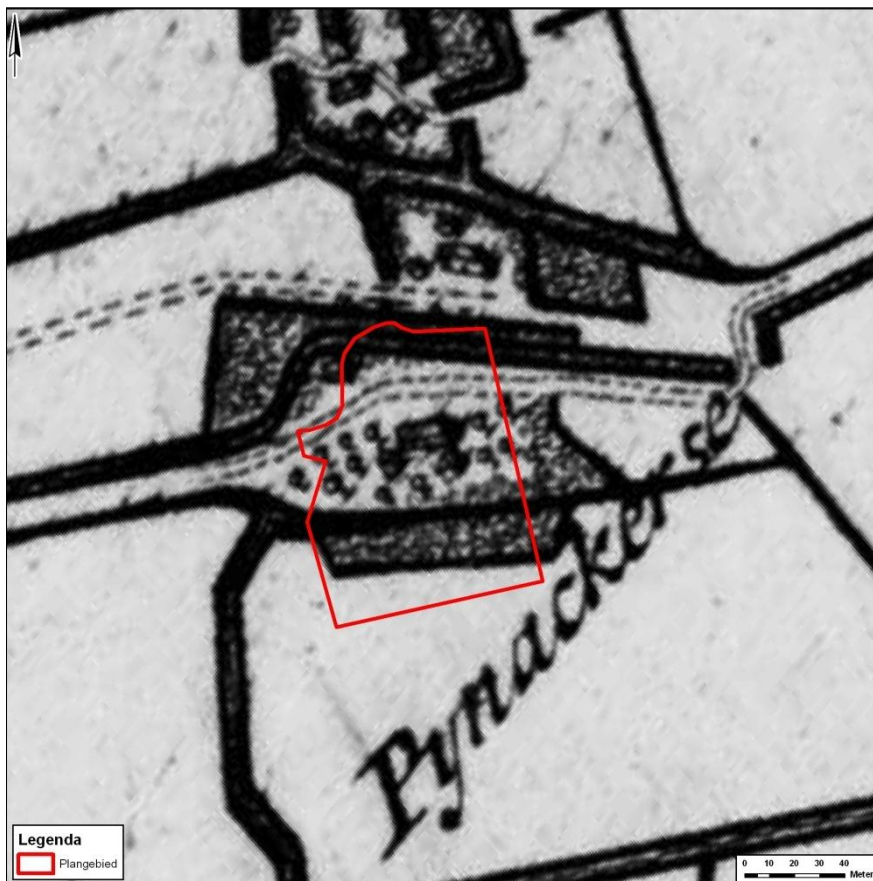


Het plangebied geprojecteerd op de geologische kaart van Pijnacker-Nootdorp (periode Late Middeleeuwen - Nieuwe tijd).

Tijdens de prehistorie was de regio nagenoeg continu te nat voor bewoning, er zijn dan ook geen resten uit deze periode bekend in (de omgeving van) het plangebied. Ook tijdens de Romeinse tijd was dit het geval. Bewoning vond toen met name plaats op de, verder westwaarts gelegen, verlandde geulen van de Gantel Laag. Als gevolg van veenontginning werden vanaf de Late Middel-

eeuwen de dekafzettingen geleidelijk geschikt voor bewoning. Tijdens de Late Middeleeuwen vond bewoning voornamelijk plaats langs de ontginningsassen en in de nieuwe ontstane dorpskernen.

Als gevolg van droogmaling van de voormalige veengebieden werden in de Nieuwe tijd meer gronden geschikt voor bewoning. Op de kaart van Kruikius (1712) is te zien dat er in deze periode bewoning plaatsvond binnen het plangebied. Het betreft een huis erf met enkele bijgebouwen, in een boomgaard.



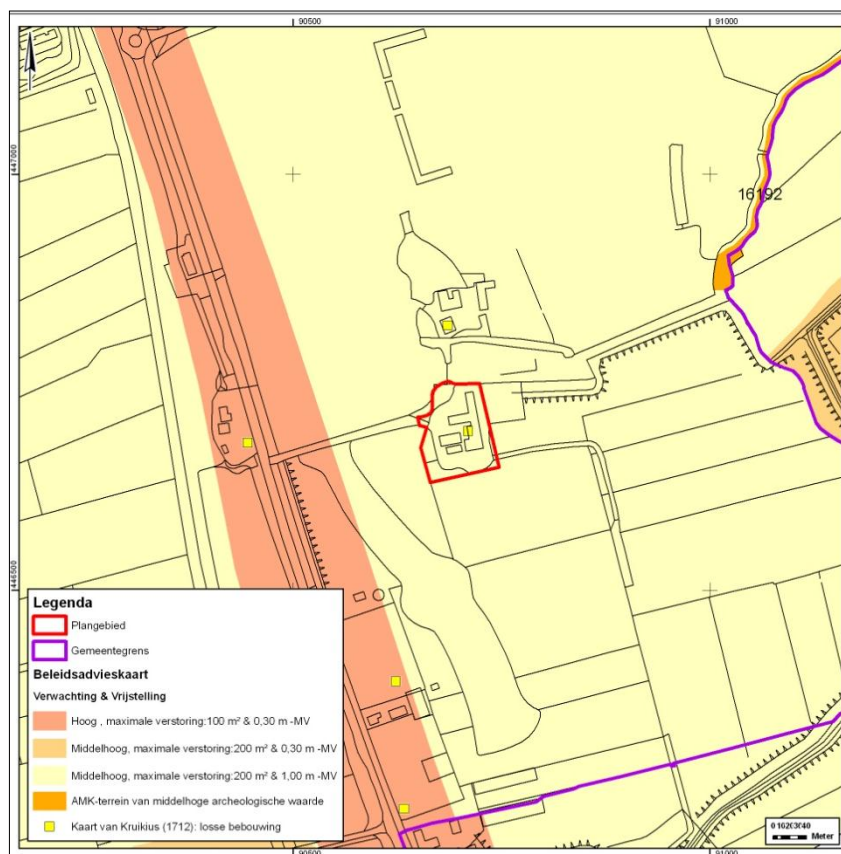
Plangebied op historische ondergrond Kruikius, 1712

Gewenste ontwikkeling

De huidige bebouwing in het plangebied maakt het vrijwel onmogelijk om vooruitlopend op het vaststellen van dit bestemmingsplan eventueel aanwezige archeologische resten te karteren en te waarderen. Ter bescherming van de (nog onbekende) archeologische waarden dient dan ook een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

De archeologische beleidskaart van Pijnacker-Nootdorp is een archeologisch verwachtingsmodel waaraan grenzen zijn gekoppeld tot waar voorgenomen bodemingrepen worden vrijgesteld van de verplichting tot archeologisch onderzoek. Omdat er sprake is van een gedifferentieerde archeologische verwachting, is er ook sprake van gedifferentieerde vrijstellingszones.

Volgens de archeologische beleidskaart geldt binnen het plangebied een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische resten. Omdat de kaart gebaseerd is op een archeologisch verwachtingsmodel voor de gehele gemeente, geeft deze een globaal beeld. Voor kleinere gebieden kan en moet dit beeld worden aangescherpt.



Het plangebied geprojecteerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart.

Op basis van historisch kaartmateriaal kan worden vastgesteld dat er tijdens de Nieuwe tijd bewoning plaatsvond binnen het plangebied. Mogelijk kent deze bewoning een oudere bewoningsfase die in de Late Middeleeuwen dateert. Hierdoor is de specifieke archeologische verwachting binnen het plangebied net zo hoog als die in de historische dorpskernen van Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw. Voor deze gebieden wordt op de beleidskaart een vrijstellingsgrens gehanteerd voor bodemingrepen tot een oppervlakte van 50 m² en diepte van 30 cm -maaiveld.

De gebruikte historische kaart kenmerkt zich door een hoge mate van nauwkeurigheid. Daardoor kan binnen het plangebied een onderscheid worden gemaakt in een zone waarin resten van het erf kunnen worden aangetroffen en een zone waarin dit veel minder waarschijnlijk is.

Conclusie

Op 8 augustus 2012 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op een terrein aan het Hof van Tolhek te Pijnacker¹.

Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting voor archeologische resten uit perioden van voor de middeleeuwen. Voor het noordelijke deel van het plangebied bestaat op basis van informatie op historische kaarten, een hoge verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Voor het zuidelijke deel is ook de verwachting voor resten uit deze perioden, laag.

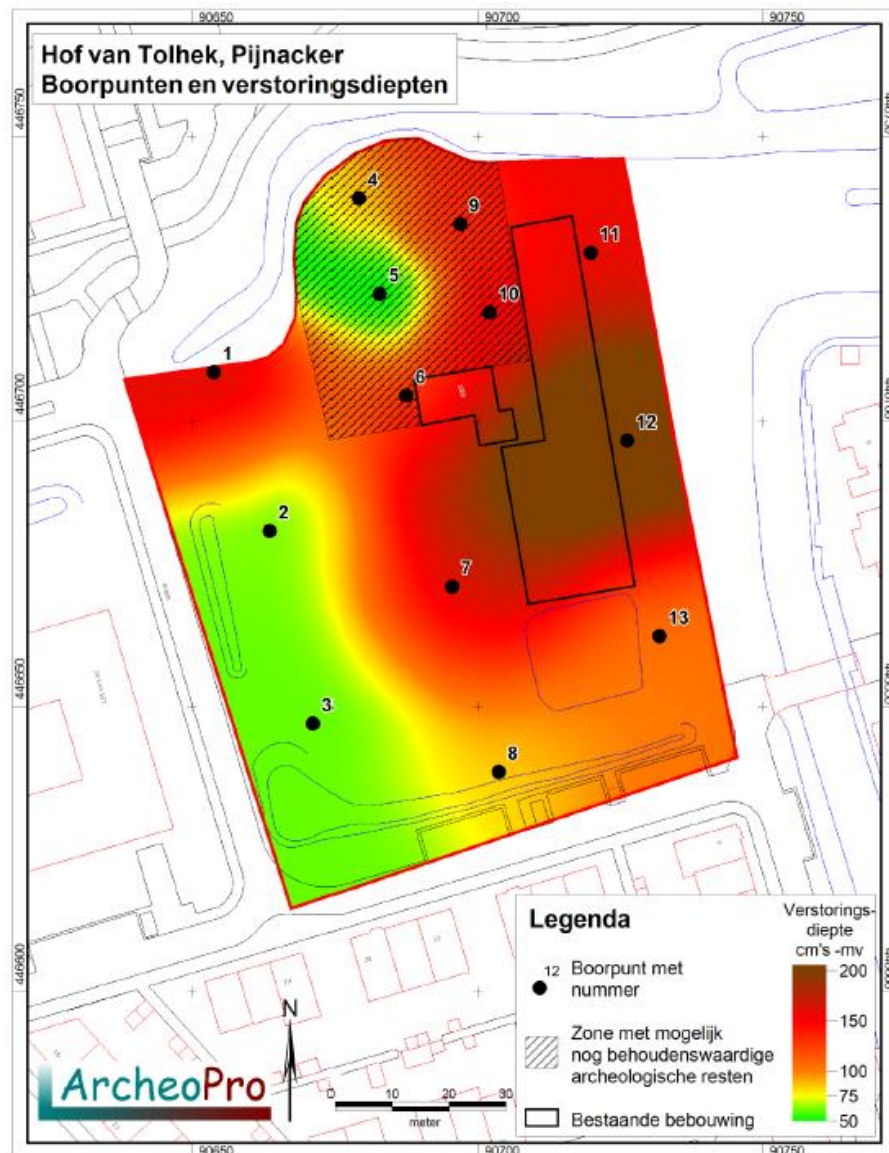
Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken, zijn binnen het plangebied tien boringen gezet. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de oorspronkelijke veenbodem op de gehele zuidelijke helft van het plangebied verloren is gegaan. Ook op het noordelijke deel van het plangebied resteert nog slechts weinig van de oorspronkelijke veenbodem. Op dit noordelijke deel is de veenbodem met name behouden gebleven in een zone die rond en tussen een aantal oude kastanjabomen ligt. In deze zone zijn in twee boringen (in de vergraven toplaag) baksteenfragmenten aangetroffen. De zone met de nog deels intacte veenbodem en de fragmenten baksteen, ligt ten noorden van het huidige woonhuis en ten westen van de langs de oostrand gelegen schuur. Deze zone komt vrij nauwkeurig overeen met de locatie waarop volgens oude kaartgegevens de historische bebouwing heeft gestaan die voorafgaande aan de bouw van de huidige bebouwing binnen het plangebied aanwezig was. Deze historische bebouwing dateert minimaal uit de achttiende eeuw maar kan al veel ouder zijn en heeft mogelijk zelfs een middeleeuwse voorganger gehad. Resten hiervan kunnen bewaard zijn gebleven in het nog aanwezige veen. Om deze reden is de zone waarin nog een deel van de veenbodem binnen het plangebied intact is, gearceerd weergegeven in de toelichtende afbeelding 'boorpunten en verstoringsdiepten', zoals op de volgende pagina weergegeven.

Hiertoe is een proefsleuven onderzoek benodigd in de zone die gearceerd is weergegeven, zodra hier graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden die de tot in het oorspronkelijke veen zullen reiken.

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is voor het gearceerde gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegewezen, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld.

Voor de delen van het plangebied die buiten de gearceerde zone liggen, geldt dat hier geen archeologische resten en/of intacte bodemopbouw is aangetroffen die verder onderzoek rechtvaardigt. Voor deze zones wordt dan ook geen vervolgonderzoek aanbevolen.

¹ Inventariseren Veldonderzoek, bureauonderzoek en karterend booronderzoek, Hof van Tolwijk, Pijnacker, ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 12081, 12-10-2012



4.2

Geluid

Op grond van de Wet geluidshinder zullen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan waarbinnen de nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is toegestaan de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. Onder andere geluidsgevoelige bestemmingen worden onder meer verstaan: scholen en gezondheidsinstellingen. Wegen gelegen binnen een woonerf of een 30 km/uur gebied, welke geen doorgaande route zijn, hebben geen geluidszone.

De meeste wegen rond het plangebied zijn 30 km uur wegen en hebben geen geluidzone. Het hof van Tolhek ligt binnen de onderzoekszone van de Klapwijkseweg. Ten behoeve hiervan is een akoestisch onderzoek verricht (Onderzoek wegverkeerlawaaai ten behoeve van bestemmingsplan Hof van Tolhek te

Pijnacker, Noordelijk Akoestisch Adviesburo BV, 4576/NAA/hw/fw/1, 30 oktober 2012). Hierin wordt geconcludeerd dat de 48 dB geluidbelastingscontouren vanwege de Klapwijkseweg geheel buiten het bestemmingsplan vallen. Hierdoor is woningbouw zondermeer mogelijk en is geen ontheffing noodzakelijk. Er wordt dus voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.3

Lucht

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer, en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Projecten die 'Niet in Betekenende Mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. Om na te gaan in hoeverre een project een NIBM project is, kan de NIBM-tool worden ingevuld. Dat is voor dit plangebied ook gedaan.

Bij het invoeren van de NIBM-tool zijn de extra voertuigbewegingen als volgt vastgesteld. Conform publicatie 256 van het CROW. Het aantal woningen (27) maal de factor voor verkeer in de woonomgeving (6.4). Voor het aandeel vrachtverkeer is 5% gekozen omdat er sporadisch vrachtverkeer kan optreden, bijvoorbeeld bij verhuizingen.

Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	172
Aandeel vrachtverkeer	5.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0.22
PM ₁₀ in µg/m ³	0.06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1.2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

4.4

Externe veiligheid

4.4.1

Inleiding

In deze paragraaf 'externe veiligheid' wordt aangegeven op welke wijze de externe veiligheid in beschouwing is genomen bij het bestemmingsplan. De externe veiligheid gaat over de beoordeling van de risico's die verband houden met het gebruik van gevaarlijke stoffen. Tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen er zich calamiteiten voordoen, waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Dit houdt daarom een risico in voor de omgeving van dergelijke activiteiten. Externe veiligheid heeft geen betrekking op mogelijke gezondheidsschade door langdurige blootstelling aan gevaarlijke of schadelijke stoffen. Het gaat om plotseling optredende schadelijke effecten en de directe gevolgen van die effecten.

4.4.2

Normstelling en beleid

Twee sleutelbegrippen: plaatsgebonden risico en groepsrisico

De risico's bij de externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Waarom worden er twee begrippen gebruikt? Het rijksoverheidsbeleid maakt onderscheid tussen het risico waaraan het individu is blootgesteld en het risico waaraan een groep mensen is blootgesteld. Het gaat om het risico op overlijden. Voor de beoordeling van het risico waaraan het individu is blootgesteld gebruikt men het plaatsgebonden risico. Dit is de maatstaf voor de persoonlijke veiligheid. De maatstaf voor de kans dat een groep van mensen in een keer overlijdt, is het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de overlijdenskans per jaar die op een bepaalde afstand aanwezig is door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt voor de berekening uitgegaan van een fictieve burger. Deze burger is 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op de plaats aanwezig waarvoor het plaatsgebonden risico wordt berekend. Verder zal de burger geen aanstalten maken zich in veiligheid te brengen (vlucht- of schuilgedrag) gedurende de maximaal 30 minuten blootstelling aan het optredende effect. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (de zogeheten risicocontour).

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op het overlijden in één keer van een groep mensen (Juridisch is de minimum omvang gesteld op 10 doden om van een groepsrisico te kunnen spreken) als direct gevolg van een ongeval met gevaar-

lijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding en als gevolg van een ongewoon voorval in dit invloedsgebied waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Bij transportrisico's geldt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op 10 slachtoffers gelijk aan één op de tienduizend (10-4). De kans op 100 slachtoffers gelijk aan één op de miljoen (10-6) enzovoorts. Bij stationaire risicobronnen geldt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een factor 10 kleiner ligt. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is geen wettelijke norm, het is bedoeld als een ijkpunt. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om voor iedere situatie een belangenafweging te maken (verantwoording groepsrisico). Daarbij spelen onder anderen de zelfredzaamheid van bewoners, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten

Kwetsbare objecten

Kwetsbare objecten zijn onder ander woningen (met uitzondering van verspreid liggende woningen met een dichtheid van maximaal twee per hectare en dienst- of bedrijfswoningen), kantoren met meer dan 1.500 m² bruto vloeroppervlak en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of (een deel van de dag) kwetsbare groepen mensen, zoals in onderhavig geval een school. De kwetsbare objecten staan gedefinieerd in Bevi artikel 1 sub l. Na inwerkingtreding van het Bevi is de definitie van kwetsbare objecten nog verduidelijkt.

Beperkt Kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan woningen, hotels, restaurants, kantoren, winkels en sport- en kampeerterreinen, voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren. In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is een definitie opgenomen van een beperkt kwetsbaar object.

Waarom onderscheid?

Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is van belang om te bepalen of de PR 10-6 een grenswaarde is of een richtwaarde.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geeft uitvoering aan het Bevi. De laatste wijziging van Bevi / Revi is in werking getreden op 13 februari 2009.

Plaatsgebonden risico

Het BEVI gaat bij het plaatsgebonden risico uit van:

- Het in acht nemen van een grenswaarde van 10⁻⁶ voor kwetsbare objecten. Dit betekent dat altijd moet worden voldaan aan deze grenswaarde.
- Rekening houden met een richtwaarde van 10⁻⁶ voor beperkt kwetsbare objecten. Dit betekent dat om gewichtige redenen mag worden afgeweken van de richtwaarde.

Groepsrisico

Bij inrichtingen geldt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10⁻⁵ per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10⁻⁷ per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10⁻⁹ per jaar;

Verantwoording groepsrisico

Indien er een vergunning moet worden verleend aan een inrichting met gevaarlijke stoffen die wordt opgericht, veranderd of in werking is moet het bevoegd gezag bij een toename van het groepsrisico het groepsrisico verantwoorden. Bij het vaststellen of wijzigen van bestemmingsplannen of voor het toestaan van tijdelijke situaties, zoals ook bij het verlenen van vrijstelling op bestemmingsplannen, moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden.

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Besluit transportroutes externe veiligheid en Basisnet

Op dit moment wordt het beleidskader nog gevormd door de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (2004) en de nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (1996). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota, er zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven en qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi.

Vanaf 1 juli 2012 is een gewijzigde versie van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van kracht. Hierin is, met het oog op de invoering van het Basisnet, juridisch vastgelegd welke risico's het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg en water mag veroorzaken. De circulaire zal op termijn vervangen worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev).

Het Basisnet beoogt de spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen

over de rijkswegen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid te verminderen, door het vaststellen van gebruiksruimtes voor het vervoer en van veiligheidszones voor de ruimtelijke ordening.

Het Basisnet gaat vooralsnog niet gelden voor provinciale en gemeentelijke wegen, maar houdt voor rijkswegen in dat de PR 10-6 contour per 1 januari 2010 is vervangen door de zogenaamde veiligheidszone. Een veiligheidszone is een zone langs de weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan, gebaseerd op de maximale (rekening houdend met de groei van het transport) PR 10-6 contour (PR-MAX).

Daarnaast dient er onderzocht te worden of de nieuwe ontwikkelingen binnen het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied (PAG) vallen. Door het transport van brandbare vloeistoffen bestaat het risico op een plasbrand. Met het PAG wordt rekening gehouden met de effecten van een ongeluk met de meest vervoerde gevaarlijke stoffen, de brandbare vloeistoffen, zoals benzine. Deze stoffen hebben een relatief beperkte effectafstand van 30 m, waarmee bij bouwplannen op een reële manier rekening gehouden kan worden. Een PAG is alleen dáár, waar de kans op een ongeval met brandbare vloeistoffen niet verwaarloosbaar is.

Een PAG is een gebied tot 30 m vanaf de rechterrand van de rechterrijstrook (excl. vluchtstrook) waarin, bij realisatie van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Het PAG is een extra verantwoording bij het bouwen van kwetsbare objecten binnen dit gebied en wordt uitgevoerd naar analogie van de verantwoording van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

De cRNVGS gaat bij het plaatsgebonden risico uit van:

- Het in acht nemen van een grenswaarde van 10-6 voor kwetsbare objecten. Dit betekent dat altijd moet worden voldaan aan deze grenswaarde;
- Rekening houden met een richtwaarde van 10-6 voor beperkt kwetsbare objecten. Dit betekent dat om gewichtige redenen mag worden afgeweken van de richtwaarde.

Groepsrisico

Bij transportroutes geldt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-4 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-6 per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10-8 per jaar.

Verantwoording groepsrisico?

Conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen moet het bevoegd gezag bij ruimtelijke plannen verantwoording over het groepsrisico afleggen *bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde* van het groepsrisico *of bij een toename van het groepsrisico* ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Sinds 1984 wordt er getoetst aan circulaire Zonering langs hoge druk aardgas-transportleidingen (1984) en vanaf 1991 ook aan de circulaire Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie. Sinds 1 januari 2011 zijn beide circulaire's vervangen door het Besluit en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Buisleidingen.

Plaatsgebonden risico

- Het in acht nemen van een grenswaarde van 10^{-6} voor kwetsbare objecten. Dit betekent dat altijd moet worden voldaan aan deze grenswaarde.
- Rekening houden met een richtwaarde van 10^{-6} voor beperkt kwetsbare objecten. Dit betekent dat om gewichtige redenen mag worden afgeweken van de richtwaarde.

Groepsrisico

Bij buisleidingen geldt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar en met de kans op een ongeval met 1000 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-8} per jaar.

Wanneer verantwoording groepsrisico?

De verantwoordingsplicht van het groepsrisico is van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten.

Vuurwerk

Ingevolge het in 2002 in werking getreden Vuurwerkbesluit dient ook via het spoor van de ruimtelijke ordening expliciet aandacht te worden besteed aan de veiligheidsafstanden die gelden voor vuurwerkopslag. Aan situaties waarin niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk wordt opgeslagen, wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet expliciet aandacht besteed. De hiervoor geldende veiligheidsafstand is dusdanig klein (8 m), dat hieraan in de meeste gevallen kan worden voldaan door de opslagplaats en de deuropening op een juiste wijze op het perceel te projecteren. In het bestemmingsplan worden daarom geen afstandseisen opgenomen. Nadere regulering kan via het milieuspoor (vergunning of melding) plaatsvinden. Vanzelfsprekend is handel in en

opslag van consumentenvuurwerk uitsluitend toegestaan, wanneer dit past binnen de bestemming die aan de betreffende gronden is gegeven. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet van toepassing op vuurwerkopslagplaatsen.

4.5

Externe veiligheid in plangebied Hof van Tolhek

4.5.1

Risicovolle bedrijven binnen/nabij het plangebied

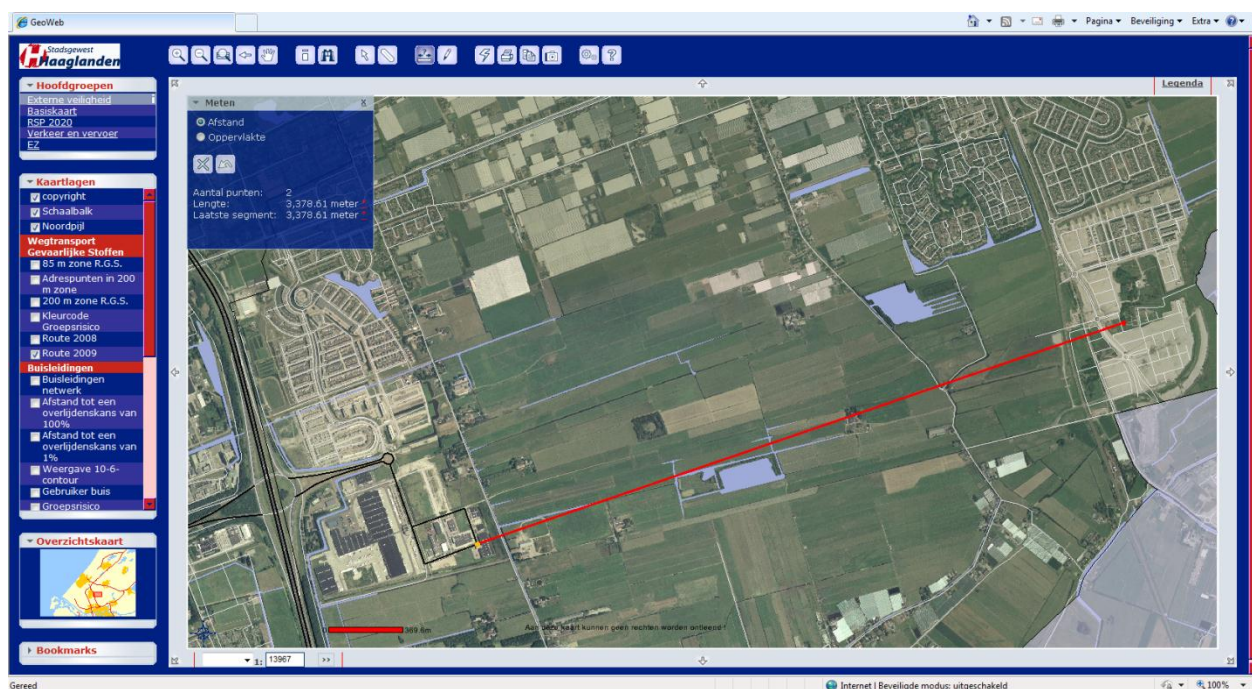
Binnen of nabij het plangebied Hof van Tolhek zijn geen risicovolle bedrijven met een risicocontour die buiten de inrichting valt.

4.5.2

Transport gevaarlijke stoffen binnen/nabij het plangebied

Gemeentelijke route voor transport gevaarlijke stoffen

De gemeente Pijnacker-Nootdorp beschikt over een aangewezen wegennet voor routeplichtige stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De route voor gevaarlijk transport is gelegen op bedrijventerrein Ruijven en ligt op ruim 3 km van het plangebied Hof van Tolhek (zie figuur).



Afstand aangewezen route transport gevaarlijke stoffen tot plan-
gebied Hof van Tolhek (Bron: Geoweb)

Transport gevaarlijke stoffen over rijkswegen

Uit de risicokaart blijkt dat de A4 een PR 10-6 contour heeft van 0 m. Uit de Crnvgs blijkt dat voor de toekomst een PR MAX (en daarmee een veiligheidszone) van 23 m vanaf het hart van de weg geldt.

Uit de risicokaart blijkt dat de A12 een PR 10-6 contour heeft van 0 m. Uit de Crnvgs blijkt dat voor de toekomst een PR MAX (en daarmee een veiligheidszone) van 0 m vanaf het hart van de weg geldt. De A12 heeft geen plasbrandaandachtsgebied.

Uit de risicokaart blijkt dat de A13 een PR 10-6 contour heeft van 0 m. Uit de Crnvgs blijkt dat voor de toekomst een PR MAX (en daarmee een veiligheidszone) van 17 m vanaf het hart van de weg geldt. De A13 heeft geen plasbrandaandachtsgebied.

Het plangebied Hof van Tolhek valt ruim buiten de genoemde contouren.

		PR 10-6	PR MAX	PAG	Veiligheidszone
	A4	0m	23m	ja	23m
	A12	0m	0m	nee	0m
	A13	0m	17m	nee	17m

Overzicht PR10-6, PR MAX, PAG en Veiligheidszone per rijksweg

Het plangebied valt ruim buiten het invloedsgebied van zowel de A4 (4400 m), de A12 (880 m) en de A13 (>4000 m).

Wat betreft het groepsrisico, in de Crnvgs (paragraaf 5.2.3) wordt aangegeven: "Er hoeven in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m van een route of tracé ligt." Het plangebied Hof van Tolhek ligt op meer dan 200 m van de A4, de A12 en de A13, het ligt ook buiten de invloedsgebieden van deze rijkswegen. Een berekening/verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

	Hof van Tolhek
Binnen invloedsgebied A4 (4000m)	nee
Afstand A4 - Deelgebied	7850 m
Afstand = meer dan 200m	ja
Binnen invloedsgebied A12 (880m)	nee
Afstand A12 - Deelgebied	5750 m
Afstand = meer dan 200m	ja
Binnen invloedsgebied A13 (4000m)	nee
Afstand A13- Deelgebied	4300 m
Afstand = meer dan 200m	ja

Afstand A4, A12 en A13 tot plangebied Hof van Tolhek

Transport gevaarlijke stoffen over provinciale wegen

Op een klein stuk van de N470 na zijn, op grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, de provinciale wegen niet aangewezen als route transport gevaarlijke stoffen. Op de N470 kan incidenteel wel transport van gevaarlijke stoffen plaats vinden, via een ontheffing. Dit zal met name de bevoorrading van propaantanks zijn. De N470 ligt echter op ruime afstand van het plangebied Hof van Tolhek.

Het transport van alle gevaarlijke stoffen rust op een belangrijk basisprincipe: diegene die met een voertuig via de weg gevaarlijke stoffen vervoert is, op grond van de Wegenverkeerswet 1994 en de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS), verplicht als zodanig de bebouwde kommen van gemeenten te vermijden. Als het vervoer binnen de bebouwde kom noodzakelijk is ten behoeve van het laden en lossen of omdat er redelijkerwijs geen route buiten de bebouwde kom beschikbaar is, mag de chauffeur van dit basisprincipe afwijken. Hiermee is ook voor de N473 die door de bebouwde kom van Pijnacker loopt een basisveiligheid gegarandeerd.

Spoorbaan Den Haag-Rotterdam

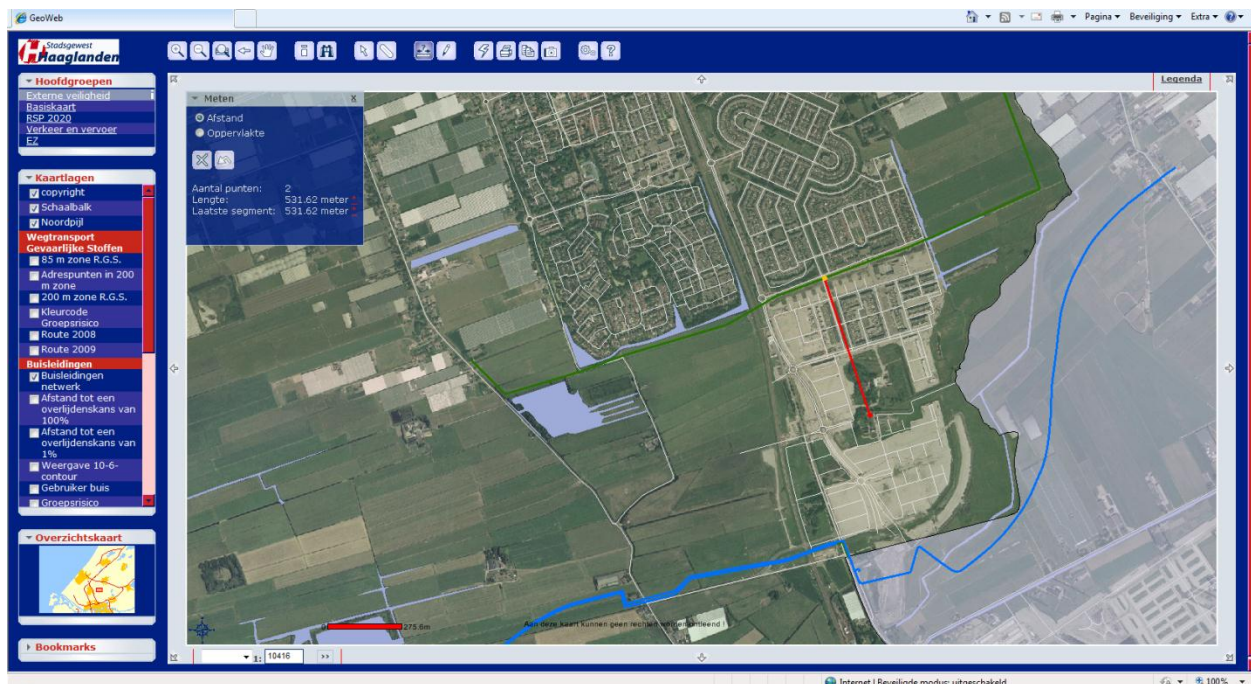
Dit spoor wordt niet gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen. Rondom de spoorbaan bevindt zich daarom geen risicocontour in het kader van externe veiligheid.

4.5.3

Buisleidingen binnen/nabij het plangebied

Aardgas

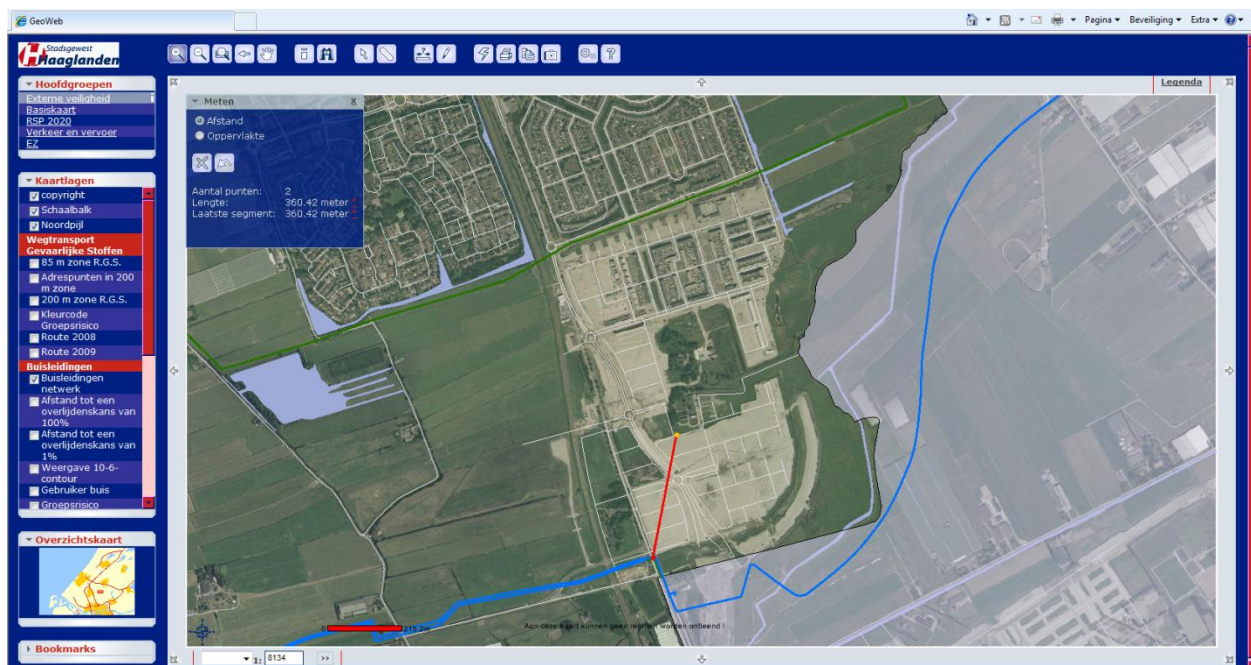
Binnen en/of nabij het plangebied Hof van Tolhek is geen hogedruk aardgasleidingen aanwezig. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ruim 500 m en vormt daarom geen belemmeringen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.



Afstand Hogedruk aardgasleiding tot plangebied Hof van Tolhek (Bron: Geoweb)

Brandbare vloeistoffen

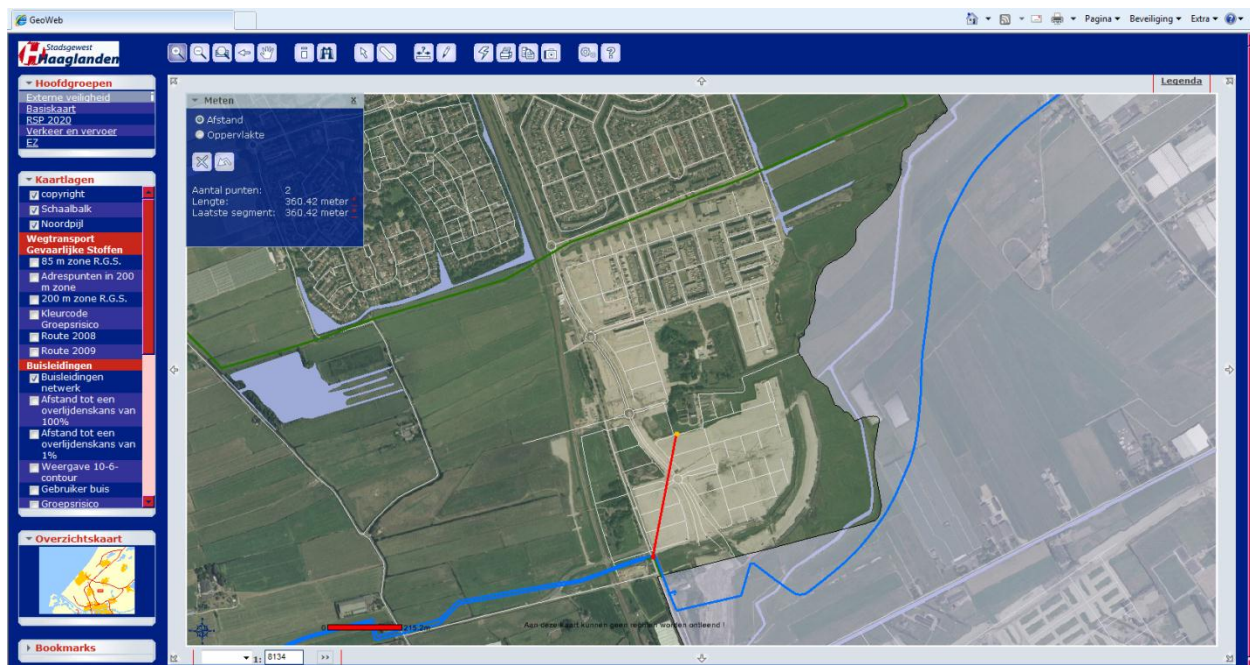
De DPO-leiding die door de gemeente Pijnacker-Nootdorp ligt op ruim 350 m van het plangebied Hof van Tolhek en vormt daarom geen belemmeringen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.



Afstand DPO leiding tot plangebied Hof van Tolhek (Bron: Geoweb)

CO2

De CO2-leiding die door de gemeente Pijnacker-Nootdorp loopt ligt op ruime afstand van het plangebied en vormt daarom geen belemmeringen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied Hof van Tolhek.



Afstand CO2-leiding tot plangebied Hof van Tolhek (Bron: Geoweb)

Conclusie

De ontwikkelingen zorgen niet voor een toename van het groepsrisico vanwege de te grote afstand tussen risicobronnen en het plangebied Hof van Tolhek.

Bij de totstandkoming van deze paragraaf is ook de Veiligheidsregio Haaglanden om advies gevraagd. Zij geven aan (zie bijlage 1) dat in het kader van de bereikbaarheid en de bestrijdbaarheid van incidenten het van belang is dat de toegankelijkheid, de opstelplaatsen en de bluswatervoorzieningen voor dit plangebied voldoende zijn. Voor de bereikbaarheid heeft gemeente Pijnacker-Nootdorp in samenwerking met Brandweer Haaglanden de “Handleiding bereikbaarheid” opgesteld, welke op 17 augustus 2010 door het college is vastgesteld. De bestrijdbaarheid is geborgd in de door de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) ontwikkelde “Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid”.

4.6

Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit is een actualiserend milieukundig (water)bodemonderzoek uitgevoerd². Aanleiding tot dit onderzoek is het veroude-

² Actualiserend milieukundig (water)bodemonderzoek aan de Klapwijkseweg 109 te Pijnacker, VanderHelm Milieubeheer B.V., projectcode PYKL 120725, 28-08-2012

ren van de reeds bekende bodemonderzoeksgegevens met de doelstelling het, middels een steekproef, actualiseren van de algemene bodemkwaliteit.

In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

- de bodem (grond en grondwater) van het overgrote deel van de onderzoekslocatie maximaal licht verontreinigd is met de onderzochte parameters;
- plaatselijk (ter plaatse van drie boringlocaties) de grond sterk verontreinigd is met zware metalen. Mogelijk is sprake van een “geval van ernstige bodemverontreiniging, zoals beschreven in de Wet bodembescherming (Wbb);
- de grond ter plaatse van de brandplaats sterk verontreinigd is met asbest. Er is sprake van een “geval van ernstige bodemverontreiniging, zoals beschreven in de Wet bodembescherming”, aangezien meer dan 100 mg/kg d.s. asbest is aangetoond. De omvang van deze verontreiniging is met het onderzoek niet bepaald;
- het grondwater ter plaatse van de bovengrondse dieseltank (peilbuis P001) matig verontreinigd is met barium en het grondwater ter plaatse van de bovengrondse dieseltank II (peilbuis P029) matig verontreinigd is met minerale olie;
- de baggerspecie ter plaatse van waterpartij S01 verspreidbaar is op het aangrenzend perceel. Uit de toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) volgt dat de baggerspecie toepasbaar is op of in de landbodem als klasse ‘Industrie’ of bij toepassing in oppervlaktewater als klasse A. Bij toetsing aan de 4e Nota Waterhuishouding wordt de baggerspecie van traject S01 ingedeeld als klasse 2 baggerspecie;
- er nader bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd naar de ernst en omvang van de sterke verontreinigingen met zware metalen in de grond (ter plaatse van drie boringlocaties) en de matige verontreiniging met minerale olie in het grondwater (heranalyse). Daarnaast wordt nader onderzoek uitgevoerd naar de omvang van de asbestverontreiniging ter plaatse van de brandplaats.

Plaatselijk is dus sprake van matige tot sterke verontreinigingen in de grond en het grondwater. De matige tot sterke verontreinigingen dienen nader te worden onderzocht. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd.

4.7

Natuurwaarden

Bij de bescherming van ecologische waarden wordt een onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten, terwijl de Natuurbeschermingswet 1998 gericht is op de bescherming van leefgebieden.

Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden is geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 of via bestemmingsplannen van de gemeenten. De Natuurbeschermingswet 1998 bepaald wat er wel en niet mag in de beschermde natuurgebieden. Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht. Het plangebied is niet aangewezen als Natura 2000-gebied en behoort ook niet tot de Ecologische Hoofdstructuur.

Het plangebied maakt deel uit van de in de gemeentelijke ecologische kaart aangegeven gebieden, de stedelijke omgeving is een leefgebied voor onder meer vogels, vlinders en padden die gebruik maken van de in het gebied aanwezige vegetatie (bomen, struiken, kruidlaag) en nestgelegenheden. De inspanningen op het gebied van ecologie door de gemeente (voor zover deze niet al wettelijk verplicht zijn) richten zich vooral op het in stand houden en waar mogelijk versterken van deze leefgebieden.

Soortenbescherming

Op grond van internationale verplichtingen moet Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wet implementeren. Het gaat hierbij om behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn).

De bescherming is voor soortbescherming geregeld in de Flora en Faunawet (2002) en voor gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet.

Op grond van de Flora en faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk voor onder andere bouwprojecten.

In het kader van dit bestemmingsplan is een ecologische quickscan uitgevoerd voor het gebied. Onderstaande tabel geeft de resultaten van deze quickscan aan.

Tabel 1. Mogelijke effecten van de geplande ingrepen

Soort	Bescherming	Verspreiding
<i>bittervoorn</i>	Ffw tabel 3	Is mogelijk aanwezig
Functie	Effect	
Functioneel leefgebied	Verdwijnen/ verslechtering van functioneel leefgebied	
<i>Kleine modderkruiper</i>	Ffw tabel2	Is aanwezig
Functie	Effect	
Functioneel leefgebied	Verdwijnen/ verslechtering van functioneel leefgebied	
<i>waterspitsmuis</i>	Ffw tabel 3	Is mogelijk aanwezig
Functie	Effect	
Functioneel leefgebied	Verdwijnen/ verslechtering van functioneel leefgebied	

De belangrijkste conclusies uit deze quickscan hebben betrekking mogelijk negatieve effecten op bittervoorn, kleine modderkruiper en waterspitsmuis. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Vissen

Enkele sloten/wateren binnen het plangebied hebben potentieel om als leefgebied te dienen voor de kleine modderkruiper en de bittervoorn, het aanleggen van de natuurlijke waterberging en de natuurlijke oevers kan negatief effect op dit leefgebied hebben. Aangezien deze ingreep onder 'ruimtelijke ontwikkeling en inrichting' valt en de bittervoorn op lijst 3 van de Flora- en faunawet staat geldt er geen vrijstelling voor de overtreding van de artikelen 8 t/m 11 van de Flora- en Faunawet en dient er bij de aanwezigheid een ontheffing aangevraagd te worden. Indien bij de herinrichting van de openbare ruimte sprake is van ingrepen bij sloten/wateren dan is het noodzakelijk aanvullend onderzoek op het voorkomen van deze vissoorten uit te voeren.

Broedvogels

Voor de mogelijk aanwezige broedvogels (in het ruimtelijke groen en gebouwen) geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin of eind datum, echter loopt dit vaak van 15 maart tot 15 juli.

Ontwikkelingen

In verband met de voorgenomen ontwikkeling van de locatie en de sloop van de bestaande gebouwen ter plaatse, is bekeken of er een extra veldonderzoek nodig is.

Aan de hand van een gemeentebreed onderzoek naar beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen en vogels is naar en de florafaunacheck.nl is gebleken dat er in het plangebied geen beschermde verblijfplaatsen zijn aangetroffen. In de watergangen er omheen zijn Kleine modderkruiper zeker en Bittervoorn waarschijnlijk wel aanwezig. Hiervoor is het standpunt van het Hoogheemraadschap van Delfland over genomen dat in alle watergangen binnen hun beheergebied beide soorten voorkomen. Zolang er geen werkzaamheden in de watergangen of oevers plaats vinden, leidt dit niet tot overtreding van de verbodsbepalingen van de flora- en faunawet.

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling van de locatie wordt de Flora- en Faunawet niet overtreden. Zolang er geen werkzaamheden in de watergangen of oevers plaats vinden, leidt dit niet tot overtreding van de verbodsbepalingen van de flora- en faunawet.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.8

Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen, met daarin de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

Sinds 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor alle nieuwe ruimtelijke plannen en besluiten. Dit betekent dat alle ruimtelijke plannen van overheden het watertoetsproces moeten doorlopen. De watertoets is een instrument dat ervoor zorgt dat water vanaf het begin van het planvormingsproces wordt meegewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De watertoets loopt mee in het proces van planinitiatief tot vastgesteld plan, om te waarborgen dat de uitgangspunten voor het watersysteem op een juiste wijze in het plan worden verwerkt. De watertoets is dan ook een procedure van overleg en afstemming tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder zodat de waterhuishouding op een goede manier in de ruimtelijke afwegingen wordt opgenomen.

De waterschappen (en hoogheemraadschappen) hebben de taak gekregen erop toe te zien dat de watertoets (juist) wordt toegepast. Het resultaat van de watertoets wordt verwoord in een waterparagraaf die onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke plannen.

Het doorlopen van de watertoets voor een ruimtelijk plan kan leiden tot verschillende problemen. Bij kleine plangebieden kan niet altijd aan de normen voor een goed waterbeheer worden voldaan, omdat er bijvoorbeeld geen ruimte is om goede waterberging aan te leggen.

Stedelijke uitbreiding vindt meestal plaats op gronden zonder woonbestemming. Het watersysteem ter plekke is in dat geval niet ingericht voor stedelijke functies. Daar waar de watertoets verplicht is, hanteert Delfland een waterbergingsnorm van 325 m³/ha. Hier geldt dat indien binnen de plangrens niet aan deze norm voor oppervlaktewaterberging kan worden voldaan, aanvullende maatregelen binnen hetzelfde peilgebied (bij voorkeur binnen het plangebied) noodzakelijk zijn om toch voldoende berging te realiseren.

In een vroegtijdig stadium is hierom overleg gevoerd met het waterschap. Het Hof van Tolhek ligt in de het plangebied Tolhek en valt onder de Polder van Berkel/ Oostmeerpolder. Dit watersysteem bestaat uit een vast peilgebied.

Langs de noordrand van het plangebied ligt een secundaire watergang in de Oude Polder van Pijnacker. Het waterpeil van deze watergang fluctueert tussen de 3.15 en de 3.35 m - NAP. Langs deze watergang, binnen het plangebied, loopt een polderkade. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan het uitvoeren van werkzaamheden en het bouwen in de nabijheid van deze

kade. Het zuidelijk deel van het plangebied ligt in het peilgebied Oostmeerpolder. Het water heeft hier een flexibel peil met ondergrens -5,40 en bovengrens -5,60 m NAP.

Binnen het plangebied hoeft geen oppervlakte water te worden aangelegd. De woningen zullen aangesloten worden op het gescheiden rioolstelsel zoals dat in de wijk ligt. De ontwikkelaar heeft met het Hoogheemraadschap van Delfland overleg gehad over de stedenbouwkundige invulling. Er heeft met name afstemming plaatsgevonden ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheid binnen de waterkering.

Waterhuishouding

Hoogheemraadschap Delfland - Handreiking watertoets voor gemeenten

In oktober 2001 is de “Handreiking Watertoets 1” uitgekomen. Hierin werd de basis gelegd voor een duidelijke waterparagraaf in ruimtelijke plannen. In maart 2012 is de nieuwe “Handreiking watertoets voor gemeenten” uitgekomen., die de handreiking volledig vervangt.

De nieuwe handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie (de benadering die inmiddels in het nieuwe nationale ruimtelijke beleid is losgelaten maar nog wel als uitgangspunt voor de handreiking geldt) bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd. In het onderliggende bestemmingsplan worden (vooralsnog) geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding in het gebied.

Met de wettelijke verankering van de watertoets in het Bro worden initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen verplicht om in overleg met het betrokken waterschap te treden en “een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding” op te nemen in de toelichting van onder meer streekplannen en bestemmingsplannen.

Waterhuishoudkundig raamplan kern Pijnacker

In (eind) 2005 en (begin) 2006 is voor de kern Pijnacker een raamplan voor de waterhuishouding (Raamplan wateropgave Pijnacker 3 april 2006) opgesteld. In het raamplan wordt een voorstel voor de waterhuishoudkundige inrichting opgesteld voor een groot gebied, dat verscheidene ruimtelijke plannen omvat. Het doel van het Waterhuishoudkundig raamplan is het ontwerpen van een goed functionerend, veilig en robuust watersysteem voor de kern Pijnacker dat voldoet aan de door de Delfland opgelegde norm voor waterberging. Het raamplan geeft de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de waterhuishoudkundige inrichting van deelgebieden en kan als onderbouwing dienen voor de waterparagraaf.

Huidige situatie

Waterkeringen

In het plangebied tussen Tolhek-Noord en Tolhek-Zuid ligt een waterkering. Halverwege splitst deze waterkering. Daartussen ligt een watergang op een vast peil van N.A.P. -3,25 m. Tolhek-Noord heeft een flexibel peil tussen N.A.P. -3,15 en -3,35 m. Tolhek-zuid heeft een flexibel peil tussen N.A.P. -5,45 en -5,65 m. Langs deze waterkeringen lopen beschermingszones van 25 m breed. Deze zijn op de plankaart weergegeven. In de kernzones mogen in principe geen werkzaamheden plaatsvinden.

In de beschermingszones mogen alleen onder bepaalde voorwaarden werkzaamheden plaatsvinden. Voor beide gevallen dient contact te worden opgenomen met Delfland (afdeling Keurbeheer) voor een eventuele vergunning.

Waterkwantiteit

De beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling in het Waterplan is gebaseerd op de verschillende ruimtelijke plannen zoals deze binnen de gemeente aanwezig zijn. In de zuidelijke deelgebieden is een grootschalige nieuwbouw gerealiseerd en er geldt sinds 2011 een nieuw peilbesluit. Voor het deelgebied Tolhek-noord wordt in de indicatieve inrichting 8,0% aan open water voorzien. Het gebied heeft een flexibel waterpeil.

Het deelgebied Tolhek-zuid is gerealiseerd. In de nieuwe inrichting is een oppervlak van 14,2% aan open water voorzien. Het deelgebied blijft verbonden met de Polder van Berkel en heeft een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,30 m.

In de volgende tabel wordt de benodigde en beschikbare waterberging weergegeven voor de toekomstige situatie, waarbij de ontwikkeling is meegenomen. Berging per deelgebied in de indicatieve situatie

Tabel waterberginge

(Deel)gebied	Benodigde Berging (m)	Beschikbare Berging (m)	Bergingsoverschot c.q. -tekort (m)
Tolhek-zuid	7.307	9.600	2.293

In Tolhek-zuid is een bergingsoverschot.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Bij de inrichting wordt rekening gehouden met het principe dat water van schoon naar vuil stroomt en van voedselarm naar voedselrijk. De ontwikkelingen betreffen voornamelijk de realisering van woningbouw. Hiermee worden geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt die van invloed zouden kunnen zijn op de waterkwaliteit. In het ontwerp zal worden gestreefd naar een optimale waterkwaliteit, onder meer door het vergroten van het zelfreinigend vermogen door het toepassen van natuurvriendelijke oevers en watercirculatie.

Onderhoud en bagger

Het Hoogheemraadschap van Delfland neemt de onderhoudsverplichtingen met betrekking tot primaire en secundaire boezemwateren, (polder)hoofdwatgangen en boezemkaden over van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp, voor zover deze nog niet bij Delfland berusten. De overname van het onderhoud betreft het periodiek baggeren en tweemaal per jaar krozen en zuiveren van primaire boezemwateren en (polder)hoofdwatgangen, het periodiek baggeren van secundaire boezemwateren en het instandhouden van het leggerprofiel (voorgeschreven hoogte) van boezemkaden door onder meer periodiek ophogen. Voor de overige watgangen verzorgt de gemeente het onderhoud.

Afvalwater en riolering

De 'oude' bebouwing in het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat zowel de droogweerafvoer als de hemelwaterafvoer op het rioolstelsel is aangesloten. Het rioolstelsel voert het water af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De overtollige neerslag op de verharding verdwijnt in de riolering en komt niet in het watersysteem. De nieuw te ontwikkelen gebieden worden allen aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel (of gelijkwaardig rioolstelsel).

Conclusie

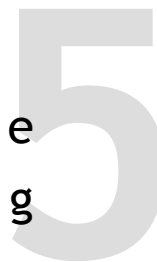
Langs de noordrand van het plangebied ligt een secundaire watergang. Het waterpeil van deze watergang fluctueert tussen de 3.15 en de 3.35 m - NAP. Langs deze watergang, binnen het plangebied, loopt een polderkade. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan het uitvoeren van werkzaamheden en het bouwen in de nabijheid van deze kade. Het zuidelijk deel van het plangebied ligt in het peilgebied Oostmeerpolder. Het water heeft hier een vaste peil van 5.50 m - NAP.

Binnen het plangebied hoeft geen oppervlakte water te worden aangelegd.

De woningen zullen aangesloten worden op het gescheiden rioolstelsel zoals dat in de wijk ligt.

De ontwikkelaar heeft met het Hoogheemraadschap van Delfland overleg gehad over de stedenbouwkundige invulling. Er heeft met name afstemming plaatsgevonden ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheid binnen de waterkering.

Juridische toelichting



De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De procedure uit deze wet is gevolgd, met als aanvulling de gemeentelijke inspraakverordening. In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 inwerking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de op grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro.

Als uitgangspunt zijn de standaardregels van de gemeente Pijnacker-Nootdorp gehanteerd.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 die begrippen opgesomd en omschreven die van belang zijn voor dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels bestaande uit regels voor de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Water', 'Wonen', 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bedoeld voor groen-, speelvoorzieningen, watergangen en -partijen, fiets- en voetpaden en andere ondergeschikte verharding. Op de gronden met deze bestemming mogen alleen andere bouwwerken gerealiseerd worden, dit zijn onder andere bruggen, duikers, containers voor huishoudelijke afvalstoffen en fietsenstallingen en -rekken.

Tuin

Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen. Bouwwerken binnen deze bestemming zijn aan een hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zoals erkers en ingangspartijen en andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings en tuinmeubilair. Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen voor die delen van de tuin die voor het parkeren van auto's gebruikt mogen worden.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geldt voor de wegen, pleinen, fiets- en voetpaden. Bouwwerken binnen deze bestemming zijn ondergeschikte gebouwen en andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals telefooncellen, informatie- en verkeersborden en straatmeubilair.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water met daarbij behorende oevers. Bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals duikers, bruggen, kademuren, beschoeiingen, een en ander uitgezonderd steigers en andere aanlegplaatsen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met beroep aan huis. Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn.

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bouwwerken en in ieder geval niet meer dan 75 m²

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Er mogen geen werkzaamheden plaatsvinden die dieper gaan dan 0,3 m onder peil en een grotere oppervlakte hebben dan 50 m². Er dient dan eerst een archeologisch onderzoek verricht te worden.

Waarde - Ecologie

Ter bescherming van de ecologische waarden is een ecologische dubbelbestemming opgenomen. Op grond van deze bestemming is voor de diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig. Dit betreft voornamelijk werkzaamheden aan de bodem, watergangen en beplanting aangezien dat de onderdelen zijn waar beschermde soorten worden verwacht.

Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering en waterhuishouding, met de daarbij behorende voorzieningen. Het bouwen volgens de andere bestemmingen van de grond mag uitsluitend gebeuren nadat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de belangen van de waterkering en de waterhuishouding.

Hoofdstuk 3 bestaat uit de algemene regels en Hoofdstuk 4 uit overgangs- en slotregels.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 van de Wro is vastgesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking van het bovenstaande is het op grond van het tweede lid van hetzelfde artikel mogelijk om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De kosten die voor de wijziging van het bestemmingsplan worden gemaakt, zullen middels een anterieure overeenkomst en planschadeverhaalovereenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeenteraad heeft 21 juni 2012 het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Tolhek' vrij gegeven voor inspraak. In verband met de zomervakantie heeft het voorontwerp ten behoeve van de inspraak, vanaf 23 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor te Pijnacker. Daarnaast bestond de mogelijkheid om het voorontwerp via de gemeentelijke website en via ruimtelijkeplannen.nl digitaal te raadplegen. Op 26 juni 2012 is het voorontwerp naar alle betrokken overleginstanties toegestuurd in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging konden de inwoners van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en belanghebbenden in deze gemeente, een schriftelijke, digitale of mondelinge inspraakreactie indienen.

Ondersteunend aan deze ter inzage legging heeft de gemeente op maandag 3 september 2012 een inloopavond over dit voorontwerpbestemmingsplan verzorgd. Deze inloopavond is aangekondigd in de Telstar en de gemeentelijke website en is bezocht door ca. 13 geïnteresseerden. De avond had een informeel karakter waarin de aanwezigen de mogelijkheid hebben gekregen om kennis te maken met c.q. gerichte vragen te stellen over het voorontwerp.

Naar aanleiding van het voorontwerp zijn 9 inspraakreacties binnengekomen, alsmede 5 vooroverleg reacties van andere overheden/instanties. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de

ingediende inspraakreacties is verwoord in de Nota van Beantwoording inspraak-en overleg reacties voorontwerpbestemmingsplan Hof van Tolhek welke als bijlage is opgenomen.

B i j l a g e n

Bijlage 1 Advies Veiligheidsregio Haaglanden

Veiligheidsregio Haaglanden



BRANDWEER



GHOR



CPA

Janssen de Jong projectontwikkeling
Dhr. E. Rensen
Postbus 86
2410 AB Bodegraven

JANSSEN de JONG	
projectontwikkeling	
Binnengekomen	ER d.d.
Gezien 428	10-07-2012 d.d.

Bezoekadres

Pijnacker-Nootdorp
Nootdorpseweg 4
2641 BJ Pijnacker-Nootdorp
T: 088 886 8000
F: 088 886 8001

Correspondentieadres

VRH
Postbus 52155
2505 CD Den Haag

Datum 16 juli 2012
Onze referentie vrh2012.5689

Telefoon 088 886 9115

E-mail danielle.rolvink@brandweer.vrh.nl

Uw referentie

Uw brief van

Bijlage(n)

Dossier nr

Onderwerp reactie n.a.v. vragen op brief vrh2012.4845

Directie Brandweer Haaglanden

Geachte heer Rensen,

Naar aanleiding van onze brief met kenmerk vrh2012.4845 d.d. 15 juni 2012 hebben wij op woensdag 11 juli een overleg gehad. Tijdens dit overleg is gesproken over de wegbreedte en de bluswatervoorziening.

U heeft voor een wegbreedte van 4,25 m hebben gekozen zodat er niet op de openbare weg geparkeerd zal worden (passeren gaat dan niet meer). Bij het ontwerp bent u voor de bochtenstralen uitgegaan van een redvoertuig van 8 m. Hieruit blijkt dat één bocht aangepast zal moeten worden, dit zult u dan ook nog gaan verwerken op het ontwerp.
De brandweer gaat voor de keerlus akkoord met een wegbreedte van 4,25 m.
De toegangsweg zal door jullie wel met 5 m worden uitgevoerd.

Voor wat betreft de bluswatervoorziening is door de brandweer de situatie van Dunca uitgelegd (leiding wel of niet geschikt voor een brandkraan). De dichtstbijzijnde huidige brandkraan ligt op de Kreek naast het appartementencomplex. De exacte afstand tot de verst gelegen woning in dit plan is nu niet exact te zeggen, maar zal mogelijk net iets meer dan 80 m bedragen. Omdat er nu nog niets bekend is over het leidingtracé is er in ieder geval aangegeven om naast de toegangsweg een opstelplaats te creëren. Dit kan gebeuren door grastegels te plaatsen zodat er een voertuig kan staan.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Een kopie van deze brief zal naar Dhr. Van Loenen van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp worden gezonden omdat brief vrh2012.4845 aan hem was gericht.

Met vriendelijke groet,

Danielle Rolvink
Medewerker vakbekwaamheid Pijnacker-Nootdorp

C.C.: Gemeente Pijnacker-Nootdorp, Dhr. R. van Loenen