Gemeente / Pijnacker-Nootdorp

Uitwerkingsplan / Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof

Gemeente / Pijnacker-Nootdorp
Uitwerkingsplan / Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof

procedure	**datum**
concept ontwerp	2 mei 2011
ontwerp	22 juni 2011
vastgesteld	27 september 2011
inwerkingtreding	
onherroepelijk	

Opdrachtgever	Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Opdrachtnemer	amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	vastgesteld
projectnummer	62-114a
plan-idn	NL.IMRO.1926.up0600110023-4004
datum	04 oktober 2011

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
- 1.1 Aanleiding 3
- 1.2 Plangebied 4
- 1.3 Geldend bestemmingsplan 6
- 1.4 Opzet uitwerkingsplan en toelichting 7

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke situatie 9
- 2.1 Ontstaansgeschiedenis Pijnacker 9
- 2.2 Beschrijving Keijzershof 10
- 2.3 Beschrijving centrale zone 12
- 2.4 Ruimtelijk raamwerk 12

Hoofdstuk 3 Beleidskader 13

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 15
- 4.1 Inleiding 15
- 4.2 Uitwerkingsvoorschriften Centrale Zone 15
- 4.3 Planbeschrijving Multifunctionele Accommodatie 16

Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden 19
- 5.1 Inleiding 19
- 5.2 Geluid 19
- 5.3 Waterparagraaf 19
- 5.4 Bodem 20
- 5.5 Archeologie 20
- 5.6 Externe veiligheid 20
- 5.7 Milieuhinder bedrijvigheid 25
- 5.8 Kabels en leidingen 26
- 5.9 Luchtkwaliteit 27
- 5.10 Windhinder 27
- 5.11 Flora en fauna 27
- 5.12 Duurzaam bouwen 27

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten 29
- 6.1 Algemene juridische opzet 29
- 6.2 Opzet van de voorschriften 29
- 6.3 Bestemmingen 30

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid 33

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35
- 8.1 Inleiding 35
- 8.2 Vooroverleg 35
- 8.3 Zienswijzen 35

Bijlagen bij toelichting 37
- Bijlage 1 Nota van beantwoording overlegreacties en Staat van wijzigingen 39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft op 17 juli 2008 het bestemmingsplan Keijzershof vastgesteld. Het bestemmingsplan Keijzershof is een uitwerking van het rijksbeleid, zoals dat is verwoord in de Vinex (Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra) en de Vinac (Actualisering Vierde Nota Ruimtelijke Ordening). In dat kader is binnen het uitvoeringsconvenant van 29 juni 1995 voor het stadsgewest Haaglanden overeengekomen een woongebied te ontwikkelen ten zuiden van Pijnacker. In Pijnacker-Zuid worden circa 4.000 woningen gebouwd. Het aandeel woningen in Keijzershof bedraagt circa 2.300. Daarnaast worden in het gebied Keijzershof ook winkels, scholen, een woonzorgcomplex en kantoren gerealiseerd.

Voor verdere ontwikkeling voor de uitbreidingslocatie Keijzershof is op 27 oktober 2005 het Masterplan Keijzershof opgesteld. Dit Masterplan beschrijft de uitgangspunten en doelstellingen, het programma, de ruimtelijke hoofdstructuur (raamwerk) en de verschillende woonmilieus (sferen) binnen de wijk. Het Masterplan is uitgewerkt in een Beeldregieplan en een Basisplan Buitenruimte. In het Beeldregieplan zijn de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten gedetailleerd aangegeven. Hier zijn de maat en de schaal van de bebouwing aangegeven, ingedeeld in de verschillende themagebieden.

Volgend op het masterplan en de daarbij behorende documenten is het bestemmingsplan Keijzershof opgesteld. Het bestemmingsplan Keijzershof is opgezet als globaal bestemmingsplan met een bestemming waarvoor een uitwerkingsplicht van toepassing is. Voorliggend uitwerkingsplan heeft betrekking op de realisatie van een Multifunctionele Accommodatie. In de afgelopen twee jaren zijn al uitwerkingsplannen opgesteld voor de deelgebieden "De Laantjes", "Centrum-Zuid", "Gemaal", "Centrumzone Noord" en “De Erven en Centrumzone Oost”. De gemeente beoogt met voorliggend uitwerkingsplan op korte termijn een volgende fase van de uitbreiding te kunnen voltooien. Dit uitwerkingsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van het bestemmingsplan Keijzershof.

Doel van het uitwerkingsplan is te voorzien in een adequate juridisch-planologische regeling voor de toegestane bebouwing en het toegestane gebruik in het plangebied.

1.2 Plangebied

Hoewel Pijnacker gelegen is in de Randstad wordt het dorp omringd door landelijk gebied. De uitbreidingslocatie Keijzershof is onderdeel van Pijnacker-Zuid. Dit deel van de gemeente bestaat uit de woonwijken Tolhek (gelegen ten oosten van de spoorlijn) en Keijzershof.

afbeelding - ligging Keijzershof ten opzichte van omgeving

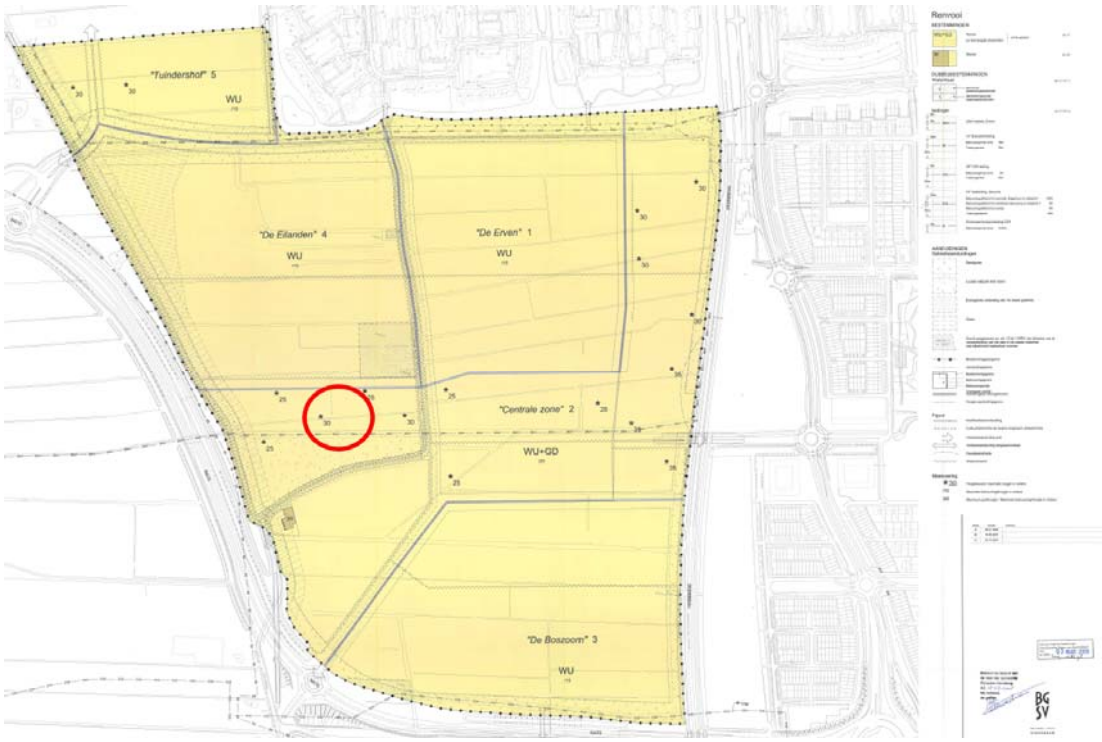
De uitbreidingswijk Keijzershof wordt globaal begrensd door de woonwijk Koningshof aan de noordkant. Aan de oostkant vormt de RandstadRailverbinding Den Haag – Rotterdam (Erasmuslijn) met daarachter de woonwijk Tolhek de begrenzing van Keijzershof. Ten zuiden en westen van het plangebied begrenst de N470 het gebied. De N470 krijgt een vergrote herkenbaarheid door enkele bijzondere plekken, zoals het Groene Vizier en de Plas van Van Buijsen. Deze bijzondere plekken geven de overgang tussen Keijzershof en het buitengebied aan.

afbeelding - globale begrenzing van het plangebied op luchtfoto

Het plangebied voor de Multifunctionele Accommodatie is centraal gelegen in Keijzershof en onderdeel van het woonmilieu de Centrale Zone. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door een zijweg van de Zuidweg. Ten westen en ten oosten van de Multifunctionele Accommodatie worden in de nabije toekomst wooncomplexen gerealiseerd. De zuidzijde van het plangebied grenst aan het wijkpark de Groene Vizier.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Keijzershof. Dit bestemmingsplan is op 3 maart 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland en op 7 mei 2009 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan Keijzershof is opgezet als een nader 'uit te werken' plan. Het bestemmingsplan Keijzershof bestaat uit de uit te werken bestemming "Wonen en gemengde doeleinden – uit te werken" (WU+GD).



afbeelding - plankaart bestemmingsplan Keijzershof (plangebied rood omlijnd)

Een uit te werken bestemming is een bestemming waarvoor geen directe bouwtitel geldt. Dit betekent dat het niet mogelijk is rechtstreeks vergunningen voor het bouwen te verlenen. Alvorens een vergunning te kunnen verlenen, dient een uitwerkingsplan opgesteld te worden. Het bestemmingsplan Keijzershof vormt hierbij het kader voor het uitwerkingsplan en wordt daarom ook het moederplan genoemd. Het uitwerkingsplan regelt de (gedetailleerde) invulling van de bepalingen in het moederplan. Daarnaast biedt een uit te werken bestemmingsplan flexibiliteit om in te spelen op de laatste trends en ontwikkelingen.

Binnen de voor het plangebied geldende bestemming is de verplichting voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om het plan uit te werken. Voor een goede inpassing van het in te richten gebied naar de omgeving toe en ten behoeve van het stedenbouwkundige beeld zijn diverse uitwerkingsvoorschriften opgenomen. In Hoofdstuk 4 van de toelichting wordt nader op deze uitwerkingsvoorschriften ingegaan. Met betrekking tot het relevante beleid en enkele milieuhygiënische en planologische aspecten wordt verwezen naar het moederplan.

1.4 Opzet uitwerkingsplan en toelichting

Het uitwerkingsplan is opgebouwd uit drie onderdelen te weten de voorschriften, een plankaart en de toelichting. De toelichting is als volgt opgezet:

- Om een helder beeld te krijgen van het plangebied dat centraal staat in dit uitwerkingsplan wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de geschiedenis en bestaande situatie van het plangebied.
- In hoofdstuk 3 wordt vanuit het beleid teruggekeken naar het moederplan.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de ontwikkeling van Keijzershof en welke rol de Multifunctionele Accommodatie daarin speelt. Daarnaast vindt hier de toetsing plaats van de voorwaarden en uitgangspunten uit het bestemmingsplan Keijzershof met de voorgestelde uitwerking;
- De planologische en milieutechnische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied worden in hoofdstuk 5 behandeld;
- Daarna volgt in hoofdstuk 6 de juridische planopzet voor het uitwerkingsplan. Uitgelegd wordt hoe de verschillende uitgangspunten voor de woonwijk vertaald worden in de bestemmingen. Tevens wordt de motivatie voor de overige bepalingen, horende bij de bestemmingen, weergegeven;
- In de hoofdstukken 7 en 8 wordt gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis Pijnacker

De ontwikkeling van Pijnacker is begonnen rond de Dorpskerk in het oude dorp. Al in de 12e eeuw staat in het oude dorp een houten kerk en een toren. In 1940 stort de toren in, inmiddels is de voormalige scheve toren dankzij particulier initiatief herbouwd. De eerste bewoners van Pijnacker vestigen zich op de zogenoemde klei(kreek)-ruggen in een bosachtig moeras. Aanvankelijk speelt het leven in Pijnacker zich hoofdzakelijk af rond het oude dorp, maar nadat in de 16e eeuw de Pijnackerse Vaart (Delft-Pijnacker) is gegraven, komt Pijnacker ook langs 'de laan' wat meer tot ontwikkeling.

Door de jaren heen groeien de Laanwijk en het dorp steeds meer naar elkaar toe. Rond 1900 is Pijnacker een zeer klein dorp. Vanaf de eerste jaren van de 20e eeuw ontwikkelt Pijnacker zich echter snel en neemt het inwoneraantal toe. Ook het beeld van het dorp verandert. De Laanvaart, van de kruising Rijskade-Overgauwseweg-Westlaan tot aan de spoorwegovergang is in 1970 gedempt.

Het karakter van Pijnacker verandert in de loop der jaren. Halverwege de 20e eeuw komen, ook door de ingebruikname van de Hofpleinspoorlijn (1908), steeds meer forenzen in het dorp wonen. De land- en tuinbouw en de boerenbedrijven, sectoren die Pijnacker tot een welvarende gemeente hebben gemaakt, verliezen hun dominante positie. In 2000 nam Pijnacker een belangrijke beslissing. De basis voor het beeld van Pijnacker in de komende 25 jaar werd gelegd. Met de bouw van de wijken Klapwijk, Emerald, Tolhek en Keijzershof werd de groeigemeente Pijnacker verder ontwikkeld.

afbeelding - de ontwikkelingslocatie Keijzershof op een topografische militaire kaart uit 1850-1864 weergegeven

Stedenbouwkundigplan
Als onderdeel van de ontwikkeling van Keijzershof is een stedenbouwkundigplan opgesteld. In het stedenbouwkundigplan worden verschillende cultuurhistorische elementen ingepast; de Zuidweg, de Overgauwseweg en de Plas van Van Buijsen. De Zuidweg en de Overgauwseweg worden fietspaden en de Plas van Van Buijsen wordt onderdeel van het gebied 'de Eilanden'. Tevens is de plas het visitekaartje van de wijk ter hoogte van de noordelijke entree.

2.2 Beschrijving Keijzershof

Keijzershof is een onderdeel van de uitbreiding ten zuiden van Pijnacker. Het landelijk gebied in de omgeving bestaat uit de Zuidpolder van Delfgauw aan de westzijde en de toekomstige Groenzone, onderdeel van de Groenblauwe Slinger, aan de zuidzijde. De Zuidpolder van Delfgauw is een open weidelandschap. Plaatselijk heeft het gebied grote natuurwaarden.

In het Masterplan is de hoofdopzet van de uitbreidingswijk Keijzershof weergegeven. Deze hoofdopzet heeft als basis gediend voor de verdere uitwerking. Een van de doelstellingen uit het Masterplan is dat Keijzershof goed verankerd wordt in zijn omgeving, zowel ruimtelijk als functioneel. De N470 mag geen scherpe grens vormen tussen het landelijk en stedelijk gebied maar doorsnijdt verschillende landschappen: een waterrijke setting de Plas van Van Buijsen, het wijkpark het Groene Vizier en een boszoom van de Groenblauwe Slinger (zie afbeelding).

Met de auto is Keijzershof op drie manieren te bereiken; via twee rotondes op de N470 en via de interwijktunnel ter hoogte van de RandstadRailhalte Pijnacker Zuid. Directe verbindingen met Pijnacker zijn alleen mogelijk voor langzaam verkeer.

Enkele belangrijke openbare ruimtes markeren de entrees tot Keijzershof: De Plas van Van Buijsen, een plein bij de RandstadRailhalte Pijnacker Zuid en een boslaan. Een andere mogelijkheid is Keijzershof te bereiken met de trein. De invloed van het spoor zal stedenbouwkundig zoveel mogelijk geminimaliseerd worden, zodat de woonwijk Tolhek ook aansluiting krijgt op Keijzershof.

afbeelding - ruimtelijk en structuurbepalende elementen in omgeving en globale ligging MFA

Het dorpse karakter van Pijnacker ligt verankerd in de structuur van lintbebouwing. Aan het 'gevoel' van wonen in een dorp wordt bijgedragen door de kleinschaligheid van de woonomgeving en doordat Pijnacker omgeven wordt door landelijk gebied. De hoofdopzet van Pijnacker wordt gekenmerkt door lange lijnen met lintbebouwing in oost-westrichting en noord-zuidrichting. Deze lange lijnen vallen grotendeels samen met het stelsel van langzaamverkeersverbindingen en het auto-ontsluitingssysteem. De linten vanuit Pijnacker worden ook onderdeel van het raamwerk van Keijzershof. Hiermee wordt zowel ruimtelijk als functioneel Keijzershof betrokken bij Pijnacker. Deze nieuwe linten veranderen steeds van karakter waardoor een afwisselend beeld ontstaat. Korte blokken met voortuinen, die niet in één strakke rooilijn staan, zijn karakteristiek voor de bebouwing langs de linten.

Er wordt naar gestreefd de scheidende werking van de spoorlijn en de Klapwijkseweg te minimaliseren. Zichtlijnen, fietspaden en de interwijktunnel leggen de relatie tussen Keijzershof en Tolhek. De inrichting van de randen, evenals de oriëntatie van de bebouwing zijn essentiële factoren om een verwevenheid van het woongebied met de omgeving tot stand te brengen.

Het wijkcentrum in Keijzershof dat onder andere binnen dit plangebied wordt gerealiseerd zal als wijkcentrum voor heel Pijnacker-Zuid gaan functioneren. De Centrale Zone ligt in het verlengde van de interwijktunnel, zodat het centrum ook rechtstreeks vanuit Tolhek bereikbaar is.

2.3 Beschrijving centrale zone

Voorliggend uitwerkingsplan betreft een deel van de Centrale Zone. Binnen de Centrale Zone zijn de wijkvoorzieningen gesitueerd, zoals winkels, commerciële dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, scholen en sportvoorzieningen. Tussen de Laan en het spoor ligt het Woonzorgcomplex met de daarbij behorende zorgvoorzieningen. Deze spoorzone, rondom de RandstadRailhalte Pijnacker Zuid, zal een hogere dichtheid krijgen met hoogteaccenten om de centrale ligging te benadrukken.

De Centrale Zone begint in Tolhek met het wijkpark van Tolhek en de woon-werklocatie Centrumlijn, en wordt via de interwijktunnel verbonden met het plein, het Speenkruid en het Groene Vizier. Het Speenkruid is de ruggengraat van de Centrale Zone, hieromheen liggen de centrumvoorzieningen met daarboven appartementen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om in de Centrale Zone woon-werkwoningen te realiseren.

2.4 Ruimtelijk raamwerk

Keijzershof heeft een eenvoudige, heldere structuur waarbinnen een grote diversiteit kan ontstaan aan sferen. De diversiteit in de wijk ontstaat niet alleen door het toevoegen van nieuwe structuren en bebouwing, maar ook doordat bestaande landschappelijke elementen worden ingezet om de wijk te verrijken. De Plas van Van Buijsen en cultuurhistorische linten (de Overgauwseweg en de Zuidweg) krijgen in de wijk een nieuwe betekenis.

De hoofdstructuur van de buitenruimte, of anders geformuleerd het ruimtelijk raamwerk, vormt de basis voor de inrichting van Keijzershof. Het raamwerk is het kader dat is vastgelegd op de plankaart van het moederplan en is de basis voor de geformuleerde uitwerkingsvoorschriften. Daarbinnen is er ruimte voor flexibele invullingen. Het raamwerk van Keijzershof bestaat uit een stelsel van lange lijnen met daaraan gekoppeld enkele langgerekte buurtplantsoenen en singels. Het raamwerk kent twee richtingen, de oost-westlijnen en de noord-zuidlijnen. De structuur valt uiteen in drie lagen:

- Het ruimtelijk raamwerk (de lange lijnen). In oost-westrichting: de Polanensingel; het Speenkruid; de Faunalaan; de Boskreek en de Bosrand. In noord-zuidrichting: de Overgauwseweg; de Eilandweg; de Zuidweg; de Floralaan/Faunalaan en de RandstadRailzone.
- De bijzondere plekken. Het plein bij de halte Pijnacker-Zuid, het Groene Vizier en de Plas van Van Buijsen.
- De vijf woonmilieus met ieder hun eigen (woon)sfeer: Erven; Centrale Zone (inclusief het woon-zorgcomplex); Boszoom; Eilanden en Tuindershof (het zuidelijke gedeelte).

Bovenstaand raamwerk vormt de basis voor de uitwerkingsvoorschriften die zijn opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan Keijzershof. De ruimtelijk relevante uitwerkingsvoorschriften voor het plangebied "Multifunctionele Accommodatie" worden in Hoofdstuk 4 nader behandeld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Keijzershof te Pijnacker. Het plangebied is voorzien van uit te werken bestemmingen. Voorliggend uitwerkingsplan maakt, conform de uitwerkingsuitgangspunten, de bouw mogelijk van woningen en de daarbij behorende bestemmingen en centrumvoorzieningen.

De beleidsmatige afweging met betrekking tot de inrichting van Keijzershof is reeds gemaakt in het kader van het moederplan. In de tussentijd is geen nieuw beleid geformuleerd of geactualiseerd dat van invloed is op deze afweging. Daarom wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het moederplan. In voorliggend uitwerkingsplan wordt derhalve niet concreet ingegaan op beleid.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

In het bestemmingsplan Keijzershof is aan het volledige plangebied de bestemming 'Wonen en gemengde doeleinden – uit te werken' gegeven. In de voorschriften is aangegeven dat burgemeester en wethouders de bestemming uitwerken op grond van artikel 11 van de WRO. Aan deze uitwerking van het moederplan zijn de volgende voorschriften verbonden. De aangewezen grond is bestemd voor: wonen; kantoren; bedrijven (die in de voorschriften van het bestemmingsplan zijn opgenomen zoals zijnde milieucategorie 1 of 2); dienstverlening met overwegend een baliefunctie; detailhandel; maatschappelijke voorzieningen; recreatieve voorzieningen en in een woonwijk passende horecabedrijven.

Voor de uitbreidingswijk Keijzershof zijn randvoorwaarden/uitgangspunten opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan Keijzershof. Deze vormen de basis, niet alleen voor dit plangebied, maar voor de gehele Centrale Zone. De relevante ruimtelijke en functionele uitwerkingsvoorschriften conform de bestemming 'Wonen en gemengde doeleinden – uit te werken' voor dit plangebied worden in paragraaf 4.2 beschreven.

4.2 Uitwerkingsvoorschriften Centrale Zone

De in het Masterplan geformuleerde ruimtelijke kwaliteit is de basis voor de verdere uitwerking in deelgebieden. Uitwerkingen moeten passen binnen de daarin opgestelde ruimtelijke kaders.

Uitgangspunt in het bestemmingsplan Keijzershof is dat de voorzieningen binnen Keijzershof zoveel mogelijk in de Centrale Zone worden gerealiseerd. Het plangebied voor de Multifunctionele Accommodatie is gelegen in de Centrale Zone.
In het bestemmingsplan Keijzershof is voor de Centrale Zone een programma opgenomen. In dit programma is voor maatschappelijke voorzieningen een maximale oppervlakte van 21.000 m² opgenomen. De geplande Multifunctionele Accommodatie kan gezien worden als maatschappelijke voorziening. De maatschappelijke voorzieningen dienen aan de noordzijde van het Groene Vizier te grenzen.

Tevens is in het bestemmingsplan Keijzershof aangegeven dat de maximale basishoogte voor de Centrale Zone 20 m mag bedragen, waarbij vijftien hoogteaccenten zijn toegestaan met een maximale bebouwingshoogte van 25, 30 en 35 m.

De ruimtelijke en functionele uitwerkingsvoorschriften zijn gebaseerd op hetgeen is gesteld in het Masterplan en het Beeldregieplan. De relevante uitwerkingsvoorschriften voor de Centrale Zone zijn hieronder weergegeven. De onderstaande uitwerkingsvoorschriften zijn van toepassing op de gehele Centrale Zone en zijn derhalve niet allemaal direct van toepassing op de uitwerking van de locatie van de Multifunctionele Accommodatie.

Uitwerkingsvoorschriften voor Centrale Zone afkomstig uit bestemmingsplan Keijzershof:

A. Uitgangspunt is om Keijzershof goed aan te laten sluiten op zijn omgeving. Dit dient onder andere bereikt te worden door het doortrekken van de structurele lijnen vanuit de omliggende wijken. In aansluiting hierop dienen de onderdelen aan de randen van de Centrale Zone als herkenbare eenheid binnen Keijzershof te passen.
B. Door de wijze van verkaveling en de bebouwing langs het Groene Vizier kan het groenbeeld optisch versterkt worden. De overgang van het centrumgebied naar de Groene Vizier is een cruciaal knooppunt in het gebied, het creëren van meerdere zichtlijnen naar de omgeving staat centraal.
C. Het noordoostelijke gedeelte van de spoorzone behoort niet tot het Woonzorgcomplex, maar het vormt hiermee wel een ruimtelijke, architectonische eenheid.
D. Ter hoogte van het plein aan de RandstadRailhalte Pijnacker Zuid moet een aantrekkelijke, sociaal veilige omgeving gecreëerd worden door middel van plintfuncties en voorzieningen die ook in de avonduren toegankelijk zijn.
E. De Centrale Zone ligt centraal in de wijk zodat de centrumvoorzieningen goed te bereiken zijn voor langzaam verkeer. De centrale oost-westverbinding Speenkruid kent het principe van een 'dorpsstraat' en dient een flexibele structuur te bieden, waarmee veranderingen in het programma opgevangen kunnen worden. Het Speenkruid dient in het verlengde van de interwijktunnel te liggen.
F. De zone gelegen rondom de oost-westverbinding Speenkruid dient ruimte te bieden aan voorzieningen en woonwerk-woningen. In deze zone dienen ook de meeste appartementen gerealiseerd te worden.
G. De bestaande woning aan de Zuidweg dient vanzelfsprekend ingepast te worden;
H. De ecologische verbindingszone dient met een minimale breedte van 7 m van noord naar zuid te lopen.
I. Parkeren dient zoveel mogelijk onttrokken te worden aan het zicht en waar mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. In de Centrale Zone is het streven om voor de commerciële voorzieningen gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren.
J. Recreatieve voorzieningen dienen geconcentreerd te zijn in het wijkpark Groene Vizier.
K. De hoogte aan het ruimtelijk raamwerk is twee tot drie lagen en een kap. De hoogte binnen het gebied is één tot twee lagen en een kap. De blokken langs het spoor, de voorzieningenblokken en de blokken aan de noordzijde van het Vizier mogen tussen de drie en de vijf lagen hoog zijn. De hoogteaccenten zijn tussen de vijf en de tien lagen hoog. De hoogte aan het Vizier is maximaal zeven. De hoogteaccenten dienen ‘slank’ te ogen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied Multifunctionele Accommodatie zijn met name de punten onder A, B, I, J en K van belang. In paragraaf 4.3 wordt beschreven hoe met het uitwerkingsplan aangesloten wordt bij de bovenstaande uitwerkingsvoorschriften.

4.3 Planbeschrijving Multifunctionele Accommodatie

Het plangebied bestaat uit het terrein van de Multifunctionele Accommodatie (MFA) en de weg die ten noorden van de Multifunctionele Accommodatie ligt.

Het is het streven om in de Multifunctionele Accommodatie een handbalaccommodatie te combineren met twee basisscholen. Het dubbelgebruik zal met name gericht zijn op het gebruik van de sporthal door zowel handbalvereniging Oliveo en de twee basisscholen.

Het uiteindelijke ontwerp voor de Multifunctionele Accommodatie bestaat uit twee gebouwen: een schoolgebouw en een gebouw met meerdere functies. Het schoolgebouw en het multifunctionele gebouw zijn door middel van een 'corridor' met elkaar verbonden. De beide gebouwen samen vormen de Multifunctionele Accommodatie.

afbeelding - illustratie van mogelijke verschijningsvorm Multifunctionele Accommodatie

De stedenbouwkundige inpassing van de Multifunctionele Accommodatie wordt bereikt door de wisselwerking tussen het volume van de bebouwing en de buitenruimte. Door de school op een verhoogde plint te plaatsen, de omlopen langs de gevel en door patio's in de gevel is sprake van een op het park georiënteerd geheel. Een dergelijke oriëntatie zorgt voor de mogelijkheid om het park goed te beleven. De hoogte van de Multifunctionele Accommodatie varieert tussen de twee en drie bouwlagen. De maximale hoogte van de accommodatie bedraagt 11 meter en sluit aan bij de twee nog te realiseren naastgelegen appartementengebouwen.

Het schoolgebouw biedt onderdak aan twee scholen (Rooms katholieke school Keizerskroon en Protestant Christelijke school Vlinderboom). In totaal worden 37 lokalen in het schoolgebouw gerealiseerd die ruimte bieden aan circa 950 kinderen. Het ontwerp van de Multifunctionele Accommodatie is zo opgezet dat de ruimten gezamenlijk gebruikt kunnen worden. Om met het ontwerp in te spelen op de behoeften van de verschillende gebruikers, is vooraf uitvoerig overleg gevoerd. De twee scholen zijn over de verschillende bouwlagen gehuisvest.

In het andere gebouw worden de volgende functies gehuisvest:

- Oliveo handbal met een eigen accommodatie (kantine/horeca, kleedkamers en nevenruimten);
- een sporthal;
- tijdelijke lokalen ten behoeve van onderwijs en buitenschoolse opvang;
- peuterspeelzaal (PePijN) en,
- buitenschoolse opvang (Skippy).

Het is de bedoeling dat de sporthal veelal wordt gebruikt voor het bewegingsonderwijs (basisscholen) maar ook door Oliveo en derden. In totaal bestaan de sportvoorzieningen uit een sporthal en twee buitenvelden. Bij de buitenvelden worden acht lichtmasten geplaatst met een maximale hoogte van 15 meter. De sporthal kan door middel van een

scheidingswand worden opgedeeld in twee afzonderlijke speellokalen. De gescheiden speellokalen zijn goed te gebruiken door de twee basisscholen.
De sporthal heeft directe verbindingen met de scholen, toch is het noodzakelijk om de sporthal de beschikking te geven over een eigen ingang. Op deze manier kunnen in de sporthal, ook wanneer de scholen gesloten zijn, activiteiten plaatsvinden. Daarnaast bevindt zich in het gebouw een aparte accommodatie voor Oliveo die eveneens ten alle tijde toegankelijk dient te zijn. De handbalvereniging Oliveo krijgt in de accommodatie de beschikking over een kantine.

De verschillende functies die in de gebouwen een plek krijgen, zullen middels een naambord aan de gevel hun aanwezigheid kenbaar maken. In de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn in de Welstandsnota 2004 (laatst gewijzigd in 2010) randvoorwaarden gesteld aan dergelijke 'reclame-uitingen'. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de welstandscommissie beoordelen of aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

afbeelding - indicatieve weergave van inrichting terrein Multifunctionele Accommodatie en omgeving

Het parkeren ten behoeve van de scholen en de sporthal vindt gecombineerd plaats met het parkeren voor de omwonenden. De parkeervoorzieningen zullen zich aan de voorzijde van de Multifunctionele Accommodatie bevinden. Voor fietsers worden bij de verschillende entrees fietsenstallingen geplaatst. Met het oog op de verkeersveiligheid dient bij de inrichting van het openbaar gebied rekening te worden gehouden met leerlingen die te voet dan wel met de fiets naar de Multifunctionele Accommodatie komen en kinderen die met de auto worden gebracht.

In het zuidelijke deel van het plangebied loopt een ondergrondse hoogspanningsverbinding. Bij het ontwerp voor de Multifunctionele Accommodatie is hierop ingespeeld door boven de hoogspanningsverbinding geen gebouw te plannen. Gelet op eventueel onderhoud van de hoogspanningsverbinding is in dit uitwerkingsplan een passende bestemming opgenomen.

Hoofdstuk 5 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

5.1 Inleiding

Er heeft al tijdens de planvorming van het bestemmingsplan Keijzershof onderzoek plaatsgevonden naar de geluidshinder, luchtkwaliteit, archeologie, bodem, water, externe veiligheid en flora en fauna. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken is de bestemming 'Wonen en gemengde doeleinden – uit te werken' toegekend aan het plangebied. Er kan derhalve worden volstaan met een verwijzing naar het bestemmingsplan Keijzershof. Volledigheidshalve worden in de volgende paragrafen nogmaals de conclusies uit het bestemmingsplan Keijzershof weergegeven.

5.2 Geluid

De nieuw te ontwikkelen woonwijk Keijzershof is gelegen binnen de in het kader van de Wet geluidhinder vastgestelde onderzoekszones van de spoorlijn Rotterdam - Den Haag (RandstadRail), de Klapwijkseweg, de toekomstige provinciale weg N470 en de wijkontsluitingswegen.

Uit akoestisch onderzoek ten behoeve van het geldende bestemmingsplan Keijzershof is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeerslawaai (RandstadRail) de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder ter plaatse van de eerstelijns bebouwing overschrijdt. Het wegverkeerslawaai ten gevolge van de provinciale weg N470, de Klapwijkseweg en de wijkontsluitingswegen overschrijden de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing eveneens.

De Multifunctionele Accommodatie is niet gelegen in de zone waar overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld. In het bouwplan behoeven geen speciale geluidwerende voorzieningen opgenomen te worden met het oog op de wettelijke binnenwaarde in de geluidgevoelige bestemmingen in het plan (scholen).

5.3 Waterparagraaf

In het kader van het bestemmingplan Keijzershof, is met het oog op de wettelijk verplichte watertoets overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland. Er is overeenstemming over het plan en de bijbehorende watertoets. Op 21 augustus 2007 (nr. 653420) heeft het Hoogheemraadschap van Delfland bericht in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. Hierna wordt kort ingegaan op de situatie in het plangebied.

In overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland is de maximale peilstijging binnen peilgebied III van de Oude Polder vastgesteld op 0,45 meter boven het peil van 3,15 meter – NAP (maximaal 2,70 meter – NAP). Onderzoek heeft aangetoond dat bij deze peilstijging geen inundatie of wateroverlast optreedt. Binnen het plangebied Keijzershof wordt een drooglegging van 1,20 meter boven het gemiddeld peil van 3,25 meter– NAP gehanteerd.

De te hanteren bergingsnorm bedraagt 325 m^3/ha. De totale oppervlakte van peilgebied III en IV bedraagt circa 167 ha. Dit betekent dat er 167 x 325 = 54.275 m^3 water geborgen moet

kunnen worden. Bij een maximale peilstijging van 0,45 meter betekent dit dat er 120.610 m² aan oppervlaktewater gerealiseerd moet worden. Binnen de wijk Klapwijk is er circa 27.500 m² oppervlaktewater aanwezig. Binnen Tolhek en Centrumlijn is cq wordt 37.500 m² oppervlaktewater gegraven. Langs de rand van Koningshof is circa 18.000 m² oppervlaktewater aanwezig dat gehandhaafd blijft. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Keijzershof moet dus nog 37.610 m² water gerealiseerd worden. Binnen het Masterplan Keijzershof, dat als basis dient voor het bestemmingsplan Keijzershof, is hier ruimschoots (circa 6 ha) in voorzien.

Bij de realisatie van de Multifunctionele Accommodatie is geen ruimte gereserveerd voor nieuw oppervlaktewater. De toename van de verharding als gevolg van de realisatie van de Multifunctionele Accommodatie wordt elders in Keijzershof gecompenseerd. De gehele ontwikkeling van Keijzershof past binnen de waterparagraaf zoals deze is kortgesloten met het Hoogheemraadschap van Delfland.

5.4 Bodem

In het kader van de opstelling van het moederplan is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem onderzocht. Uit de verschillende onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Voor een uitgebreide weergave van de onderzoeken wordt verwezen naar het moederplan.

Tijdens de (her)inrichting dienen alle maatregelen te worden genomen, om nieuwe gevallen van bodemverontreiniging te voorkomen. Indien een nieuw geval van bodemverontreiniging ontstaat zal de verontreiniging direct en volledig in overleg met het bevoegd gezag moeten worden gesaneerd.

5.5 Archeologie

In 2001 is een onderzoek gedaan naar de mogelijke archeologische waarde van het gebied ('Aanvullende archeologische inventarisatie (AAI) in de Vinex-locatie Keijzershof in de gemeente Pijnacker'; Delftse Archeologische Rapporten 14).

De conclusie van het rapport is dat er geen overtuigende aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen in het gebied. Uit zowel de IJzertijd, de Romeinse tijd als de late Middeleeuwen zijn in totaal slechts drie scherven gevonden. Dit kan er op duiden dat het gebied relatief laat in gebruik is genomen en mogelijk nooit bewoond is geweest.

Op grond van het feit dat er geen archeologische vindplaatsen in het gebied zijn aangetroffen, is het niet nodig om aanvullende maatregelen te treffen voordat wordt begonnen met bouwrijp maken van Keijzershof.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Inleiding

In deze paragraaf 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 gezondheidschade door langdurige blootstelling aan gevaarlijke of schadelijke stoffen. Het gaat om plotseling optredende schadelijke effecten en de directe gevolgen van die effecten.

5.6.2 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 gevaarlijke 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 sprake is van een grenswaarde 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 ruimtelijke plannen moet het bevoegd gezag het groepsrisico verantwoorden.

Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen

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 januari 2010 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.

Om te bevorderen dat bij de Basisnetten weg en water de veiligheidsafstanden worden gerespecteerd en de vervoershoeveelheden worden gebruikt, zijn deze juridische verankerd in de Circulaire. De circulaire zal op termijn vervangen worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev)

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.

Basisnet
Het Ministerie van V&W ontwikkelt het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. Het basisnet wordt vastgelegd in een Amvb op basis van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Doel van het Basisnet is om bij de toewijzing van vervoerscapaciteit over een vervoersas rekening te houden met een vastgelegde risicoruimte. Deze risicoruimte dient dan tevens als randvoorwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet rekening worden gehouden met de brieven die door het Ministerie van V&W worden uitgegeven over de stand van zaken met betrekking tot het basisnet en de concept Amvb. Verder wordt in het basisnet een aantal wegen aangewezen waarop een zogenaamde veiligheidszone en/of een plasbrand aandachtsgebied (PAG) wordt aangewezen. Het PAG is een zone van 30 meter aan weerszijden van de weg. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het PAG moet het bevoegd gezag onderbouwen, waarom het de ontwikkelingen wil toestaan. Het basisnet gaat vooralsnog niet gelden voor provinciale en gemeentelijke wegen.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
Sinds 1984 wordt er getoetst aan circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen (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 circulaires 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 uitwerkingsplan, 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 uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan 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.

5.6.3 Externe veiligheid en de Multifunctionele Accommodatie

Risicovolle bedrijven binnen/nabij het plangebied
Binnen/nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle bedrijven. Wel zijn er enkele propaantanks (max $3m^3$) op de bouwlocatie Keijzershof, maar deze staan op (minimaal) de wettelijke afstanden van woningen, voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit en worden na afronding van de bouwactiviteiten weer verwijderd.

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 ligt op meerdere kilometers van het uitwerkingsplan Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof.
- *Transport gevaarlijke stoffen over rijkswegen:* Uit de meest recente informatie (GEOWEB, Stadsgewest Haaglanden) blijkt dat de A12 een PR 10^{-6} contour heeft die op de weg ligt. Dit geldt ook voor de A13. Beide rijkswegen liggen op meerdere kilometers van het uitwerkingsplan Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof.
- *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.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen niet van invloed is op de ontwikkeling van de Multifunctionele Accommodatie.

Buisleiding binnen/nabij het plangebied

- *Aardgas*
  Nabij uitwerkingsplan Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof, op ruim 450 meter, ligt een aardgastransportleiding. Het invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) van deze buisleiding strekt tot 170 vanuit het hart van de buisleiding. De gasleiding is derhalve niet van invloed op de ontwikkeling van de Multifunctionele Accommodatie.
- *Brandbare vloeistoffen*
  De DPO-leiding die door de gemeente Pijnacker-Nootdorp loopt ligt op ongeveer 400 meter afstand van het uitwerkingsplan Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof en vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.
- *CO2*
  De CO2-leiding die door de gemeente Pijnacker-Nootdorp loopt ligt op ongeveer 400 meter afstand van het uitwerkingsplan Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof en vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.6.4 Conclusie

Op basis van de bovenstaande gegevens kan geconcludeerd worden dat in dit uitwerkingsplan geen rekening gehouden hoeft te worden met relevante bedrijfsactiviteiten of transport van gevaarlijke stoffen. Ook zijn er in het kader van externe veiligheid geen relevante buisleidingen in het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de Multifunctionele Accommodatie.

5.7 Milieuhinder bedrijvigheid

5.7.1 Inleiding

Op basis van de gegevens uit het bestemmingsplan Keijzershof kan geconstateerd worden dat in de omgeving van het plangebied geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig is. Daarnaast bestaan er voor de toekomst ook geen plannen om dergelijke hinderlijke bedrijven in de omgeving van het plangebied te realiseren. De ontwikkeling van de Multifunctionele Accommodatie wordt derhalve niet belemmerd door de bevindingen aangaande de milieuhinder van omliggende bedrijven.

Het feit dat zowel ten oosten als ten westen van de Multifunctionele Accommodatie in de toekomst appartementen zijn gepland, is het van belang om te beoordelen of hier sprake is van een knelpunt. Het appartementencomplex aan de oostzijde ligt op circa 25 meter van de Multifunctionele Accommodatie. Het appartementencomplex aan de westzijde ligt op meer dan 30 meter.

5.7.2 Handreiking Bedrijven en Milieuzonering

Om te beoordelen of de situering van de appartementen ten opzicht van de Multifunctionele Accommodatie kan leiden tot een knelpunt is gebruik gemaakt van de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering 2009" van de VNG. De handreiking bevat een lijst, waarin voor

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

Basisscholen
Conform de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering 2009" behoren scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs tot bedrijfscategorie 2. Voor inrichtingen in categorie 2 gelden vanwege mogelijke hinder, richtafstanden van maximaal 30 meter tot gevoelige objecten. De richtafstand van 30 meter bij scholen wordt aangehouden vanwege het geluid dat een school kan veroorzaken. Inrichtingen uit categorie 2 hebben een dusdanige minimale milieubelasting op de omgeving dat zij in een woonomgeving als aanvaardbaar worden geacht.
Om er voor te zorgen dat de Multifunctionele Accommodatie niet leidt tot overlast voor de omgeving is het ontwerp zo opgezet dat de schoolpleinen zich tussen de twee gebouwen in bevinden.

Handbalvereniging Oliveo
Naast de twee basisscholen wordt als onderdeel van de Multifunctionele Accommodatie ook een handbalaccommodatie gerealiseerd. De handbalaccommodatie voor handbalvereniging Oliveo bestaat onder andere uit een sporthal, twee buitenvelden (met verlichting) een kantine en kleedkamers.
Op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uit 2009 vallen sporthallen en veldsportcomplexen met verlichting in categorie 3.1 (sbi-931A en G). De bijbehorende richtafstand bedraagt 50 meter vanwege geluidhinder.

Gelet op de geplande ligging van de appartementencomplexen op minder dan 50 meter van de Multifunctionele Accommodatie is het van belang om hier bij de planvorming voor deze appartementencomplexen rekening mee te houden.

Daarnaast kunnen aan sportverenigingen in het kader van het Activiteitenbesluit eisen/voorschriften worden gesteld ten aanzien van licht- en geluidhinder. Met dergelijke eisen/voorschriften kan eventuele overlast voor de beide appartementencomplexen worden beperkt. Tevens is het zo dat de in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' aangeven richtafstanden geen wettelijke normen zijn, maar een leidraad zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Van deze richtafstanden kan dan ook gemotiveerd worden afgeweken.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect milieuhinder bedrijvigheid geen belemmering voor de ontwikkeling van de Multifunctionele Accommodatie.

5.8 Kabels en leidingen

In het plangebied ligt een ondergrondse 25 kV-kabelbed van Eneco. Het ontwerp van de Multifunctionele Accommodatie is dusdanig opgezet dat de ondergrondse kabel geen belemmering voor dit uitwerkingsplan met zich meebrengt.

In het bestemmingsplan is voor de ondergrondse kabel een dubbelbestemming opgenomen, waarmee de ligging en het onderhoud zijn geregeld.

Naast de 25 kV-kabelbed van Eneco liggen binnen de woonwijk Keijzershof enkele andere belangrijke leidingen. Van noord naar zuid zijn dit:

- een drinkwatertransportleiding van DZH;
- een gasleiding van 16” 40 bar van de Gasunie;
- een CO2-leiding van OCAP CO2 VOF (voorheen NPM-leiding);
- een brandstofleiding.

De leidingen en bijbehorende invloedsgebieden liggen buiten het plangebied Multifunctionele Accommodatie en vormen derhalve geen hinder voor de verwezenlijking van het voorliggende uitwerkingsplan.

5.9 Luchtkwaliteit

In opdracht van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is door adviesbureau Cauberg- Huygen (rapportnummer 2007.0045/5/20.06.2007) een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de nieuw te bouwen woonwijk Keijzershof te Pijnacker.

Uit het onderzoek blijkt dat er ter plaatse van de nieuw te realiseren wijk Keijzershof in de relevante peiljaren geen grenswaarden worden overschreden ten aanzien van stoffen waaraan het besluit Luchtkwaliteit 2005 eisen stelt.

Tevens blijkt uit de resultaten dat de verkeersaantrekkende werking van het plan niet resulteert in overschrijding van grenswaarden. Indien er geen grenswaarden overschreden worden stelt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 op basis van artikel 7 lid 1 van datzelfde besluit geen eisen dan wel maatregelen aan de beoogde ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de wijk Keijzershof met betrekking tot de luchtkwaliteit een verantwoorde ontwikkeling is.

5.10 Windhinder

Indien de bouwplannen daar aanleiding toe geven (bouwhoogte hoger dan 15 m) moeten ze getoetst worden aan de NEN-norm 8100:2006 met betrekking tot windhindergevaar. In voorliggend uitwerkingsplan is een bouwhoogte van 15 m niet aan de orde, derhalve hoeft er geen onderzoek te worden gedaan.

5.11 Flora en fauna

In het gebied is een aantal beschermde soorten aangetroffen, zoals de modderkruiper, de bittervoorn, de kleine watersalamander, de zwanenbloem. Hierop is ontheffing verleend ex artikel 75 van de Flora- en faunawet (d.d. 29 september 2004) door het ministerie van LNV. Op basis van de uit artikel 2 van de Flora- en faunawet volgende zorgplicht, is het noodzakelijk dat alle redelijke handelingen worden verricht of nagelaten om te voorkomen dat nadelige gevolgen voor flora en fauna veroorzaakt worden.

Daarnaast ligt op de locatie van het plangebied al 1,5 jaar voorbelasting, waardoor de verwachting is dat in het plangebied geen beschermde ecologische waarden aanwezig zijn.

5.12 Duurzaam bouwen

Op 27 november 2008 stelde de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp het beleidsplan "Duurzaam Pijnacker-Nootdorp" vast. De gemeente draagt via beleid, projecten en uitvoering de zorg voor ingrepen ten behoeve van een leefbare omgeving binnen de gemeente. Als deze ingrepen duurzaam zijn levert dat, nu en in de toekomst, een hoger financieel en maatschappelijk rendement op dan bij de gebruikelijke aanpak. Duurzaam is een daarbij breed begrip met verschillende invalshoeken.

Eén van de speerpunten van deze beleidsnota is dat "De huidige bouwopgave waar mogelijk op een duurzame wijze verder wordt afgemaakt".

In het verlengde hiervan is een uiterste inspanning gepleegd en zijn extra financiële middelen beschikbaar gesteld om de Multifunctionele Accommodatie op een duurzame manier te realiseren en te laten functioneren.

Gemeentelijke Praktijkrichtlijn
Voor de gebouwen is met de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR) berekend hoe de gebouwen scoren op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het college van de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft vastgesteld dat voor alle aspecten minstens een 7 gescoord moet worden en voor gezondheid een 8. Zoals uit onderstaande resultaten valt op te maken, voldoet dit plan ruimschoots aan de vastgestelde normen.

De bebouwing krijgt de volgende bijzondere kwaliteiten:

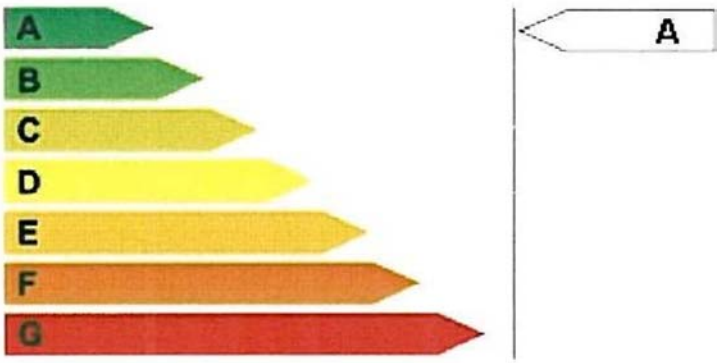
- Sociaal veilig;
- gezonde binnenlucht;
- goede toegankelijkheid;
- goed daglicht.

Energieprestaties
Aan de energieprestaties van de gebouwen is nadrukkelijk aandacht besteed. Er is gekozen voor de volgende technieken om het Energie Prestatie Coëfficiënt zo laag mogelijk te houden:

- Hoge isolatiewaarden;
- mechanische ventilatie afvoer;
- warmteKoudeOpslag (WKO);
- zonneboiler
- vloerkoeling;
- hoogfrequente verlichting.

Dankzij deze maatregelen kan aan de gebouwen het energielabel "A" toegekend worden.

Energielabel:



Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemene juridische opzet

Het onderhavige uitwerkingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied Multifunctionele Accommodatie. Het uitwerkingsplan is een ontwikkelingsplan.

Het uitwerkingsplan bestaat uit een plankaart en een set voorschriften, vergezeld van een toelichting. De plankaart en voorschriften vormen het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan. De plankaart (schaal 1:1.000) heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De voorschriften regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het uitwerkingsplan en bij de uitleg van de plankaart en voorschriften.

Het uitwerkingsplan maakt, nadat het rechtskracht heeft verkregen, deel uit van het bestemmingsplan Keijzershof (ook wel 'moederplan' genoemd). De voorschriften van het 'moederplan' zijn daarom ook van toepassing op dit uitwerkingsplan Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof, althans voor zover dit uitwerkingsplan geen eigen voorschriften bevat.

Dit uitwerkingsplan bevat namelijk eigen voorschriften specifiek voor de bestemmingen die in het kader van het uitwerken van de globale bestemming in het 'moederplan', in dit uitwerkingsplan zijn opgenomen.

Het uitwerkingsplan en de bijbehorende voorschriften zijn, naar inhoud en formulering, opgezet conform de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 (Rsro2008) en in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor), de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals die is gewijzigd door de Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en andere wet- en regelgeving die in dat kader per 1 oktober 2010 in werking is getreden.
Uitzondering op het bovenstaande is het gebruik van de ondergrond voor de plankaart. De gebruikte ondergrond is namelijk niet conform de Rsro2008 (geen GBKN maar inrichtingsplan). Gelet op het feit dat het voorliggend plan een uitwerkingsplan betreft van een moederplan, van voor inwerkingtreding van de Rsro2008, is dit echter toegestaan.

Het uitwerkingsplan voldoet ook aan de voorschriften betreffende onder meer de digitale vormgeving en raadpleegbaarheid, die per 1 januari 2010 in werking zijn getreden.

Omdat het moederplan voor de inwerkingtreding van de Wro (1 juli 2008) is vastgesteld, wordt gesproken over voorschriften en vrijstelling (in plaats van regels en ontheffing, de terminologie die de Wro hanteert). Daarom moet in het onderhavige uitwerkingsplan deze terminologie aangehouden worden.

6.2 Opzet van de voorschriften

De voorschriften van het onderhavige uitwerkingsplan zijn ingedeeld in drie hoofdstukken, te weten:

1. *inleidende voorschriften;*
   Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft het toepassingsbereik van dit plan.

2. *bestemmingsvoorschriften;*
   In dit hoofdstuk worden voorschriften gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies (zie 6.3.1). Per planvoorschrift zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder eventuele afwijkingsvergunningen of wijzigingen) toegestaan.

   Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer vergunning worden verleend. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de verschillende bestemmingen.

3. *aanvullende bepalingen.*
   Dit hoofdstuk bevat de slotbepaling; deze bepaling bepaalt de titel van het plan.

6.3 Bestemmingen

6.3.1 Maatschappelijk - Multifunctioneel

De gronden die deel uit maken van de Multifunctionele Accommodatie hebben de bestemming "Maatschappelijk" gekregen. Binnen deze bestemming zijn alle geplande functies die binnen de Multifunctionele Accommodatie gewenst zijn, toegestaan.

De locatie van de sporthal en het schoolgebouw hebben beiden een bouwvlak gekregen. De maximale bouwhoogte voor beide gebouwen is vastgelegd op de plankaart. Om de realisatie van de loopbrug mogelijk te maken is een specifieke bouwaanduiding opgenomen.

De buitenruimte behorende bij de Multifunctionele Accommodatie is opgenomen binnen het maatschappelijke bestemmingsvlak. Op deze gronden zijn voorzieningen behorende bij de Multifunctionele Accommodatie onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

6.3.2 Verkeers - Verblijfsgebied

Deze gronden met de bestemming "Verkeers - Verblijfsgebied" zijn bestemd voor verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen, bebouwing ten behoeve van parkeren, bermen, groen- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen en duikers, en bij de bestemming behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Op de gronden mogen ondergeschikte gebouwen en bij de bestemming behorende andere bouwwerken gebouwd worden. Ook andere bouwwerken zijn toegestaan. Hiervoor zijn voorschriften opgenomen.

6.3.3 Leiding - Hoogspanning

De gronden met de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanning" zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de ondergrondse hoogspanningsleiding van Eneco. De bijbehorende strook dient vrijgehouden te worden voor eventueel benodigd onderhoud.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1 onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp is initiatiefnemer en ontwikkelt het plan zelf. Er is in dit geval dus geen sprake van het verhalen van kosten op derden. Dit betekent dat geen exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgesteld dient te worden. De gemeente heeft voor de uitvoering van het plan financiële middelen gereserveerd. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond en anderszins verzekerd.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

In het moederplan Keijzershof is opgenomen dat burgemeester en wethouders de bestemming 'wonen en gemengde doeleinden - uit te werken' uitwerken op grond van artikel 11 van de WRO en de in de bestemming opgenomen uitwerkingsvoorschriften. Op grond van artikel 3.6, lid 5, Wro is op de voorbereiding van een uitwerkingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

8.2 Vooroverleg

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 april 2011 ingestemd met het vrijgeven van het concept-ontwerp uitwerkingsplan Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof van het bestemmingsplan Keijzershof voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Ten behoeve van het vooroverleg is het concept-ontwerp op 2 mei 2011 toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Naar aanleiding van het concept-ontwerp zijn 5 overlegreacties ontvangen. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende vooroverlegreacties is verwoord in de 'Nota van beantwoording overlegreacties en Staat van wijzigingen', die als Bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

Op basis van de ingediende reacties is de toelichting van het ontwerp uitwerkingsplan aangepast.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het uitwerkingsplan Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof heeft van 22 juni 2011 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid geweest om zienswijzen omtrent het voorgenomen plan bij het bevoegd gezag naar voren te brengen.

Ontvangen schriftelijke zienswijzen
In de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen met betrekking tot de inhoud van het ontwerp uitwerkingsplan. Wel zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd om een adequaat ruimtelijk-juridisch beheersinstrument te hebben.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Nota van beantwoording overlegreacties en Staat van wijzigingen

Nota van beantwoording overlegreacties
en
Staat van wijzigingen

Concept ontwerp

Uitwerkingsplan "Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof"

Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Afdeling BPZ / RO
Versie 6 juni 2011

Inleiding

Concept ontwerpuitwerkingsplan
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 april 2011 ingestemd met het vrijgeven van het concept ontwerp uitwerkingsplan "Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof" van het bestemmingsplan Keijzershof voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Ten behoeve van het vooroverleg is het concept ontwerp op 2 mei 2011 toegezonden aan de verschillende overlegpartners.

Naar aanleiding van het concept ontwerp zijn 5 overlegreacties ontvangen. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende vooroverlegreacties is verwoord in de voorliggende Nota van Beantwoording en vooroverlegreacties concept ontwerp uitwerkingsplan "Multifunctionele Accommodatie" van het bestemmingsplan Keijzershof.

De Nota van Beantwoording wordt ter kennisname gebracht aan de indieners van de overlegreacties.

Vervolgprocedure
Het college van burgemeester en wethouders zal vervolgens het ontwerp uitwerkingsplan zes weken ter inzage leggen. In dat ontwerp zal het gemeentelijke standpunt naar aanleiding van de overlegreacties zijn verwerkt, alsmede de ambtshalve wijzigingen. Over het ontwerp uitwerkingsplan kunnen zienswijzen (bezwaren) worden ingebracht. Vervolgens zal het college van burgemeester en wethouders het ontwerp uitwerkingsplan én de mogelijk hiertegen ingebrachte zienswijzen, het uitwerkingsplan vaststellen. Tegen dit vastgestelde uitwerkingsplan kan, kort gezegd, door hen die een zienswijze hebben ingediend, beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Deze hoogste bestuursrechter zal naar aanleiding van het binnengekomen beroep besluiten of deze aanleiding geven tot het wijzigen van het uitwerkingsplan.

Leeswijzer
In hoofdstuk 1 wordt gereageerd op de ingediende reacties in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Bro door de betrokken andere overheden en belanghebbende partijen. Hoofdstuk 2 tenslotte omvat vervolgens een Staat van wijzigingen waarin de belangrijkste ambtshalve en overige wijzigingen kort zijn weergegeven.

Inhoudsopgave

Inleiding	pag. 3
Hoofdstuk 1: Overlegreacties	pag. 5
Hoofdstuk 2: Staat van wijzigingen	pag. 12

Hoofdstuk 1: Overlegreacties

In dit hoofdstuk zullen eerst de ingekomen overlegreacties op een rij worden gezet. Daarna wordt iedere overlegreactie afzonderlijk voorzien van een beantwoording. In de conclusie die onder iedere overlegreactie staat, wordt samengevat of en tot welke wijzigingen de ontvangen overlegreactie leidt.

Overzicht ingediende vooroverlegreacties

	Locatie/onderwerp	*ontvangen*	*Ontvangen van*	*pagina*
1	Algemeen	18 mei 2011	Gemeente Lansingerland	5
2	Risico`s en Publieke Veiligheid	25 mei 2011	Veiligheidsregio Haaglanden	6
3	Milieu en duurzaamheid	16 mei 2011	Milieuplatform Pijnacker-Nootdorp	7
4	Algemeen	1 juni 2011	Vrouwen Advies Commissie Pijnacker	9
5.	Algemeen	1 juni 2011	VAC Pijnacker-Nootdorp Adviescommissie Wonen	11

1.		
	Ontvangen op:	18 mei 2011
	Ontvangen van:	Gemeente Lansingerland
	Betreft:	Algemeen

Ingediende overlegreactie
Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Betrokkene geeft aan dat er geen aanleiding is voor het plaatsen van inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het plan.

Reactie gemeente

	De reactie van betrokkene wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie
De overlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het concept ontwerp uitwerkingsplan "Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof".

2.		
	Ontvangen op:	25 mei 2011
	Ontvangen van:	Veiligheidsregio Haaglanden
	Betreft:	Algemeen

Ingediende overlegreactie
Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van voor externe veiligheid relevante risicobronnen. Daarnaast is de afdeling Risicobeheersing van het korps Pijnacker-Nootdorp van de VRH op dit moment bij de plannen rondom de multifunctionele accommodatie betrokken. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen binnen en nabij het plangebied. De VRH heeft daarom geen aanvullend advies of opmerkingen op het uitwerkingsplan.

Reactie gemeente

	De reactie van betrokkene wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie
De overlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het concept ontwerp uitwerkingsplan "Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof".

3.		
	Ontvangen op:	16 mei 2011
	Ontvangen van:	Milieuplatform
	Betreft:	Divers

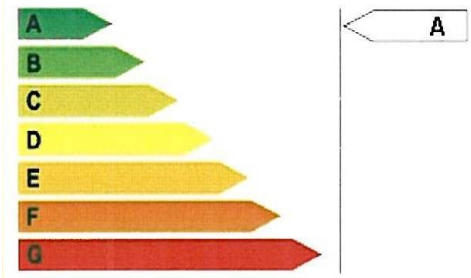
Ingediende overlegreactie

Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

A	Betrokkene geeft aan dat het onnodig en duur lijkt om de uitwerking van het bestemmingsplan Keijzershof in delen te laten geschieden. Betrokkene geeft aan dat dit in het plan niet wordt onderbouwd.
B	Betrokkene mist enkele aspecten in paragraaf 5.12 'Duurzaam bouwen': 1. de vigerende dan wel voor dit geval hoger gestelde normen voor energieprestaties 2. beschrijving op welke duurzame wijze deze accommodatie verwarmd en verlicht wordt 3. een verwijzing naar de gemeentelijke nota Duurzaamheid

Reactie gemeente

A	De Keijzershof wordt in fasen ontwikkeld. Ook de detailuitwerking van het stedenbouwkundig plan gebeurt per fase. Dit vloeit voort uit het feit dat de wens bestaat om zo veel mogelijk in te kunnen spelen op de markt. De realisatie van Keijzershof neemt meerdere jaren in beslag, waarin een verschuiving van de markt mogelijk is. Om zo veel mogelijk te voorkomen dat het aanbod niet voldoet aan de vraag (met als gevolg: leegstand), is gefaseerde uitwerking van het bestemmingsplan gewenst.
B	1. Voor de gebouwen is met de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR) berekend hoe de gebouwen scoren op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het college van de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft vastgesteld dat voor alle aspecten minstens een 7 gescoord moet worden en voor gezondheid een 8. Zoals uit onderstaande resultaten valt op te maken, voldoet dit plan ruimschoots aan de vastgestelde normen. De bebouwing krijgt de volgende bijzondere kwaliteiten: - Sociaal veilig; - Gezonde binnenlucht; - Goede toegankelijkheid; - Goed daglicht. De resultaten van deze check zullen opgenomen worden in de toelichting van het uitwerkingsplan. 2. Aan de energieprestaties van de gebouwen is nadrukkelijk aandacht besteed. Er is gekozen voor de volgende technieken om het Energie Prestatie Coëfficiënt zo laag mogelijk te houden: - Hoge isolatiewaarden; - Mechanische ventilatie afvoer; - WarmteKoudeOpslag (WKO); - Zonneboiler - Vloerkoeling; - Hoogfrequente verlichting. Dankzij deze maatregelen kan aan de gebouwen het energielabel "A" toegekend worden.

	Energielabel:  Bovenstaande beschrijving van de te treffen maatregelen zal opgenomen worden in de toelichting van het uitwerkingsplan; 3. Deze verwijzing zal in de toelichting opgenomen worden.

Conclusie
De overlegreactie geeft aanleiding tot het toevoegen van onderdelen aan de plantoelichting van het concept ontwerp uitwerkingsplan "Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof".

4.		
	Ontvangen op:	1 juni 2011
	Ontvangen van:	Vrouwen Advies Commissie (VAC) Pijnacker
	Betreft:	Algemeen

Ingediende overlegreactie
Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Betrokkene geeft aan dat er geen aanleiding is voor het plaatsen van inhoudelijke opmerkingen ten aanzien van het plan.

Reactie gemeente

	De reactie van betrokkene wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie
De overlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het concept ontwerp uitwerkingsplan "Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof".

5.		
	Ontvangen op:	1 juni 2011
	Ontvangen van:	VAC Pijnacker-Nootdorp Adviescommissie Wonen
	Betreft:	Algemeen

Ingediende overlegreactie
Door betrokkene worden de volgende punten naar voren gebracht:

	Betrokkene geeft aan dat er geen aanleiding is voor het plaatsen van op- of aanmerkingen op het plan.

Reactie gemeente

	De reactie van betrokkene wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie
De overlegreactie geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het concept ontwerp uitwerkingsplan "Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof".

Staat van wijzigingen concept ontwerpuitwerkingsplan "Multifunctionele Accommodatie, Keijzershof"

Datum: 6 juni 2011

De volgende wijzigingen zullen in het concept ontwerpuitwerkingsplan worden doorgevoerd.

Plankaart
Geen

Regels
Geen

Toelichting

In Paragraaf **4.3** "Planbeschrijving multifunctionele accommodatie" wordt de volgende tekst toegevoegd:

De verschillende functies die in de gebouwen een plek krijgen, zullen middels een naambord aan de gevel hun aanwezigheid kenbaar maken. In de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn in de Welstandsnota 2004 (laatst gewijzigd in 2010) randvoorwaarden gesteld aan dergelijke "reclame-uitingen". Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de welstandscommissie beoordelen of aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

De subparagrafen 5.6.1, 5.6.2 en 5.6.3, onder "Externe veiligheid" worden aangepast, zodat deze de volgende inhoud krijgen:

<<begin tekstvoorstel>>

5.6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk EV 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 gezondheidschade door langdurige blootstelling aan gevaarlijke of schadelijke stoffen. Het gaat om plotseling optredende schadelijke effecten en de directe gevolgen van die effecten.

5.6.2 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 gevaarlijke 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.

<u>Kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten</u>
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 in werking treding 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 er sprake is van een grenswaarde of een richtwaarde.

<u>Besluit externe veiligheid inrichtingen</u>
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

<u>Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen</u>
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 januari 2010 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.

Om te bevorderen dat bij de Basisnetten weg en water de veiligheidsafstanden worden gerespecteerd en de vervoershoeveelheden worden gebruikt, zijn deze juridische verankerd in de Circulaire. De circulaire zal op termijn vervangen worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev)

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.

<u>Basisnet</u>
Het Ministerie van V&W ontwikkelt het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. Het basisnet wordt vastgelegd in een Amvb op basis van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Doel van het Basisnet is om bij de toewijzing van vervoerscapaciteit over een vervoersas rekening te houden met een vastgelegde risicoruimte. Deze risicoruimte dient dan tevens als randvoorwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet rekening worden gehouden met de brieven die door het Ministerie van V&W worden uitgegeven over de stand van zaken met betrekking tot het basisnet en de concept Amvb. Verder wordt in het basisnet weg een aantal wegen aangewezen waarop een zogenaamde veiligheidszone en/of een plasbrand aandachtsgebied (PAG) wordt aangewezen. Het PAG is een zone van 30 meter aan weerszijden van de weg. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het PAG moet het bevoegd gezag onderbouwen, waarom het de ontwikkelingen wil toestaan. Het basisnet gaat vooralsnog niet gelden voor provinciale en gemeentelijke wegen.

<u>Besluit externe veiligheid buisleidingen</u>
Sinds 1984 wordt er getoetst aan circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen (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 circulaires 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.

<u>Vuurwerk</u>
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.

<<einde tekstvoorstel>>

Subparagraaf 5.6.4:
Uit deze subparagraaf zal naar aanleiding van de in werking treding van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen, de volgende tekst worden geschrapt:

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Keijzershof was er alleen nog de circulaire "Bekendmaking van voorschriften ten behoefte van de zonering langs transportleidingen van brandbare vloeistoffen van de K1, K2, en K3 categorie". Hierin bestemmingsplan Keijzershof, uitwerking Multifunctionele accommodatie (concept ontwerp)
waren afstanden opgenomen voor de leiding die bij Keijzershof loopt, een leiding (met een vergunning voor K1 vloeistoffen) met een diameter van 12 inch en gevuld op 80 bar, namelijk een bebouwingsafstand tot kwetsbare objecten van 16 meter en een toetsingsafstand van 35 meter.
In augustus 2008 heeft het RIVM in opdracht van VROM een leidingdruk- en leidingdiameter specifieke afstandentabel ontwikkeld, op basis van nieuwe berekeningen. Ook heeft het RIVM naar het groepsrisico gekeken. De plaatsgebonden
risico contour (PR 10-6) ligt op 15m vanaf het hart van de leiding. Over het groepsrisico zegt het RIVM het volgende: Voor K1-leidingen wordt het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald tot personendichtheden van 255 personen per hectare buiten de PR 10-6 (uitgaande van een leiding met een diameter van 36 inch en een druk van 100 bar). Er is in deze gevallen dus gen sprake van een groepsrisico.
In een brief van VROM (kenmerk DGM\SVS\2008079926, datum 5 augustus 2008) wordt aangegeven dat geanticipeerd mag worden op de afstanden die het RIVM heeft berekend.

Paragraaf 5.12
In deze paragraaf wordt het volgende opgenomen:

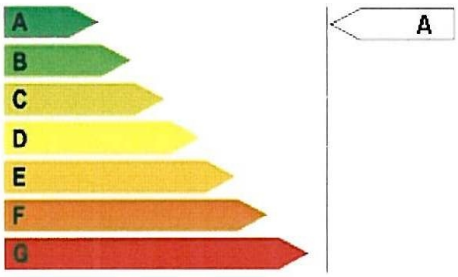
Op 27 november 2008 stelde de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp het beleidsplan "Duurzaam Pijnacker-Nootdorp" vast. De gemeente draagt via beleid, projecten en uitvoering de zorg voor ingrepen ten behoeve van een leefbare omgeving binnen de gemeente. Als deze ingrepen duurzaam zijn levert dat, nu en in de toekomst, een hoger financieel en maatschappelijk rendement op dan bij de gebruikelijke aanpak. Duurzaam is een daarbij breed begrip met verschillende invalshoeken.
Eén van de speerpunten van deze beleidsnota is dat "De huidige bouwopgave waar mogelijk op een duurzame wijze verder wordtafgemaakt".
In het verlengde hiervan is een uiterste inspanning gepleegd en zijn extra financiële middelen beschikbaar gesteld om de Multifunctionele Accommodatie op een duurzame manier te realiseren en te laten functioneren.

Gemeentelijke Praktijkrichtlijn
Voor de gebouwen is met de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn (GPR) berekend hoe de gebouwen scoren op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het college van de gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft vastgesteld dat voor alle aspecten minstens een 7 gescoord moet worden en voor gezondheid een 8. Zoals uit onderstaande resultaten valt op te maken, voldoet dit plan ruimschoots aan de vastgestelde normen.

De bebouwing krijgt de volgende bijzondere kwaliteiten:
- Sociaal veilig;
- Gezonde binnenlucht;
- Goede toegankelijkheid;
- Goed daglicht.

Energieprestaties
Aan de energieprestaties van de gebouwen is nadrukkelijk aandacht besteed. Er is gekozen voor de volgende technieken om het Energie Prestatie Coëfficiënt zo laag mogelijk te houden:
- Hoge isolatiewaarden;
- Mechanische ventilatie afvoer;
- WarmteKoudeOpslag (WKO);
- Zonneboiler
- Vloerkoeling;
- Hoogfrequente verlichting.
Dankzij deze maatregelen kan aan de gebouwen het energielabel "A" toegekend worden.

Energielabel:



Paragraaf 8.1

De resultaten van het vooroverleg worden in deze paragraaf als volgt verwoord:

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 april 2011 ingestemd met het vrijgeven van het concept-ontwerp uitwerkingsplan 'Multifunctionele accommodatie, Keijzershof' van het bestemmingsplan Keijzershof voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Ten behoeve van het vooroverleg is het concept-ontwerp op 2 mei 2011 toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Naar aanleiding van het concept-ontwerp zijn 4 overlegreacties ontvangen. Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende vooroverlegreacties is verwoord in de 'Nota van beantwoording overlegreacties en Staat van wijzigingen', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Op basis van de ingediende reacties is de toelichting van het ontwerp uitwerkingsplan aangepast.

De nota van beantwoording inclusief staat van wijzigingen zal opgenomen worden als bijlage bij het bestemmingsplan.