

Uitwerkingsplan

Centrumzone Oost en gasleiding, Keijzershof

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Uitwerkingsplan

Centrumzone Oost en gasleiding, Keijzershof

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting

Bijlagen

Voorschriften

Bijlagen

Plankaart

Schaal 1:1.000

Datum:

maart 2013

Vastgesteld:

5 maart 2013

Projectgegevens:

TOE02-0252090-01A

V0002-0252090-01A

TEK02-0252090-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1926.up0800120023-4001

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoudsopgave

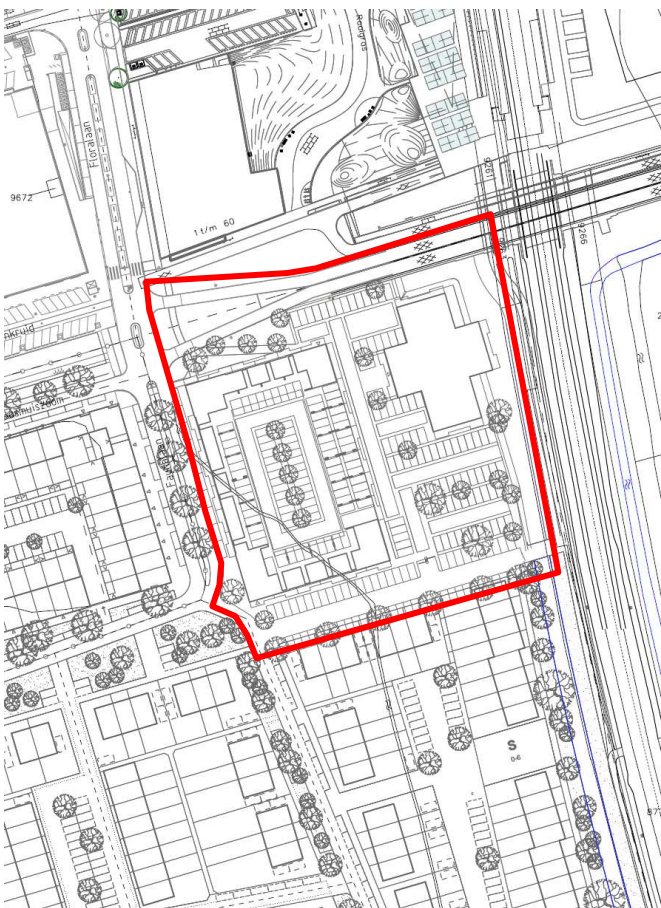
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebieden	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Opbouw van de toelichting	3
2	Ruimtelijke situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Planbeschrijving Keijzershof	6
2.3	Ruimtelijk raamwerk	8
3	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
4	Planbeschrijving	11
4.1	Centrumzone Oost	11
4.2	Gasleiding	18
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Geluid	21
5.3	Water	23
5.4	Bodem	23
5.5	Archeologie	24
5.6	Externe veiligheid	24
5.7	Hinder bedrijvigheid	26
5.8	Kabels en leidingen	26
5.9	Luchtkwaliteit	27
5.10	Windhinder	27
5.11	Flora en fauna	28
5.12	Duurzaamheid	29
6	Het uitwerkingsplan	31
6.1	Toelichting op het juridische systeem	31
6.2	Opzet van de voorschriften	31
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	32
7	Haalbaarheid	35
7.1	Financieel	35
7.2	Maatschappelijk	35
8	Bronnen	38
8.1	Boeken en rapporten	38
8.2	Websites	38

Bijlagen:

1. Notitie Externe Veiligheid Centrumzone Oost en gasleiding, gemeente Pijnacker-Nootdorp, december 2012
2. Beoordeling voorlopig ontwerp in relatie tot bescherming tegen geluid van buiten-windhinder, Caubergh-Huygen, 7 november 2012
3. Indicatief onderzoek naar windhinder, Caubergh-Huygen, 9 november 2012
4. Nota van beantwoording overlegreacties inclusief staat van wijzigingen, gemeente Pijnacker-Nootdorp, 14 februari 2013



Ligging plangebied Centrumzone Oost (rood omlijnd) in het woonmilieu Centrale Zone (rood gestippeld), en het plangebied gasleiding (blauw omlijnd) gelegen in de uitbreidingslocatie Keijzershof te Pijnacker.



Plangebied Centrumzone Oost met ontwerp

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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.

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 plangebied heeft de bestemming 'Wonen en gemengde doeleinden – uit te werken' (WU+GD). Voorliggend uitwerkingsplan maakt deze bestemming concreet voor de locatie Centrumzone Oost.

Daarnaast is inmiddels de gasleiding in het noorden van het plangebied verlegd. De huidige beschermingszone is door het verleggen niet meer toereikend.

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

1.2 Plangebieden

Pijnacker wordt omringd door landelijk gebied. De uitbreidingslocatie Keijzershof is onderdeel van Pijnacker-Zuid. Dit deel van de gemeente bestaat uit de woonwijken Tolhek (gelegen aan de oostkant van de spoorlijn) en Keijzershof.

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. De plangebieden zijn in het noorden en oosten gelegen in Keijzershof. Centrumzone Oost is onderdeel van het woonmilieu de Centrale Zone. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Hofpleintunnel, aan de oostzijde aan de spoorlijn, aan de zuidzijde aan het deelgebied de boszoom en aan de westzijde aan de Faunalaan. De woongebieden aan de noord- en westzijde behoren ook tot het woonmilieu de Centrale Zone.

De noordelijke en zuidelijke plangrens van het plangebied van de gasleiding wordt gevormd door de grenzen van de beschermingszone van de gasleiding zover deze gelegen is binnen het plangebied van het Moederplan Keijzershof. De oostelijke en westelijke grens komen voort uit de start en einde van de verlegging van de gasleiding.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Keijzershof. Dit bestemmingsplan is op 17 juli 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp en op 3 maart 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland. Op 7 mei 2009 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De gronden binnen het plangebied hebben hierin de bestemming 'Wonen en gemengde doeleinden – uit te werken' (WU+GD), zoals opgenomen in artikel 2.1 van de voorschriften.

Een uit te werken bestemming is een bestemming waarvoor geen directe bouwtitel geldt. Dit betekent dat het niet mogelijk is rechtstreeks bouwvergunningen te verlenen. Alvorens een bouwvergunning 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.

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 de bouw van nieuwe woningen. Voor een goede inpassing van de woningen naar de omgeving toe en ten behoeve van het stedenbouwkundige beeld zijn diverse uitwerkingsregels opgenomen.

In de toelichting bij voorliggend uitwerkingsplan wordt aangegeven op welke wijze aan de uitwerkingsregels wordt voldaan. Met betrekking tot het relevante beleid en enkele milieuhygiënische en planologische aspecten wordt verwezen naar het moederplan.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 komt de historische ontwikkeling en de huidige ruimtelijke structuur van het plangebied aan de orde. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt vanuit het beleid teruggekeken naar het moederplan. Hoofdstuk 4 geeft de uitwerkingsregels en de planbeschrijving weer. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de milieuhygiënische en planologische aspecten. De bestemmingen en de motivering van de haalbaarheid van het plan komen respectievelijk in hoofdstuk 6 en 7 aan bod.

2 Ruimtelijke situatie

2.1 Historische ontwikkeling

De ontwikkeling van Pijnacker is begonnen rond de Dorpskerk in het oude dorp. Al in de 12^e 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 16^e 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 20^e 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 20^e eeuw komen, ook door de ingebruikname van de Hofpleinspoorlijn (1908), steeds meer forrenzen 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.



De ontwikkelingslocatie Keijzershof op een topografische militaire kaart uit 1850-1864 weergegeven.

In het stedenbouwkundig plan 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.

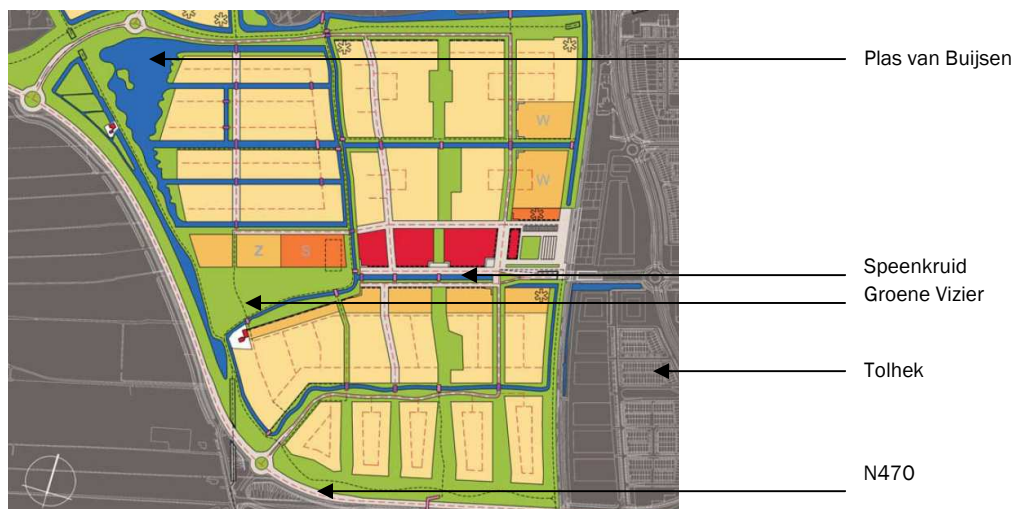
2.2 Planbeschrijving Keijzershof

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.

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

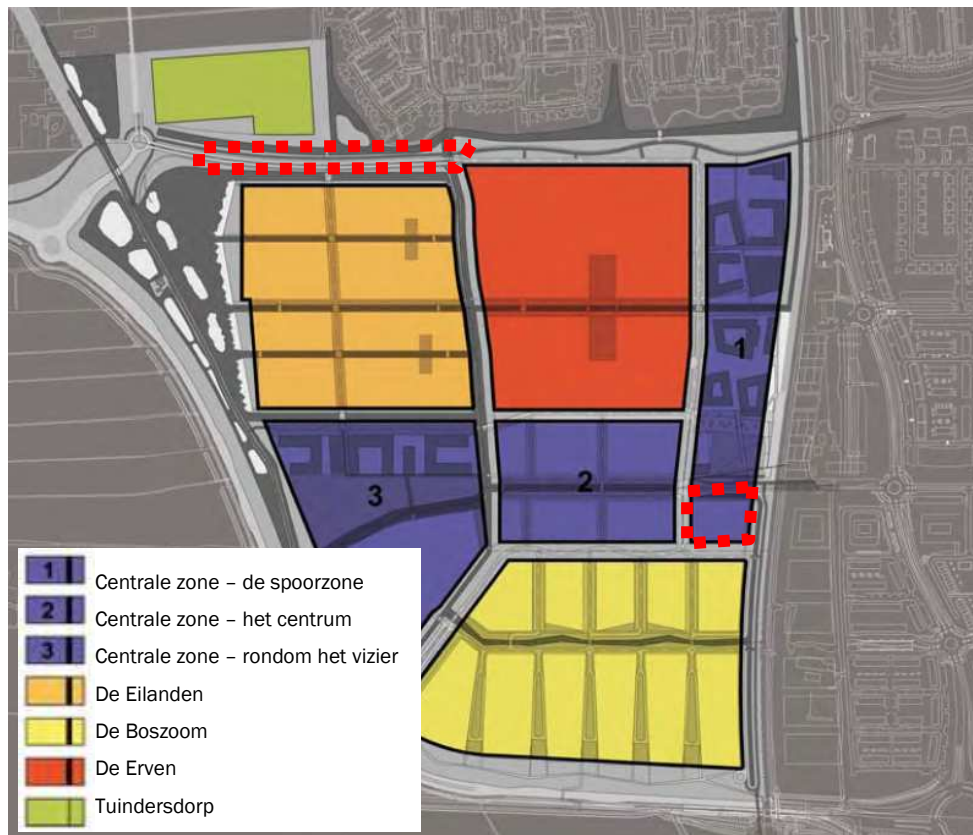
Enkele belangrijke openbare ruimtes markeren de entrees tot Keijzershof: De Plas van Van Buijsen, een plein bij de RandstadRailhalte en een boslaan. Een andere mogelijkheid is Keijzershof te bereiken met de trein. De invloed van het spoor zal stedenbouwkundig zoveel mogelijk geminimaliseerd worden, zodat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



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 interwijk tunnel 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 zal als wijkcentrum voor heel Pijnacker-Zuid gaan functioneren. De Centrale Zone ligt in het verlengde van de interwijk tunnel, zodat het centrum ook rechtstreeks vanuit Tolhek bereikbaar is.



Themagebieden binnen Keijzershof, de plangebieden zijn rood omkaderd

2.2.1 Planbeschrijving 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, zal een hogere dichtheid krijgen met hoog-teaccenten 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 Hofpleintunnel 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. Ook kunnen in de Centrale Zone woon-werkwoningen worden gerealiseerd.

2.3 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 uitwerkingsregels. 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 uitwerkingsregels die zijn opgenomen in de voorschriften van het moederplan. De ruimtelijk relevante uitwerkingsregels voor het plangebied zullen in hoofdstuk 4 gebruikt worden voor de planbeschrijving.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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.

De beleidsmatige afweging is derhalve gemaakt in het kader van het moederplan. Er is in de tussentijd geen nieuw beleid geformuleerd of geactualiseerd dat van invloed is op deze afweging. Daarom wordt met betrekking tot beleid verwezen naar het moederplan.

Wel zijn enkele nieuwe beleidsstukken vastgesteld. Inhoudelijk heeft dit niet tot wijzigingen in de ontwikkeling geleid. Volledigheidshalve worden hierna deze nieuwe beleidsstukken genoemd:

- Gemeentelijke Structuurvisie PIT! (2009): van de gemeente Pijnacker-Nootdorp: het plangebied wordt gerekend tot een woningbouwlocatie in ontwikkeling. Hierbinnen is de ontwikkeling toegestaan.
- Structuurvisie Visie op Zuid-Holland (2010): het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied.
- Toekomstvisie 2040: (deze is voor een deel in de plaats gekomen van PIT!).

Bovenstaand beleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van dit deel van de uitbreidingslocatie Keijzershof.

4 Planbeschrijving

4.1 Centrumzone Oost

In het moederplan is voor nagenoeg het volledige plangebied de bestemming 'Wonen en gemengde doeleinden – uit te werken' aangegeven. 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 voorschriften verbonden. De aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, kantoren, bedrijven, dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, recreatieve voorzieningen, in een woonwijk passende horecabedrijven en voorts voor: wegen e.d. (zie art. 2.1, onder 1 van het moederplan).

Voor de uitbreidingswijk Keijzershof zijn randvoorwaarden/uitgangspunten opgenomen in de voorschriften van het moederplan en deze vormen de basis voor het uitwerkingsplan. De uitwerkingsregels voor het plangebied, conform de bestemming 'Wonen en gemengde doeleinden – uit te werken', worden hierna aangegeven, voor zover ruimtelijk/functioneel relevant.

4.1.1 Uitwerkingsregels Centrale Zone

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

In het bestemmingsplan 'Keijzershof' is voor de Centrale Zone een woningbouwprogramma van maximaal 1.070 woningen beoogd. Voor het wijkwinkelcentrum zijn de volgende getallen per bruto vloeroppervlakte opgenomen: 2.000 m² voor een bedrijf of beroep aan huis, 2.400 m² vvo winkels, horeca 1.700 m², zakelijke dienstverlening 2.500 m², maatschappelijke voorzieningen 21.000 m², recreatieve voorzieningen (gebouwd) 1.750 m². Tevens is er in het bestemmingsplan 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 uitwerkingsregels zijn gebaseerd op hetgeen is gesteld in het Masterplan en het Beeldregieplan. De relevante uitwerkingsregels voor de Centrale Zone zijn hieronder weergegeven:

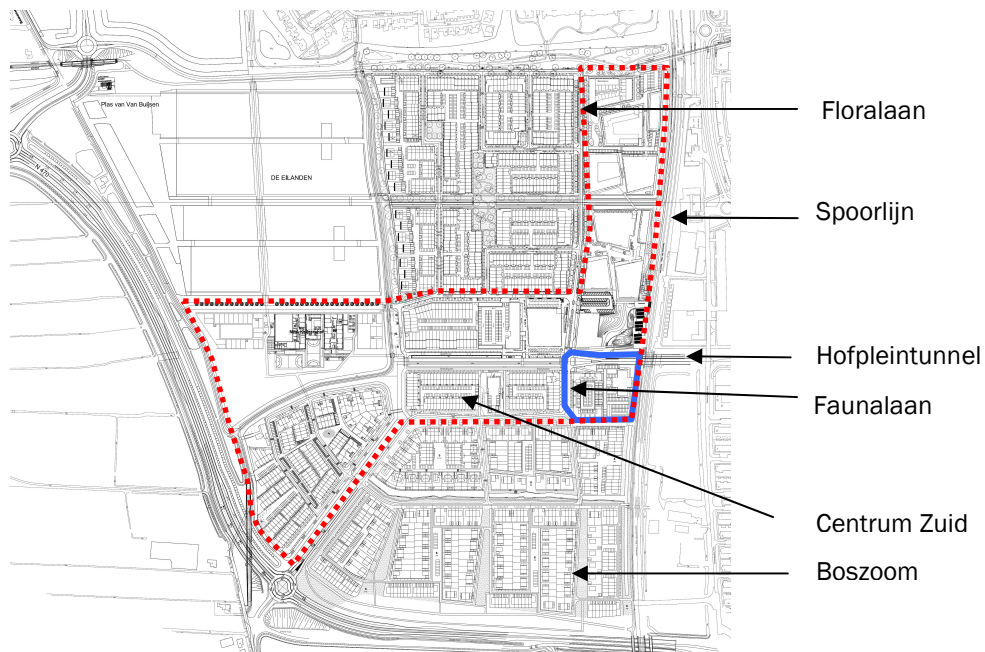
- A. De onderdelen in de Centrale Zone dienen aan de randen als herkenbare eenheid binnen Keijzershof te passen;
- B. Door de wijze van verkaveling en de bebouwing langs het Groene Vezier kan het groenbeeld optisch versterkt worden;
- C. Het noordoostelijke gedeelte van de spoorzone behoort niet tot het Woonzorgcomplex, maar het vormt hiermee wel een ruimtelijke, architectonische eenheid;
- D. Ter hoogte van het plein aan de Randstad railhalte moet een aantrekkelijke, sociaal veilige omgeving gecreëerd worden door middel van plintfuncties en voorzieningen die ook in de avonden toegankelijk zijn;

- E. Flexibiliteit is belangrijk voor de functionele invulling van het Speenkruid;
- F. De bestaande woning aan de Zuidweg dient vanzelfsprekend ingepast te worden;
- G. De ecologische verbindingszone dient met een minimale breedte van 7 meter van noord naar zuid te lopen;
- H. Parkeren dient zoveel mogelijk onttrokken te worden aan het zicht;
- I. 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 in het plangebied Centrumzone Oost zijn met name de punten onder A, H en J van belang. In de volgende paragraaf van dit hoofdstuk zal beargumenteerd worden op welke wijze het uitwerkingsplan voldoet aan de bovenstaande uitgangspunten.

4.1.2 Planbeschrijving Centrumzone Oost

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Hofpleintunnel, aan de oostzijde aan de spoorlijn, aan de zuidzijde aan het deelgebied de Boszoom en aan de westzijde aan de Faunalaan, met aan de overzijde deelgebied Centrum-zuid met aaneengesloten rijwoningen en een appartementengebouw van drie bouwlagen met een kap.



Ligging plangebied (blauw omlijnd) binnen Centrale Zone (rood omlijnd)

Het plangebied maakt onderdeel uit van een zone met hoogbouw tussen de spoorlijn en de Floralaan/Faunalaan. Aan de overzijde van de Hofpleintunnel bevinden zich appartementengebouwen en een zorgcomplex aan een plein voor het metrostation Pijnacker-Zuid.

Het plangebied is goed bereikbaar door de ligging aan de Faunalaan en de Hofpleintunnel, die beide aansluiting geven op de N470. Ook de wijkvoorzieningen van het winkelcentrum Keijzersveste en de metrohalte Pijnacker-Zuid zijn voor het plangebied nabij.

De Centrumzone langs het spoor wordt gedomineerd door dichte bouwblokken in 4 tot 5 bouwlagen met hoogbouwaccenten, alles geheel in baksteenarchitectuur.

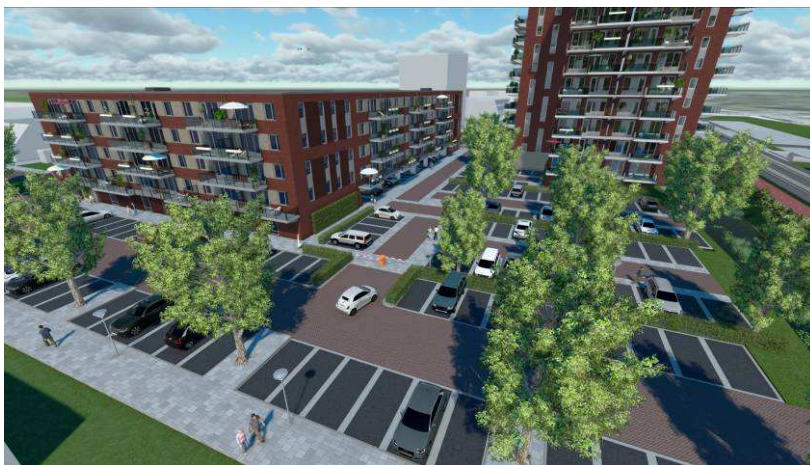


Het plangebied Centrumzone Oost georiënteerd naar het noorden. Met aan de oostkant de toren en aan de westkant het Carré.

De bebouwing in Centrumzone Oost sluit hier op aan. De bebouwing bestaat uit twee appartementengebouwen, een kruisvormige woontoren van 10 bouwlagen en een car-révormig bouwblok van 4 bouwlagen. Beide gebouwen zijn herkenbaar vanaf de ontsluitende wegen en passen binnen de maximale hoogten. Hiermee wordt voldaan aan uitwerkingsregels A en J. De woontoren staat aan de oostzijde een kleine deel in het water.

Als uitwerkingsregel H is aangegeven dat het parkeren zoveel mogelijk onttrokken dient te worden aan het zicht. De parkeervoorzieningen voor bewoners worden gerealiseerd op de begane grondverdieping van het Carré en in de buitenruimte tussen het Carré en de woontoren. Hiermee wordt deels voldaan aan de uitwerkingsregel H. Wel is het parkeren geregeld op het eigen terrein van de woongebouwen. De toegang voor auto's tot dit terrein wordt gereguleerd met een slagboom. Het zicht vanaf het openbaar gebied op het parkeren is daardoor beperkt.

Voor bezoekers en een deel van de bewoners zijn er aanvullende parkeervoorzieningen langs de woonstraat aan de zuidrand, op de grens met deelgebied de Boszoom, Vossenzoom.



Impressies Centrumzone Oost

Toren

De kruisvormige woontoren herbergt 78 woningen in 10 bouwlagen boven een plint met bergingen. De woontoren bevat 56 appartementen van 80 m², 20 appartementen van 94 m² en twee penthouses van 104 m². Dit gebouw is met name gericht op senioren. Alle appartementen zijn voorzien van balkons.



Impressies torengedouw

Carré

Het carrévormig bouwblok herbergt 96 woningen in 4 bouwlagen boven een plint met overwegend bergingen en parkeervoorzieningen.

Het gebouw bevat 20 appartementen van circa 46 m², 70 appartementen van circa 70 m² en 6 appartementen van circa 95 m². Het gebouw is met name bedoeld voor de huisvesting van starters op de woningmarkt. In het bouwblok hebben enkele woningen langs de Faunalaan op de begane grond een entree en een vertrek.



Impressies Carrégebouw

4.1.3 Parkeerbalans Centrumzone Oost

Een groot deel van het plangebied Centrumzone Oost is bestemd voor parkeren. Er is een semi-openbaar parkeerterrein in de open lucht en er wordt in het Carrégebouw op de begane grond ook geparkeerd (zie onderstaande afbeelding).



Situering parkeerplaatsen binnen plangebied Centrumzone Oost.

Er is een parkeerbalans opgesteld voor Centrumzone Oost.

In verband met de directe nabijheid van de Randstadrailhalte is uitgegaan van een afwijkende parkeernormering conform Zoetermeer.

In de parkeernormering wordt onderscheidt gemaakt in parkeernormen voor 2-, 3- of 4-kamer appartementen en de penthouses.

Type woningen	parkeernorm	Aantal woningen	Totaal aantal parkeerplaatsen
Toren			
3-kamer appartement	1,4	56	78
4-kamer appartement	1,5	20	30
Penthouse	2	2	4
		78	112
Carré			
2-kamer appartement	1,3	20	26
3-kamer appartement	1,4	70	98
4-kamer appartement	1,5	6	9
		96	133
Totaal		174	245

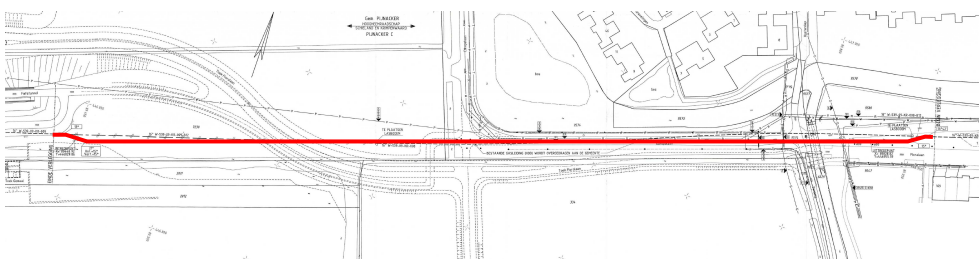
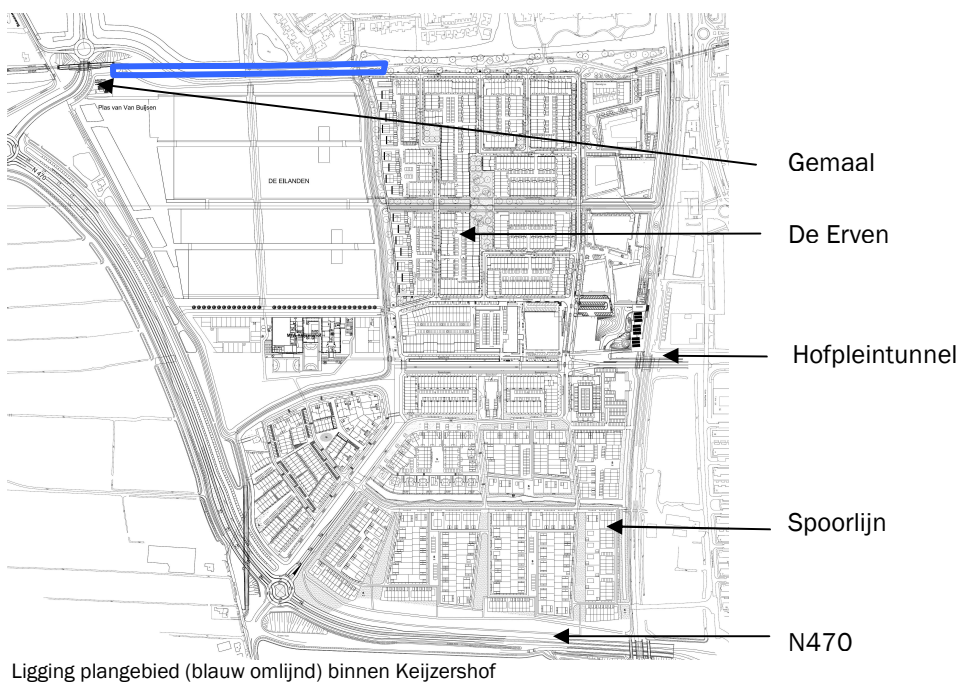
Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt 245.

In het plangebied worden 183 privé-parkeerplaatsen (achter een slagboom) en 64 openbare parkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden dus 247 parkeerplaatsen aangelegd.

Het aantal parkeerplaatsen opgenomen in het stedenbouwkundig plan is dus voldoende. Er wordt geen parkeerhinder voor de omgeving verwacht.

4.2 Gasleiding

In het Moederplan 'Keijzershof' is een dubbelbestemming 'Gasleiding, gasunie' opgenomen. De gasleiding is op basis van dit moederplan verlegd en verdiept. Om de definitieve ligging van de leiding en de bebouwingsvrije zone rond deze leiding vast te leggen is in dit uitwerkingsplan ook het gebied rond de gasleiding uitgewerkt.



Omdat de exacte uitwerking nog niet bekend is, is aangesloten op de naastliggende uitgewerkte plannen 'Gemaal, Keijzershof' en 'De Erven en Centrumzone Oost, Keijzershof'.

In het westen is ter plaatse van De Plas van Buijsen de bestemming 'Water' opgenomen en in het oosten 'Verkeer-Verblijfsgebied' aansluitend op de verkeersbestemming van De Erven. De rest van het plangebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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 voor deze aspecten, met uitzondering van akoestiek en windhinder voor Centrumzone Oost, worden volstaan met een verwijzing naar het moederplan Keijzershof. Volledigheidshalve zullen hierna nogmaals de conclusies besproken worden.

5.2 Geluid

In het voorliggend uitwerkingsplan wordt de realisatie van de woonbuurt Centrumzone Oost, Keijzershof te Pijnacker mogelijk gemaakt.

De woonwijk is gelegen binnen de in het kader van de Wet geluidhinder vastgestelde onderzoekzones 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 railverkeerslawai (RandstadRail) en het wegverkeerslawai van de Klapwijkseweg de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing van het WoonZorgComplex (deelgebied 4) en de N-O-hoek (deelgebied 3) aan de oostzijde van de Keijzershof overschrijdt.

De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden en door de vaststelling van een hogere grenswaarde voor geluid de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen toch mogelijk te maken. Zo moet bijvoorbeeld de geluidwering van de belaste buitengevel voldoende zijn om het wettelijke binnenniveau te garanderen (bouwtoets).

Op 26 februari 2007 heeft Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, nog onder het regime van de 'oude' Wet geluidhinder, ingestemd met het verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarden voor de betreffende wegen en het spoor.

Door Caubergh-Huygen is in november 2012 een bouwtoets uitgevoerd die is beschreven in de notitie 'Project 176 Appartementen MarQuant te Pijnacker, Beoordeling voorlopig ontwerp in relatie tot bescherming tegen geluid van buiten'.

Hierna volgt de samenvatting van deze notitie. De gehele notitie is als bijlage bij dit uitwerkingsplan opgenomen.

De woningen binnen het plan ondervinden een geluidbelasting ten gevolge van spoorweg alsmede wegverkeerslawaaï. Met de invoering van het Bouwbesluit 2012 dient bij het bepalen van de karakteristieke geluidwering van de gevel de in het hogere waarden besluit vastgestelde waarden als uitgangspunt gehanteerd te worden. De prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 beschrijven het minimaal aan te houden niveau.

Echter om een aanvaardbaar binnenniveau in de woningen te waarborgen is het wenselijk om analoog aan de “traditionele aanpak” de geluidbelastingen vanwege de omliggende geluidbronnen te actualiseren en de vereiste gevelmaatregelen hierop af te stemmen.

Op dit moment zijn de geluidbelastingen bepaald op basis van actuele prognoses/inzichten en bouwvolumes rekening houdend met de geluidbelasting afkomstig van de omliggende 30 km/uur wegen. Dit om een aanvaardbaar binnenniveau in de woningen te waarborgen.

Op basis van de door de gemeente Pijnacker-Nootdorp verstrekte gegevens zijn de geluidbelastingen op de gevels van beide bouwblokken bepaald vanwege wegverkeerslawaaï en de Randstadrail. Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van het Carré sprake is van een geluidbelasting van maximaal 60 dB vanwege wegverkeerslawaaï en 58 dB vanwege de Randstadrail. De geluidbelasting op de gevel van de Toren bedraagt maximaal 58 dB vanwege wegverkeerslawaaï en 64 dB vanwege Randstadrail.

Daar het plan past binnen het vigerende bestemmingsplan heeft geen toetsing plaatsgevonden van de optredende geluidbelastingen aan de wettelijke grenswaarden en het gemeentelijk geluidbeleid.

Op grond van de eisen uit het Bouwbesluit dient rekening gehouden te worden met een (karakteristiek) binnenniveau voor de verblijfsgebieden van 33 dB.

Op basis van de bovengenoemde geluidbelastingen en de eisen uit het Bouwbesluit en uitgaande van natuurlijke ventilatietoevoervoorzieningen in de gevels, dient rekening gehouden te worden met de aanvullende geluidwerende voorzieningen.

Bij toepassing van de aanvullende geluidwerende voorzieningen is er sprake van een acceptabele akoestische situatie en is er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Water

De concept-waterparagraaf, zoals aangegeven in het bestemmingplan Keijzershof, is in het kader van de watertoets besproken 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 m³/ha. De totale oppervlakte van peilgebied III en IV bedraagt circa 167 ha. Dit betekent dat er 167 x 325 = 54.275 m³ 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 c.q. 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.

Binnen het plangebied Centrumzone Oost in dit uitwerkingsplan zal circa 730 m² aan oppervlaktewater worden gerealiseerd. Binnen het plangebied van de gasleiding wordt circa 670 m² gerealiseerd.

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. Waar milieuhygiënische belemmeringen van de bodem zijn vastgesteld zijn deze door het uitvoeren van maatregelen gesaneerd. Voor een weergave van de onderzoeken wordt verwezen naar het moederplan Keijzershof.

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 bodem 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 IJ-zertijd, 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

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

Er is een notitie Externe veiligheid opgesteld waarin wordt aangegeven op welke wijze de externe veiligheid in beschouwing is genomen bij het bestemmingsplan.

Hierna zijn de conclusies van deze notitie opgenomen.

5.6.1 Risicovolle bedrijven binnen/nabij het plangebied

Binnen het plangebied Centrumzone Oost en het plangebied Gasleiding zijn geen risicovolle bedrijven met een risicocontour die buiten de inrichting valt.

5.6.2 Transport gevaarlijke stoffen binnen/nabij het plangebied

Gemeentelijke route voor transport gevaarlijke stoffen

De route voor gevaarlijk transport van de gemeente Pijnacker-Nootdorp is gelegen op bedrijventerrein Ruijven. Deze is gelegen op grote afstand van beide plangebieden.

Transport gevaarlijke stoffen over rijkswegen

Het plangebied Centrumzone Oost en het plangebied Gasleiding vallen beide ruim buiten de PR 10-6 contouren van de A4, A12 en A13.

Het uitwerkingsplan ligt voor wat betreft het plangebied Centrumzone Oost ook niet binnen het invloedsgebied van één van de rijkswegen. Het plangebied Gasleiding ligt wel binnen het invloedsgebied van de A13.

Aangezien het plangebied Gasleiding op ongeveer 3200 meter van de A13 ligt, is een berekening van het groepsrisico niet aan de orde. Er vindt over de A13 echter wel transport plaats van LT3 en GT4, beide een stofcategorie met een invloedsgebied van 4000 meter (Handleiding Risicoanalyse Transport, 2011).

Daarom moet in principe wel aandacht worden besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in relatie tot de stof LT3 en GT4. Echter, het gaat hier om een plangebied waarin geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of mogelijk worden gemaakt.

Transport gevaarlijke stoffen over provinciale wegen

Er wordt voldaan aan de vuistregels voor het plaatsgebonden risico wat betekent dat de N470 in Pijnacker-Nootdorp geen 10^{-6} contour heeft. De aantallen GF3 transporten worden niet gehaald wat wil zeggen dat er geen berekening (en een eventuele verantwoording) van het groepsrisico aan de orde is.

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.

5.6.3 Buisleidingen binnen/nabij het plangebied

Aardgas

Binnen/nabij het plangebied Centrumzone Oost zijn geen hogedruk aardgasleidingen aanwezig. Het plangebied Gasleiding betreft zelf een hoge druk aardgasleiding (deze leiding, [W-539-09, 16", 40Bar] ligt op 470 meter van het plangebied Centrumzone Oost) en binnen het invloedsgebied van deze buisleiding zijn geen andere hoge druk aardgasleidingen aanwezig.

De buisleiding W-539-09 heeft geen PR 10^{-6} contour buiten de leiding. Hierdoor wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico.

In principe blijven er evenveel woningen binnen het (invloedsgebied van het) verlegde deel van de leiding liggen. Het uitwerkingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen het plangebied Gasleiding. Het groepsrisico neemt dus niet toe, het zou zelfs kunnen afnemen vanwege de verdiepte ligging.

Brandbare vloeistoffen

Er loopt een brandstofleiding (K2) van Defensie Pijpleidingorganisatie (DPO) door de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Deze ligt echter op geruime afstand (260 meter) van het plangebied Centrumzone Oost en ook ver weg van plangebied Gasleiding (885 meter) en vormt geen belemmering.

CO2

Er loopt een CO2-leiding door de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Door het RIVM is geconcludeerd dat de risico's en letale effecten zich niet voordoen buiten een afstand van 4 meter van de buisleiding. De CO2 leiding ligt op geruime afstand (120 meter) van het plangebied Centrumzone Oost en nog verder van plangebied Gasleiding (880 meter) en is dus niet relevant voor de externe veiligheid.

5.6.4 Verantwoording Groepsrisico

Bevolking in de invloedsgebieden

Het invloedsgebied van de A13 is niet geïnteriseerd omdat het plangebied op meer dan 200m van de A13 ligt.

Maximale overschrijdingsfactor tav de oriëntatiewaarde

Het groepsrisico van de A13 is niet berekend omdat het plangebied op meer dan 200m van de A13 ligt.

Zelfredzaamheid

Ten aanzien van de A13 adviseert de Veiligheidsregio Haaglanden het volgende: PM

Bestrijdbaarheid

Ten aanzien van de A13 adviseert de Veiligheidsregio Haaglanden het volgende: PM

5.6.5 Conclusies

Alle mogelijke risicobronnen zijn onderzocht op nabijheid en relevantie. In geen van de gevallen neemt het groepsrisico toe. De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) is geraadpleegd ten aanzien van de A13 en het advies van de VRH is opgenomen in de notitie. Met inachtneming van het advies van de VRH vormt externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

5.7 Hinder bedrijvigheid

Op basis van de gegevens uit het bestemmingsplan Keijzershof is er geconstateerd dat er in en in de omgeving van het plangebied geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig is. Zodoende hebben de bevindingen voor het plangebied geen nadelige consequenties.

5.8 Kabels en leidingen

Binnen de totale woonwijk Keijzershof ligt een aantal belangrijke kabels en leidingen. Van Noord naar Zuid zijn dit:

- een drinkwatertransportleiding van DZH.
- een gasleiding van 16" 40 bar van de Gasunie.
- een 25 kV-kabelbed van ENECO.
- een CO₂-leiding van OCAP CO₂ VOF (voorheen NPM-leiding).
- een brandstofleiding.

Deze kabels en leidingen liggen buiten het plangebied Centrumzone Oost en vormen derhalve geen hinder voor de verwezenlijking van het voorliggende uitwerkingsplan voor Centrumzone Oost.

De genoemde gasleiding is reeds aangelegd en maakt onderdeel uit van het uitwerkingsplan. Bij de aanleg van de gasleiding is rekening gehouden met de naastliggende drinkwatertransportleiding en deze leiding vormt dus geen belemmering.

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. Beide gebouwen in het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan zijn hoger dan 15 m.

Door Cauberg-Huygen is in november 2012 een indicatief onderzoek naar windhinder uitgevoerd die is beschreven in de rapportage 'Project 174 Appartementen MarQuant te Pijnacker, Indicatief onderzoek naar windhinder'.

Hierna volgt de samenvatting van deze rapportage. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.

Door de gemeente Pijnacker zijn, voor zover bekend, geen criteria ten aanzien van windhinder aangegeven. Daarom is aan de hand van de criteria volgens NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' het plan getoetst ten aanzien van windhinder en windgevaar. Hierbij is aandacht besteed aan de openbare ruimte, de hoofdentrees, de onderdoorgang en het parkeerterrein.

Het grootste deel van het invloedsgebied van de gebouwen zal gelegen zijn binnen het eigen plangebied (parkeerplaatsen en openbaar groen rondom de Toren). Derhalve zal over het algemeen het te verwachten windklimaat in de openbare ruimte als goed worden beoordeeld ten aanzien van windhinder voor de activiteit 'doorlopen'. Enkel ter plaatse van de gebouwhoeken van de Carré aan de Faunalaan zal het windklimaat als matig kunnen worden beoordeeld voor de activiteit 'doorlopen', hetgeen nog steeds acceptabel is.

Het gevaarcriterium zal door de realisatie van de Carré en de Toren naar verwachting nergens worden overschreden. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing zijn er ten aanzien van windhinder derhalve geen bezwaren.

Het windklimaat ter plaatse van de hoofdentrees aan de zuidzijde van de Carré en in de zuidwestgevel van de Toren is namelijk naar verwachting matig tot slecht voor een entreegebied.

Ter plaatse van de gebouwhoeken van de Toren (parkeerplaatsen, openbaar groen en water) zal het windklimaat matig tot slecht zijn de activiteit 'doorlopen'. Mogelijk wordt hier plaatselijk het gevaarcriterium overschreden. Het is echter niet de verwachting dat de situatie ter plekke als 'gevaarlijk' beoordeeld hoeft te worden, hetgeen betekent dat deze situatie mag worden geaccepteerd.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling met betrekking tot de windhinder een verantwoorde ontwikkeling is. In hoofdstuk 7 van de rapportage zijn enkele aanbevelingen ter verbetering van het windklimaat gedaan.

5.11 Flora en fauna

Vóór het bouwrijp maken werden in het gebied een aantal beschermde soorten aangetroffen, zoals de kleine modderkruiper, bittervoorn, kleine watersalamander en zwanenbloem. Hierop is ontheffing verleend ex artikel 75 van de Flora- en faunawet (d.d. 21 februari 2005) 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.

De verleende ontheffing is verlengd bij brief van d.d. 28 januari 2010 (FF/75C/2004/0794A) waarbij de oude voorwaarde 9 (is nieuwe voorwaarde 8) is aangepast. In de huidige situatie is het gebied voor soorten tabel 2 (kleine modderkruiper) en tabel 3 (bittervoorn) ongeschikt geworden. Een aantal soorten van tabel 1 kunnen nog wel in het gebied voor komen (onder meer haas, mol bruine kikker, gewone pad). Hiervoor geldt een algemene vrijstelling met in achtneming van de zorgplicht.

5.12 Duurzaamheid

5.12.1 Beleidsplan Duurzaam Pijnacker-Nootdorp

Op 27 november 2008 stelde de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp het Beleidsplan Duurzaam Pijnacker-Nootdorp vast. In dit Beleidsplan wordt onder meer stil gestaan bij duurzaam bouwen en een duurzame leefomgeving. Duurzaam bouwen is de praktijk om met behulp van milieuvriendelijke materialen gebouwen met een hoge woonkwaliteit en een gezond binnenmilieu te realiseren, die een laag energie- en waterverbruik kennen.

Met duurzaam bouwen wordt meegewerkt aan klimaatdoelstellingen en CO2 reductie. Duurzaam bouwen betekent ook dat zowel bouw als sloop weinig –en dan nog groten-deels herbruikbaar– afval opleveren.

Beoogd wordt de ambities en vooral het resultaat wat betreft ‘duurzaam bouwen’ in Pijnacker- Nootdorp een flinke impuls te geven.

5.12.2 Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)

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

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

5.12.3 Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR)

De Gemeente Praktijk Richtlijn (GPR) voor duurzaam bouwen is een zelfstandig dubo-instrument, dat voor veel gemeenten gebruikt wordt. Het instrument zet ontwerpgegevens van woningen, kantoren en scholen om naar prestatie op het gebied van kwaliteit, energie en duurzaamheid. Het is geschikt om prestatiegericht ambities te formuleren. Voor elk thema geeft het GPR-gebouw een kwaliteitsscore op een schaal van 1 tot 10. Hoe hoger de kwaliteit – of hoe lager de milieubelasting – hoe hoger de score. Er is met de ontwikkelaar Heijmans een GPR van 6 afgesproken met een inspanningsverplichting naar 7.

6 Het uitwerkingsplan

6.1 Toelichting op het juridische systeem

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

Het uitwerkingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften, vergezeld van een toelichting. De plankaart en voorschriften vormen het voor de burgers juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaart (schaal 1:1.000) heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De plankaart is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De voorschriften regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden 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 bestemmingsplan en bij de uitleg van de plankaart en voorschriften.

Bij het opstellen van het onderhavige uitwerkingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008, versie 24 december 2008). De landelijke regelgeving is vertaald in de 'Standaardregels stedelijk gebied, gemeente Pijnacker-Nootdorp' versie 2012, d.d. 27 september 2012. Deze standaardregels vormen de basis voor de onderhavige voorschriften.

Het uitwerkingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Keijzershof' dat is op 17 juli 2008 vastgesteld door de gemeenteraad (van de gemeente Pijnacker-Nootdorp) en goedgekeurd op 3 maart 2009 door Gedeputeerde Staten. Het uitwerkingsplan gaat deel uitmaken van dit moederplan. Omdat het moederplan voor de inwerkingtreding van de Wro (1 juli 2008) is vastgesteld, wordt gesproken over *voorschriften*. (in plaats van *regels*, de terminologie die de Wro hanteert). Daarom moet in het onderhavige uitwerkingsplan deze terminologie aangehouden worden.

6.2 Opzet van de voorschriften

De opzet van de voorschriften is conform het moederplan 'Keijzershof'. Omdat het hier een uitwerkingsplan betreft gaan de voorschriften deel uitmaken van het moederplan. Daarom bevat dit plan uitsluitend algemene bepalingen, die afwijken van het moederplan. Voor het overige zijn de algemene bepalingen van het moederplan van toepassing. In bijlage 1 zijn de algemene voorschriften van het moederplan opgenomen.

Hoofdstuk 1 – Algemene en technische bepalingen

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.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk worden voorschriften gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel 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 voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 – Aanvullende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat de slotbepaling. Deze bepaling bepaalt de titel van het plan.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, watergangen en –partijen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, andere ondergeschikte verhardingen en geluidwerende voorzieningen.

Het is verboden op deze gronden gebouwen te bouwen. Voor het bouwen van andere bouwwerken zijn voorschriften opgenomen.

Verkeers – Verblijfsgebied

De voor ‘Verkeers-Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verhardingen voor woonstraten, pleinen, parkeerstroken en –voorzieningen, fiets- en voetpaden, bermen, groen- en speelvoorzieningen, watergangen, duikers en bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.

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

Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor water met daarbij behorende taluds en oevers.

Op of in deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken bij de bestemming behorend of bij de aangrenzende wegen behorend, gebouwd worden. Hiervoor zijn bouwvoorschriften opgenomen.

Wonen – 1

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met inbegrip van beroep aan huis, tuinen, erven en verhardingen.

De bebouwingsvoorschriften voor woningen en andere bouwwerken, zijn in de voorschriften bij deze bestemming opgenomen.

De uitoefening van een beroep aan huis is toegestaan tot een beperkte brutovloeroppervlakte. Onder bepaalde voorwaarden kan het bevoegd gezag een afwijking verlenen voor een bedrijf aan huis.

Leiding – Gas

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn bestemd voor de gastransportleiding. Aan weerszijden van de buitenste rand van de leiding bevindt zich een bebouwingsvrije zone van 4 meter. Het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwvoorschriften. Ook geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Leiding – Hoogspanning

De voor 'Leiding – Hoogspanning' aangewezen gronden zijn bestemd door de ondergrondse hoogspanningleiding. Rond de hartlijn van de leiding bevindt zich aan beide zijden een bebouwingsvrije zone van 5 meter. Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van de bouwvoorschriften. Ook geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Leiding – Water

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de drinkwatertransportleiding. Rond de hartlijn van de leiding bevindt zich aan beide zijden een bebouwingsvrije zone van 5 meter. Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van de bouwvoorschriften. Ook geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

Voorliggend uitwerkingsplan is opgesteld binnen de kaders van het Masterplan, welke als basis diende voor het moederplan Keijzershof. Aangezien het totale exploitatiegebied op basis van de huidige exploitatieberekeningen nog steeds financieel en economisch uitvoerbaar is, is ook het gebied van dit uitwerkingsplan financieel en economisch uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijk

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 uitwerkingsregels. Op grond van artikel 3.9a, lid 1, Wro is op de voorbereiding van een uitwerkingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

7.2.1 Vooroverleg

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18 december 2012 ingestemd met het vrijgeven van het ontwerpuitwerkingsplan 'Centrumzone Oost en gasleiding, Keijzershof' van het bestemmingsplan Keijzershof voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Ten behoeve van het vooroverleg is het ontwerpuitwerkingsplan op 19 december 2012 toegezonden aan de verschillende overlegpartners.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 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 inclusief staat van wijzigingen', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

De ingediende overlegreacties geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpuitwerkingsplan.

7.2.2 Ter inzage legging

Het ontwerpuitwerkingsplan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.9a juncto artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

7.2.3 Vaststelling

Het vooroverleg en de ter-inzage-legging geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpuitwerkingsplan.

Wel is een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken, deze zijn opgenomen in de 'Nota van beantwoording overlegreacties inclusief staat van wijzigingen', die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Na aanpassing van het ontwerpuitwerkingsplan is het uitwerkingsplan 'Centrumzone Oost en gasleiding, Keijzershof' door het college van burgemeester en wethouders gewijzigd vastgesteld in haar vergadering op 5 maart 2013.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- BGSV bureau voor Stedebouw (2006), Beeldregieplan Keijzershof, Pijnacker-Zuid, Rotterdam
- BGSV bureau voor Stedebouw (2004), Masterplan Keijzershof, Pijnacker-Zuid, Rotterdam
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp (2009), Bestemmingsplan Keijzershof

8.2 Websites

- Google, Google Maps. Geraadpleegd op 13 november 2012, maps.google.nl
- Topografische Militaire Kaart (1850-1864) met kaartnummer 37, Kadaster, www.watwaswaar.nl

