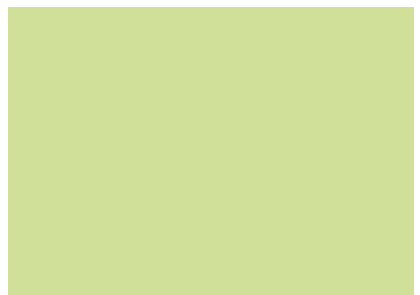


Wijzigingsplan

Oude Leedeweg 21, Pijnacker

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



Wijzigingsplan

Oude Leedeweg 21, Pijnacker

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Vastgesteld: 5 juli 2016

Projectgegevens:

TOE02-0253567-01A

REG02-0253567-01A

TEK02-0253567-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1926.wp000009007-4001

Datum

18-07-2016

Opsteller(s)

HvG, MV

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	6
3	Planbeschrijving	9
3.1	Bestaande situatie	9
3.2	Ontwikkelingsvisie	9
3.3	Bestemmingsplan Lint Oude Leede 2	12
3.4	Systematiek wijzigingsplan	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Water	27
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.8	Natuur	34
4.9	Kabels en leidingen	36
4.10	Duurzaamheid	37
5	Juridische planbeschrijving	39
5.1	Inleidende regels	39
5.2	Bestemmingsregels	39
5.3	Algemene regels	42
5.4	Overgangs- en slotregels	42
6	Haalbaarheid	43
6.1	Financieel	43
6.2	Maatschappelijk	43

Bijlagen:

1. Inrichtingsschets, 13 juli 2016, CroonenBuro5
2. Bodemonderzoek, 15 maart 2016, Antea Group
3. Akoestisch onderzoek, 21 januari 2016, CroonenBuro5
4. Externe veiligheid, maart 2016, gemeente Pijnacker-Nootdorp
5. Archeologisch onderzoek, 29 februari 2016, Antea Group
6. Quickscan Flora en fauna, 8 februari 2016, CroonenBuro5
7. Nota van Beantwoording zienswijzen Ontwerp wijzigingsplan "Oude Leedeweg 21, Pijnacker", 5 juli 2016, gemeente Pijnacker-Nootdorp



Ligging en begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ten tijde van het tot stand komen van het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' waren de eigenaren van perceel Oude Leedeweg 21 nog niet zo ver dat ze mee konden doen aan de Ruimte voor Ruimte regeling die ze destijds werd aangeboden. Aangezien het gebied wel een transformatiegebied is hebben zij daardoor de tijd gekregen tot en met het jaar 2020 alsnog aan deze regeling mee te doen. Om het aanwezige bedrijf niet direct zijn bestaansrecht te ontnemen en de eigenaren een kans te geven een goed ruimte voor ruimte plan te creëren is er een wijzigingsbevoegdheid voor voornoemd perceel opgenomen. Nu de eigenaar van Oude Leedeweg 21 wel gebruik wil maken van de wijzigingsbevoegdheid dient er een wijzigingsplan gemaakt te worden.

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel voor de bestaande burgerwoning de woonbestemming uit te breiden, de bedrijfswoning tot burgerwoning te bestemmen en 2 extra woningen binnen het plangebied mogelijk te maken. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2'.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan betreft Oude Leedeweg 21 en ligt aan de zuidzijde van de Oude Leedeweg.

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de naastliggende percelen. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn op nevenstaande afbeeldingen weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2'. Dit bestemmingsplan is op 19 februari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Agrarisch – Glas-tuinbouw' en 'Wonen'. In de regels is in artikel 24.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 1', de bestemming 'Agrarisch – Glas-tuinbouw' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', als bedoeld in artikel 13, de bestemming 'Agrarisch-Weide' als bedoeld in artikel 5 en de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschaps-en Natuurwaarden', als bedoeld in artikel 6, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen op de als 'Wonen' aangewezen gronden mag met inbegrip van de bestaande bedrijfs- en burgerwoningen op het perceel Oude Leedeweg 21 niet meer bedragen dan 4;
- b. de oppervlakte van een woonbestemming per woning niet meer mag bedragen dan 1.200 m²;

- c. voorzover de gronden niet als 'Wonen' worden aangewezen, krijgen deze de bestemming 'Agrarisch- Weide';
- d. vooraf dient vast te staan dat alle kassen en overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en voldoen aan de oppervlaktebepalingen als genoemd in artikel 13 (Wonen);
- e. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;
- f. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing;
- g. gestreefd wordt naar een ontwikkeling overeenkomstig het verkavelingsprincipe van 'het Onderlint', zoals dit in de Toelichting bij dit bestemmingsplan is verwoord en in beeld gebracht.



Verbeelding bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2'

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld met inachtneming van bovenstaande voorwaarden. Dit wordt in de volgende hoofdstukken nader onderbouwd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het plan, waarin de bestaande situatie, de ontwikkelingsvisie op het gebied, het vigerende bestemmingsplan en de systematiek van het wijzigingsplan aan bod komen. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de relevante omgevingsaspecten. De juridische beschrijving is in hoofdstuk 5 weergegeven. Tot slot komen de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan in hoofdstuk 6 aan bod.

2 Beleidskader

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' te Pijnacker. Het plangebied is voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de bouw van 2 extra woningen in het kader van de regeling voor de Ruimte voor Ruimte woningen. De beleidsmatige afweging voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en de toevoeging van 2 extra Ruimte voor Ruimte woningen is gemaakt in het kader van het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2'. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de relevante beleidsstukken.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed.

Voor het plangebied zijn de volgende rijksbeleidspunten van toepassing op het plangebied:

- 1 Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. In dit kader blijft het Rijk gebiedsgerichte afspraken maken met de stedelijke regio's over de programmering van verstedelijking (woningbouw), zowel kwantitatief als kwalitatief.
- 2 Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- 3 Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- 4 Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- 5 Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
- 6 Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- 7 Ruimte voor behoud en versterking van (inter) nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- 8 Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Verordening ruimte 2014

Samen met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Verordening ruimte op 9 juli 2014 vastgesteld. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Belangrijk in het provinciaal ruimtelijk beleid is het tegengaan van verstedelijking in het landelijk gebied. In de verordening is aangegeven dat regionale afstemming met betrekking tot wonen bij voorkeur via regionale woonvisies plaatsvindt. Ook moet de toelichting een verantwoording bevatten met betrekking tot de ladder van duurzame verstedelijking. ‘

Gelet op het feit dat het plan slechts 2 extra woningen toestaat, dit in het kader van een ruimte voor ruimte regeling gebeurd, kan niet gesteld worden dat het plan voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040

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

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

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

2.3.2 Ruimtelijke structuurvisie 2040

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

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

De Ruimtelijke structuurvisie gaat over het hele grondgebied van de gemeente en laat zien welke geplande ontwikkelingen worden afgerond, wat voorgenomen (nieuwe) ontwikkelingen zijn en wat de hoofdzaken zijn van het ruimtelijk beleid. Deze integrale ruimtelijke visie schetst de contouren van de gemeente in 2040 en geeft antwoord op de ruimtelijke vraagstukken. Het zijn de contouren en de kaders van een streefbeeld, waarbij de gemeente de belangrijkste basisvoorzieningen garandeert en de regie neemt over projecten die niet door particulier initiatief tot stand komen. De ruimte die vervolgens ontstaat, is vooral voor de eigenaren, beheerders en gebruikers om in te vullen en vorm te geven.

Conclusie

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

3 Planbeschrijving

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en de toevoeging van 2 extra Ruimte voor Ruimte woningen. In dit hoofdstuk wordt eerst in gegaan op de bestaande situatie en de ontwikkelingsvisie van het gebied. Vervolgens wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' op basis waarvan de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt en het hoofdstuk sluit af met een beschrijving van het wijzigingsplan.

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied Oude Leedeweg 21 ligt aan de zuidzijde in het buitengebied van Pijnacker. Het perceel ligt in het lint met diverse agrarische (glastuinbouw)bedrijven. Het plangebied zelf is ook nog in gebruik als glastuinbouwbedrijf.

De percelen aan het lint liggen direct aan het buitengebied van Pijnacker. Rondom het perceel zijn watergangen aanwezig. Deze staan haaks op de Oude Leedeweg en sluiten aan op de watergang grenzend aan het agrarisch gebied. Het perceel wordt direct ontsloten op de Oude Leedeweg.

Op het perceel zijn momenteel twee woongebouwen aanwezig. De burgerwoning op nummer 21 en de bedrijfswoning op nummer 21a.

Naast de woonbebouwing is een groot kassencomplex aanwezig en een waterbergingsvijver.

3.2 Ontwikkelingsvisie

3.2.1 Ruimtelijke visie Lint Oude Leede

Algemeen

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

De gewenste en verwachte transformatie zal niet in één keer plaats vinden, maar in een aantal fasen. In 2006 is gestart met een eerste ronde Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen, die van een juridisch-planologisch kader zijn voorzien in het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede'. Mede naar aanleiding van het succes van deze eerste ronde is een nieuwe herstructureringsronde voorzien, waarvoor in voorliggend wijzigingsplan de bouwmogelijkheden worden geboden.

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

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

Ontwikkelingsprincipes

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

In voornoemd deelgebied is de meeste ruimte voor verdichting. Belangrijk bij het verdichten is het respecteren van het oorspronkelijke verkavelingspatroon zijnde de noord-zuid verkavelde stroken met waterlopen. De achterzijde (zuidzijde) van de Oude Leedeweg wordt afgemaakt en anderzijds wordt een nieuw decor richting het open landschap aan de zuidzijde gecreëerd. Aandacht wordt geschonken aan doorzichten, het contrast tussen open en dicht (door clusteren van nieuwe en oude bebouwing) en het naar binnen trekken van het open landschap.

Ontwikkelprincipe 'het Onderlint'

- Verkavelingsprincipe van stroken in noord-zuidrichting respecteren en terugbrengen;
- verdichting in eerste instantie op plekken waar in de lijn al verdichting is bijvoorbeeld achter bestaande woningen en/of opstallen aan de Onderweg;
- Een nieuwe strook van verdichting kan ook gevormd worden achter een nieuwe woning aan 'het Onderlint';
- De oost- en westzijde van een cluster kavels begeleiden met een waterloop en inheemse soorten opgaand groen (bijvoorbeeld wilgen), om het strokenpatroon te accentueren en het onderscheid te versterken tussen woonkavels en open weide.
- Indien mogelijk ontsluiting via de Onderweg;
- Oriëntatie voorgevel op de ontsluitingsweg (Onderweg, danwel nieuwe ontsluitingsweg);
- Rooilijnvariatie woning tot de nieuwe ontsluitingsweg wordt niet voorgeschreven;
- Rooilijnvariatie woning aan de Onderweg afstemmen op belendende woningen aan de Onderweg;

- Rooilijnen nieuwe woningen langs de Onderweg haaks op de verkavelingsrichting en landschappelijke hoofdlijnen leggen (in sommige gevallen volgt de voorgevel de hoekverdraaiing van de belendende woningen);
- Parkeren oplossen op eigen terrein.

3.2.2 Inrichtingsplan Oude Leedeweg 21

Voor de inpassing van de Ruimte-voor-Ruimte woningen dient aangesloten te worden bij de uitgangspunten zoals verwoord in de gemeentelijke ruimtelijke visie 'Lint Oude Leede'. Hierna is de inrichtingsschets opgenomen en beschreven. De inrichtingsschets is ook als bijlage opgenomen.



Inrichtingsschets Oude Leedeweg 21 (Bron: CroonenBuro5, 13 juli 2016)

Aan de Oude Leedeweg blijven de bestaande woningen behouden. Deze woningen krijgen een groter woonperceel rondom de bebouwing. Om hiertoe te komen wordt het kassencomplex gesloopt en de waterberging gedempt. Als basis wordt het weidelandschap teruggebracht op het perceel. Daarbinnen worden 2 nieuwe woningen met ontsluitingsweg aangelegd.

Direct naast de voormalige bedrijfswoning wordt een ontsluitingsweg aangelegd richting de 2 nieuwe woonpercelen. De woningen liggen achter op het perceel en richten zich met de voorgevel naar de Oude Leedeweg. De nieuwe woningen zijn direct zichtbaar vanaf de Oude Leedeweg en dienen dan ook voorzien te zijn van een representatieve voorgevel.

3.3 Bestemmingsplan Lint Oude Leede 2

In het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' zijn voor het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch – Glastuinbouw' en 'Wonen' opgenomen. De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de woonvlakken waar woningen zijn voorzien.

In artikel 13.2.2 zijn de volgende regels voor het bouwen van woningen opgenomen:

- a. Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- b. Woningen mogen uitsluitend op de bestaande plaats of met de voorgevel in de bestaande rooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de voorgevel van een woning in de aangegeven gevellijn dan wel op maximaal 5 m evenwijdig daarachter mag worden gebouwd. In het geval dat er geen woning aanwezig is en geen gevellijn is aangeduid, dan is de positionering van de woning vrij.
- c. De inhoud van een woning inclusief bijhorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³ mag de bestaande inhoud worden aangehouden. Voor zover en kelder geheel of gedeeltelijk is gelegen onder peil doch boven het maaiveld van het laagst gelegen aansluitend terrein, moet de gehele kelder meegerekend worden bij de inhoud van de woning.
- d. De breedte van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 12 m.
- e. De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 5 m.
- f. Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd met een kap, waarvan de hellingshoek niet minder mag bedragen dan 30°.
- g. In afwijking van het bepaalde onder e en f geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de aangegeven goot- en bouwhoogte als maximale goot- en bouwhoogte.
- h. De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 3m, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 3m bedraagt.

Voor bijbehorende bouwwerken zijn algemene bouwregels opgesteld. Deze sluiten aan bij de regels die in zijn algemeenheid gelden binnen de gemeente. Zo dienen de bijbehorende bouwwerken op ten minste 3 m achter de voorgevel te worden gebouwd en gelden bepalingen ten aanzien van de hoogte en de maximale oppervlakte per gebouw.

Voorgaande regeling is ook overgenomen in voorliggend wijzigingsplan. De nieuwe woningen moeten voldoen aan de zelfde regels als de woningen die in het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' zijn mogelijk gemaakt.

3.4 Systematiek wijzigingsplan

In artikel 24.4 van het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarin de mogelijkheid wordt geboden om het bestemmingsplan te wijzigen tot een gedetailleerdere regeling.

De wijzigingsbevoegdheid is als volgt geformuleerd:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied 1', indien is komen vast te staan dat op deze gronden geen glastuinbouwbedrijf meer is gevestigd, de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', als bedoeld in artikel 13, de bestemming 'Agrarisch-Weide' als bedoeld in artikel 5 en de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschaps-en Natuurwaarden', als bedoeld in artikel 6, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen op de als 'Wonen' aangewezen gronden mag met inbegrip van de bestaande bedrijfs- en burgerwoningen op het perceel Oude Leedeweg 21 niet meer bedragen dan 4;*
- b. de oppervlakte van een woonbestemming per woning niet meer mag bedragen dan 1.200 m²;*
- c. voorzover de gronden niet als 'Wonen' worden aangewezen krijgen deze de bestemming 'Agrarisch- Weide';*
- d. vooraf dient vast te staan dat alle kassen en overige voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt en voldoen aan de oppervlaktebepalingen als genoemd in artikel 13 (Wonen);*
- e. de wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast;*
- f. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing;*
- g. gestreefd wordt naar een ontwikkeling overeenkomstig het verkavelingsprincipe van 'het Onderlint', zoals dit in de Toelichting bij dit bestemmingsplan is verwoord en in beeld gebracht.*

In voorliggend wijzigingsplan is ter plaatse van de gewenste woningen de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen de woonbestemming zijn geen nadere aanduidingen opgenomen, waarmee aangesloten wordt bij de regeling van andere ontwikkelingen van woningen binnen het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2'. De ligging van de woning en de goot- en bouwhoogten zijn, in de regels opgenomen.

De gronden buiten de woonkavels zijn bestemd als 'Agrarisch –Weide', waarbinnen de aanduiding 'ontsluitingsweg' is opgenomen ter ontsluiting van de nieuwe woningen.

Toetsing wijzigingsvoorwaarden.

Hierna wordt kort aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden.

- a. In het plangebied zijn maximaal 4 woningen (woonbestemmingen) mogelijk gemaakt, al dan niet met inbegrip van beroep aan huis, mogelijk gemaakt;
- b. De oppervlakte van een woonbestemming per woning is maximaal 1.200 m²;
- c. De gronden buiten de bestemming 'Wonen' hebben de bestemming 'Agrarisch-Weide' gekregen;
- d. Er is een Ruimte voor Ruimte overeenkomst gesloten met de eigenaar van het perceel, waarin onder andere de voorwaarden ten aanzien van de sloop van opstallen en erfverharding zijn opgenomen.
- e. Doordat de afstand van de woonbestemmingen tot omliggende glastuinbouwbedrijven voldoende groot is worden de omliggende bedrijven door de wijziging naar de woonbestemming niet onevenredig in hun bedrijfsvoering aangetast (zie paragraaf 4.5);
- f. Aan de hand van het bijgevoegde inrichtingsplan is de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing;
- g. Bij de is gestreefd naar een ontwikkeling overeenkomstig het verkavelingsprincipe van 'het Onderlint', zoals dit in de Toelichting bij het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' is verwoord en in beeld gebracht.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een wijzigingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen. Hierna worden de aspecten kort toegelicht.

4.1 Bodem

4.1.1 Beleid

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

Om het gebruik van de ruimte beneden maaiveld duurzaam en optimaal te benutten zal bij ontwikkelingen of activiteiten in de onder- en/of bovengrond rekening moeten worden gehouden met de ruimtelijk ordening van de ondergrond in relatie tot de bovengrond, en vice versa.

Het wijzigingsplan 'Oude Leedeweg 21, Pijnacker' valt binnen de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Op basis van beschikbare bodemkwaliteitsgegevens is per zone de diffuse milieuhygiënische bodemkwaliteit vastgesteld en in de bodemkwaliteitskaart opgenomen. Uit deze gegevens kunnen per zone de achtergrondwaarden van de opgenomen parameters worden bepaald. In beheernota bij de bodemkwaliteitskaart staat beschreven op welke wijze met grondverzet binnen en tussen zones moet worden omgegaan in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Periodiek zullen de bodemkwaliteitskaart en de beheernota worden geactualiseerd. Bij gebruik van niet-vormgegeven bouwstoffen wordt aangesloten bij het Besluit bodemkwaliteit.

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

Op basis van de beschikbare historische en/of milieuhygiënische (bodemkwaliteits)gegevens wordt bepaald of aanvullend asbest-, water- en/of bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd conform de vastgestelde norm (huidige norm: verkennend milieukundig bodemonderzoek: NEN-5740).

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

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

Binnen het gebied dat valt onder het (bestemmings)plan 'Oude Leedeweg 21, Pijnacker' zijn (mogelijk) locaties aanwezig, waarvoor in het kader van het Wet bodembescherming op dit moment bekend is en/of in de toekomst wordt vastgesteld, dat het een (mogelijk) 'ernstig geval van bodemverontreiniging' betreft en/of in het verleden is gesaneerd middels een isolatievariant of waar een restverontreiniging is achtergebleven. Voor de aanpak bij (her)inrichting of wijziging in het gebruik van deze locaties dient in het kader van de Wet bodembescherming goedkeuring te zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. De gemeente toetst de saneringsvariant van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging' in het kader van de Woningwet en de saneringsvariant van een 'niet-ernstige geval van bodemverontreiniging'. Voor de aanpak van gevallen van asbestverontreiniging die vallen onder het Besluit asbestwegen Wms dient goedkeuring te zijn verleend door het bevoegd gezag, te weten Inspectie Leefomgeving en Transport.

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

In het kader van aan- en verkoop van percelen wordt geadviseerd om voorafgaand aan de transactie na te (laten) gaan welke (milieuhygiënische) bodemgegevens en (bodem-bedreigende) activiteiten bekend zijn bij de verkoper en gemeente. Op basis van de beschikbare historische en/of milieuhygiënische (bodemkwaliteits)gegevens wordt bepaald of aanvullend asbest-, water- en/of bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd, om een eventuele gebruiksbeperking of waardevermindering van een perceel vast te kunnen stellen.

Beleidsvisie Bodem en Ondergrond Zuid-Holland

Provinciale Staten hebben in haar vergadering van 27 maart 2013 de Beleidsvisie Bodem en Ondergrond vastgesteld. De provincie Zuid-Holland kiest voor de volgende beleidsprioriteiten waarvoor zij de strategische belangen van de bodem en ondergrond van de provincie Zuid-Holland wil behartigen:

- a. meer hernieuwbare energie uit de bodem;
- b. effectiever en efficiënter gebruik van de bodem voor ondergrondse infrastructuur;
- c. voldoende grondwater van goede kwaliteit;
- d. verbeteren van lokale en diffuse bodemkwaliteit;
- e. het verantwoord benutten en beschermen van de intrinsieke bodemwaarden;
- f. het evenwichtig verdelen van ondergrondse ruimte.

Werkprogramma bodem

Op 27 november 2008 heeft de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp de Bodemnota vastgesteld. De Bodemnota is de eerste stap naar een verdiepte ruimtelijke ordening, waarbij de gemeente de kansen van de ondergrond in beeld brengt. De ambities van Pijnacker-Nootdorp sluiten goed aan bij landelijke ontwikkelingen op het gebied van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (lagenbenadering) en het bodembeleid (Convenant bodemontwikkelingsbeleid). Een van de onderdelen van de Bodemnota is het werkprogramma bodem voor de periode tot eind 2012.

Doel van het werkprogramma is om de bijdrage van bodem aan de duurzame ontwikkeling van Pijnacker-Nootdorp te waarborgen. Dit wordt ook wel bewust bodemgebruik genoemd: er voor zorgen dat bodem en ondergrond optimaal bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Bodemkwaliteitskaart

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp blijkt dat de bodem in de gebieden die na 1845 ontwikkeld zijn, in het algemeen diffuus, licht verontreinigd zijn. De oude lintbebouwingen en de oude kernen zijn door jarenlange bewoning meer verontreinigd dan recente ontwikkelde gebieden. Op basis van het beleid van de regio Rijnmond, is het plangebied geclassificeerd als het minst verontreinigd vanwege de recente bebouwing.

Onderzoek

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Indien tijdens graafwerkzaamheden grond vrijkomt die afgevoerd moet worden en/of buiten de gemeente grens hergebruikt gaat worden, dient er nog rekening te worden gehouden met het laten uitvoeren van een partijkeuring (AP04).

Een verwerkingsbedrijf/acceptant en/of bevoegd gezag waar de grond verwerkt/hergebruikt gaat worden, eist voorafgaand aan de verwerking en/of toepassing van de grond als bodem, in de meeste gevallen een partijkeuring.

Indien bekend is dat er grond gaat vrijkomen die afgevoerd moet worden dient voorafgaand de hergebruiksmogelijkheden van de vrijkomende grond middels een AP04 vastgesteld te worden.

In dit wijzigingsplan zijn ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Door Antea Group is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek. De gehele rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Onderzoeksresultaten



Deellocatie 1

In de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen aangetoond. De Het grondwater bevat eveneens licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen.

Deellocatie 2

In de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK aangetoond. De Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan enkele zware metalen.

Deellocatie 3

In de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en bestrijdingsmiddelen (OCB) aangetoond. De Het grondwater bevat een licht verhoogde concentratie aan barium.

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege het aantreffen van een licht verhoogd gehalte in de boven- en ondergrond en licht verhoogde concentraties in het grondwater.

Deellocatie 1 en 2

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek ter plaatse van deellocaties 1 en 2, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie.

Deellocatie 3

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek ter plaatse van deellocatie 3, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen voor geluid afkomstig van onder andere wegverkeerslawaai. Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming binnen de geluidszone van een weg is gelegen, moet bij het opstellen van een wijzigingsplan getoetst worden of aan de normen uit de Wgh wordt voldaan.

Toetsing aan Gebiedsgericht geluidbeleid en Nota hogere grenswaarden (2010)

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft haar ambities aangaande geluid verwoord in het Gebiedsgericht Geluidbeleid (2010). In het geluidsbeleid worden onder andere geluidsambities voor verschillende gebieden vastgelegd; zo wordt bijvoorbeeld een lager geluidsniveau nagestreefd voor woonwijken dan voor het centrumgebied. De gewenste ambities zijn verder uitgewerkt tot concrete beleidsuitspraken en geven aan wat de randvoorwaarden zijn met betrekking tot geluid voor de thema's verkeer en bedrijven. In sommige gebieden van de gemeenten liggen de ambities ten aanzien van de te hanteren grenswaarden lager dan de maximale grenswaarde die de Wet geluidhinder hanteert. Het gebiedsgericht geluidbeleid beoordeelt per gebied en de Wet geluidhinder geeft normen per situatie.

De functies in een gebied bepalen welke kwaliteiten gewenst, maar ook mogelijk zijn. Binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp bestaan verschillende gebiedstypen die rekening houden met de functie van een gebied.

Het volstaat niet om alleen de ambitie van een gebied aan te geven. Dit heeft te maken met het feit dat langs en door iedere woonwijk, zeker in stedelijk gebied, wegen met veel verkeer lopen.

De realiteit gebiedt te erkennen dat ook in een 'stille' woonwijk langs de rand hogere geluidsniveaus kunnen optreden. Hierdoor is het noodzakelijk de maximaal mogelijke afwijking van het ambitieniveau per gebiedstype aan te geven (bovengrens).

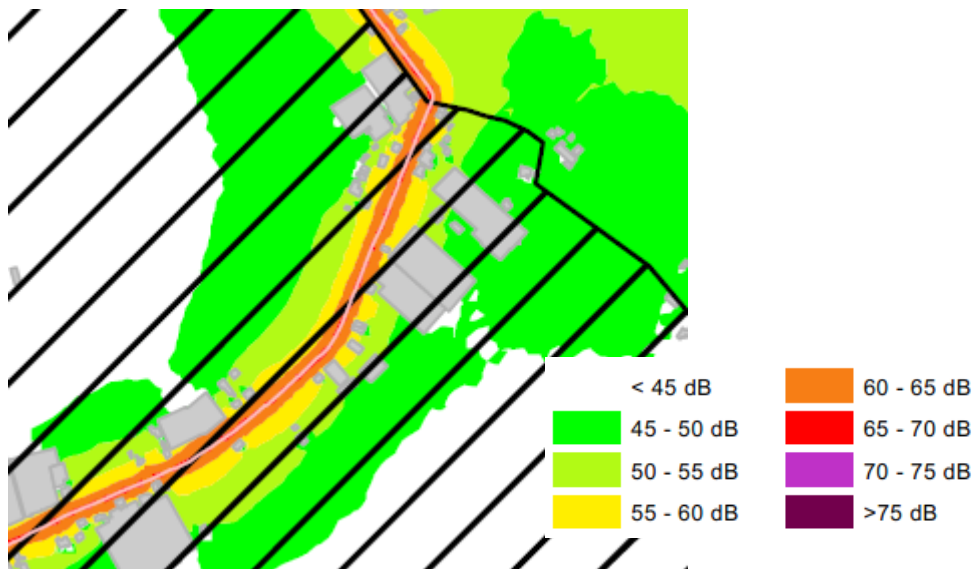
Nota hogere grenswaarde

De Nota hogere grenswaarden maakt onderdeel uit van de Nota gebiedsgericht geluidbeleid. Deze nota beschrijft onder welke voorwaarden het college wil afwijken van de gekozen ambitie en hoe de gemeente de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere grenswaarden wil invullen. Op deze wijze conformeert het college zich, bij de uitoefening van de bevoegdheden op grond van de Wet geluidhinder, aan de beleidsuitgangspunten zoals deze in Nota gebiedsgericht geluidbeleid, waarin de hoofdlijnen van het beleid uiteen worden gezet, zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bedraagt 48 dB. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten maatregelen worden beschouwd om de geluidsbelasting te reduceren en moet zo nodig een procedure hogere grenswaarde gevolgd worden. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur vallen buiten de onderzoeksplicht van de Wet geluidhinder. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook voor deze wegen onderzocht worden of sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting.

Geluidskaarten

In opdracht van de gemeente heeft DGMR de geluidskaarten 2011 opgesteld in het kader van de EU-richtlijn omgevingslawaai. Voor deze richtlijn moeten grote stedelijke agglomeraties geluidskaarten en actieplannen maken om de geluidssituatie in beeld te brengen. De richtlijn richt zich vooral op het vaststellen, beheersen en zo nodig en gewenst verlagen van geluidsniveaus in de leefomgeving.



Geluidscouturen gecumuleerd Oude Leedeweg

In dit wijzigingsplan zijn 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Hierna zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek opgenomen.

4.2.2 Onderzoeksresultaten

Door CroonenBuro5 is in maart 2016 een akoestisch onderzoek voor deze locatie verricht. Op deze locatie wordt de bouw van twee woningen mogelijk gemaakt.

Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek. De gehele rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Conform de Wet geluidhinder heeft de Oude Leedeweg (60 km/uur) een zone van 250 meter aan weerszijde van de weg. De twee woningen worden gesitueerd binnen de onderzoekszone van de genoemde weg. Conform de Wet geluidhinder is voorliggend akoestisch onderzoek verricht.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

Uit de resultaten van de berekeningen vanwege de Oude Leedeweg blijkt dat alle gevels van de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn er geen akoestische beperkingen voor de bouw van de woning en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van geluid zijn geen belemmeringen te verwachten.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

Voorliggend wijzigingsplan voorziet slechts in de toevoeging van 2 nieuwe woningen en kan daarom worden aangemerkt als NIBM. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport.

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

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

Als bijlage is het gehele onderzoek externe veiligheid opgenomen. Hierna zijn de conclusies opgenomen.

Alle aspecten van externe veiligheid zijn beschreven en beoordeeld. Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) van de hogedruk aardgasleiding en een deel van het plangebied ligt binnen de 100% letaliteit hiervan. Binnen deze contouren worden, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, geen nieuwe (zeer) kwetsbare objecten. Er is dan ook geen berekening en/of verantwoording van het groepsrisico vereist. Er vindt over de A13 echter wel transport plaats van LT3 en GT4. Daarom moet wel aandacht worden besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid in relatie tot deze stoffen.

Bij de Veiligheidsregio Haaglanden is advies gevraagd. Dit advies geeft een korte beschrijving van het plangebied, de aanwezige risicobronnen op het gebied van externe veiligheid, een beschrijving van de mogelijke scenario's en de geadviseerde maatregelen ter verbetering van de veiligheid in het plangebied. Bereikbaarheid, bestrijdbaarheid worden beoordeeld en er wordt aandacht besteed aan zelfredzaamheid. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen uit het Bevt.

Bereikbaarheid, bestrijdbaarheid worden beoordeeld en er wordt aandacht besteed aan zelfredzaamheid. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen uit het Bevt.

Met inachtneming van het advies van de VRH vormt externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

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

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

De publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen concreet voor een locatie in te vullen (maatwerk).

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

Bouwstenen van milieuzonering

Lijst van bedrijfsactiviteiten (richtafstandenlijst)

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

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

Er moet gemotiveerd worden welke Staat van bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt en de toegelaten milieubelastende activiteiten dienen in de juridische regeling van het wijzigingsplan/bestemmingsplan (verbeelding en regels) te worden vastgelegd.

Omgevingstype

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

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

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

Milieucategorieën en bijbehorende richtafstanden ten opzichte van de verschillende omgevingstypen

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

Functiemenging

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

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Staat van Bedrijven 'functiemenging' hanteert drie categorieën A, B en C met specifieke criteria:

Categorie A

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

Categorie B

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

Categorie C

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

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

Milieuzonering in het plangebied

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

- ten oosten en direct grenzend aan de planlocatie: Handelonderneming v/d Burg;
- ten noorden van de planlocatie: Tuinbouwloonbedrijf Van der Helm;
- ten westen en direct grenzend aan de planlocatie: Melkrundveehouderij Gebr. Gra-venstein.

Handelonderneming van de Burg

De handelonderneming is gevestigd op een perceel met de bestemming glastuinbouw en valt in milieucategorie 2 (SBI-2008 code 011/012/013) met een richtafstand ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied van 30 meter voor geluidhinder. Dit betekent een totale afstand om rekening mee te houden van minimaal 34m (30m + 4m i.v.m. vergunningvrij bouwen). De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning staat op 32,5m van de perceelgrens van het bedrijf af. Echter, de perceelgrens loopt dwars door de sloot. Kijkend naar het dichtstbijzijnde punt op "het vaste land" van het bedrijf ligt de woning op net iets meer dan 34m, voldoende dus. Er kan gesteld worden dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Tuinbouwloonbedrijf Van der Helm

Het tuinbouwloonbedrijf valt in milieucategorie 2 (SBI-2008 code 016) met een richtafstand ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied van 30 meter voor geluidhinder. De woningen dienen op minimaal 34 meter (30m + 4m i.v.m. vergunningvrij bouwen) te staan. De perceelgrens tussen 19a en 21(a) ligt hier midden in de sloot. Geadviseerd wordt hier te rekenen vanaf “het vaste land” van nr. 19a en vanaf dat punt 34 meter aan houden. Hiermee wordt voldaan aan de afstanden.

Melkrundveehouderij Gebr. Gravenstein

De melkrundveehouderij valt in milieucategorie 3.2 (SBI-2008 code 0141/0142) met een richtafstand ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied van 100 meter voor geurhinder en 30 meter voor geluidhinder. De nieuw te bouwen woningen en de om te zetten woning vallen binnen de contour van 100 meter voor geur (er wordt gemeten vanaf de perceelgrens van de melkrundveehouderij).

Het vigerend bestemmingsplan ‘Lint Oude Leede 2’ staat woningbouw op het perceel toe mits (o.a.) wordt voldaan aan de voorwaarde:

De wijziging naar de woonbestemming mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hun bedrijfsvoering worden aangetast.

Omdat de woningen op minder dan 100 meter liggen van de perceelgrens met de melkrundveehouderij is volgens de VNG publicatie een geuronderzoek noodzakelijk.

Voor melkrundvee, dieren zonder een geuremissiefactor, zijn echter vaste afstanden opgenomen in artikel 3.117 van het activiteitenbesluit (verder Ab): 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom, gemeten vanaf het emissiepunt.

De gevel van de stal moet op minimaal 25 meter afstand van het geurgevoelig object liggen (artikel 3.119 van het Ab).

Daarnaast heeft de inrichting een mestplaat. Artikel 3.46 van het Ab (opslag van vaste mest) geeft aan: 50 meter tussen een woning en een opslagplaats voor vaste mest. Vanaf de perceelgrens gemeten komen de nieuwe woningen op meer dan 50m.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen zijn belemmeringen in het kader van bedrijven en milieuzonering.

4.6 Water

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

4.6.1 Regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren.

De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationale Waterplan vastgesteld. Het Nationale Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van artikel 2.3 Wro heeft de Minister de bevoegdheid om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening structuurvisies vast te stellen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan het Nationale Waterplan voor zover het de ruimtelijke aspecten betreft tevens worden aangemerkt als structuurvisie. De Vierde Nota waterhuishouding ging uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Dit wordt met het nationaal waterplan voortgezet.

Met het Waterplan wordt ingezoomd op verschillende vlakken. Voor een duurzaam waterbeleid is het belangrijk om water de ruimte te geven en waar mogelijk mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals nu al gebeurt bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen, andere opgaven en maatregelen zo veel mogelijk integraal in ogenschouw worden genomen. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn.

Provinciaal Waterplan Zuid-Holland

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 - 2015. Dit waterplan is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland.

Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

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

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

Waterbeheerplan Hoogheemraadschap van Delfland In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland de strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. De complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen dwingen tot het stellen van prioriteiten. Het hoogheemraadschap gaat het beheer en onderhoud van het watersysteem optimaliseren en zal daarbij flink investeren in waterkwaliteit, waterkeringen en het voorkomen van wateroverlast en watertekort. Voor de zuiveringstechnische infrastructuur ligt de nadruk op beheren, onderhouden en optimaliseren.

In 2012 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland ook de Handreiking Watertoets vastgesteld. Deze handreiking biedt handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking bestaat uit een procesdeel en een inhoudelijk deel. In het procesdeel wordt ingegaan op het watertoetsproces voor ruimtelijke planvorming. Het inhoudelijk deel bevat de vertaling van het actuele beleid van Delfland in ruimtelijke zin.

Raamplannen wateropgave Pijnacker-Nootdorp In 2006 heeft de gemeente Pijnacker-Nootdorp per kern een 'Raamplan wateropgave' laten opstellen. Het doel van het raamplan wateropgave is het ontwerpen van een goed functionerend, veilig en robuust watersysteem voor de woonkernen, dat voldoet aan de door de Delfland opgelegde norm voor waterberging. Hierbij is rekening gehouden met de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende decennia. Het raamplan geeft de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de waterhuishoudkundige inrichting van de deelgebieden en kan als onderbouwing dienen voor de waterparagraaf.

Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

'Waterbeheerplan 2010-2015 'Keuzes maken, kansen benutten''

In het Waterbeheerplan 2010-2015 'Keuzes maken, kansen benutten' ligt het accent op het realiseren van de opgestelde plannen van het Hoogheemraadschap van Delfland en het intensiveren van de uitvoering ervan. Delfland wil een centrale, actieve rol blijven vervullen in het waterbeheer van de 21e eeuw.

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

- vergroten van de veiligheid;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het tegengaan van wateroverlast;
- het optimaliseren van de zuivering van afvalwater.

Het Hoogheemraadschap van Delfland vervult een centrale, actieve rol in het waterbeheer ten behoeve van de veiligheid, leefbaarheid en duurzame bruikbaarheid van het gebied, nu en in de toekomst, door middel van een goede communicatie met partners. Doelmatig waterbeheer is de primaire maatschappelijke opdracht.

Hoogheemraadschap Delfland heeft dan ook de zorg voor veilige dijken, het vasthouden, bergen en afvoeren van oppervlaktewater, een goed beheer van het grondwater, een chemisch en ecologisch goede waterkwaliteit, en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Bij stedelijke vernieuwing wordt gestreefd naar duurzame bouwvormen.

In dit wijzigingsplan worden 2 nieuwe woningen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In paragraaf 4.6.2 is de watertoets opgenomen.

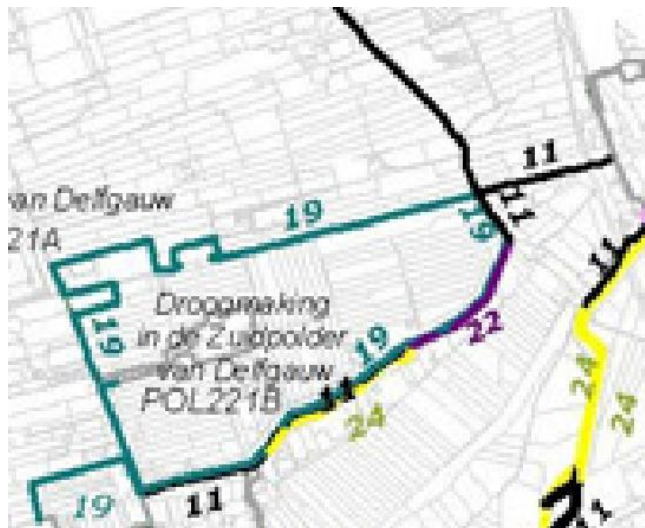
Naast de primaire en regionale waterkeringen beheert Delfland 'overige waterkeringen'. Dat zijn de Maasdijk, de polderkaden en de landscheidingen. Voor de binnenwaterkeringen, polderkaden en landscheidingen bestaan geen wettelijke normen en geen toetsingsinstrumentarium. Deze keringen heeft Delfland dus niet structureel getoetst. Ze worden door inspectie en onderhoud in de huidige staat gehandhaafd.

Beleidsregel veendijken

In 2005 is de Beleidsregel Niet bouwen op veendijken door het Hoogheemraadschap van Delfland vastgesteld. De hoofdregel van de beleidsregel is dat het college geen vergunning verleent voor het verrichten van werkzaamheden en het hebben of aanbrengen van werken in, op, onder en boven de kernzone van een veendijk. De beleidsregel heeft niet tot doel om het effectief en efficiënt verbeteren van het waterkerend vermogen van veendijken te belemmeren.

Daartoe introduceert de beleidsregel een aantal uitzonderingen op de hoofdregel. De doelstellingen bij verbeteringen van veendijken zijn:

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



Uitsnede kaart beleidsregel veendijken

De Oude Leedeweg is aangewezen als veendijk. De veendijk is beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

4.6.2 Watertoets

Algemeen

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

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

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

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

Locatie

De waterbeheerder van het plangebied is het Hoogheemraadschap van Delfland. De ontwikkeling maakt onder andere de nieuwbouw van een tweetal woningen mogelijk. De nieuwe woningen hebben per stuk een oppervlakte van circa 100 m² en een bijgebouw van 50 m². In totaal gaat het om circa 300 m² extra bebouwd oppervlak. Tevens zal bij iedere woning enige erfverharding plaatsvinden.

De situatie van de bestaande woningen (Oude Leedeweg 21 en 21a) verandert niet of nauwelijks qua bebouwd oppervlak of verharding.

Om het plan te kunnen realiseren, wordt een substantiële hoeveelheid kassen gesaneerd. Het gaat over de sloop van circa 9.500 m² kassen op het perceel. Per saldo neemt het aantal vierkante meters aan bebouwd oppervlak daarmee significant af.

Om verontreiniging van bodem, grond en oppervlaktewater zoveel mogelijk te voorkomen, wordt de toepassing van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood of zink) tot een minimum beperkt. Ook wordt afvalwater en regenwater gescheiden afgevoerd. In het kader van de verlening van de bouwvergunning wordt hieraan de nodige aandacht besteed.

Het wijzigingsplan is voorgelegd aan de waterbeheerder en heeft voorliggend wijzigingsplan akkoord bevonden.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op rijksniveau is de wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed vastgelegd in de Monumentenwet 1988 en het Besluit ruimtelijke ordening. De Monumentenwet is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In deze wet is geregeld hoe monumenten kunnen worden aangewezen als beschermd rijksmonument. De Monumentenwet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging van het Bro is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009. De wijziging houdt in dat gemeenten bij het opstellen van wijzigingsplan/bestemmingsplannen in de toelichting een beschrijving dienen te geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten (archeologische waarden) rekening is gehouden.

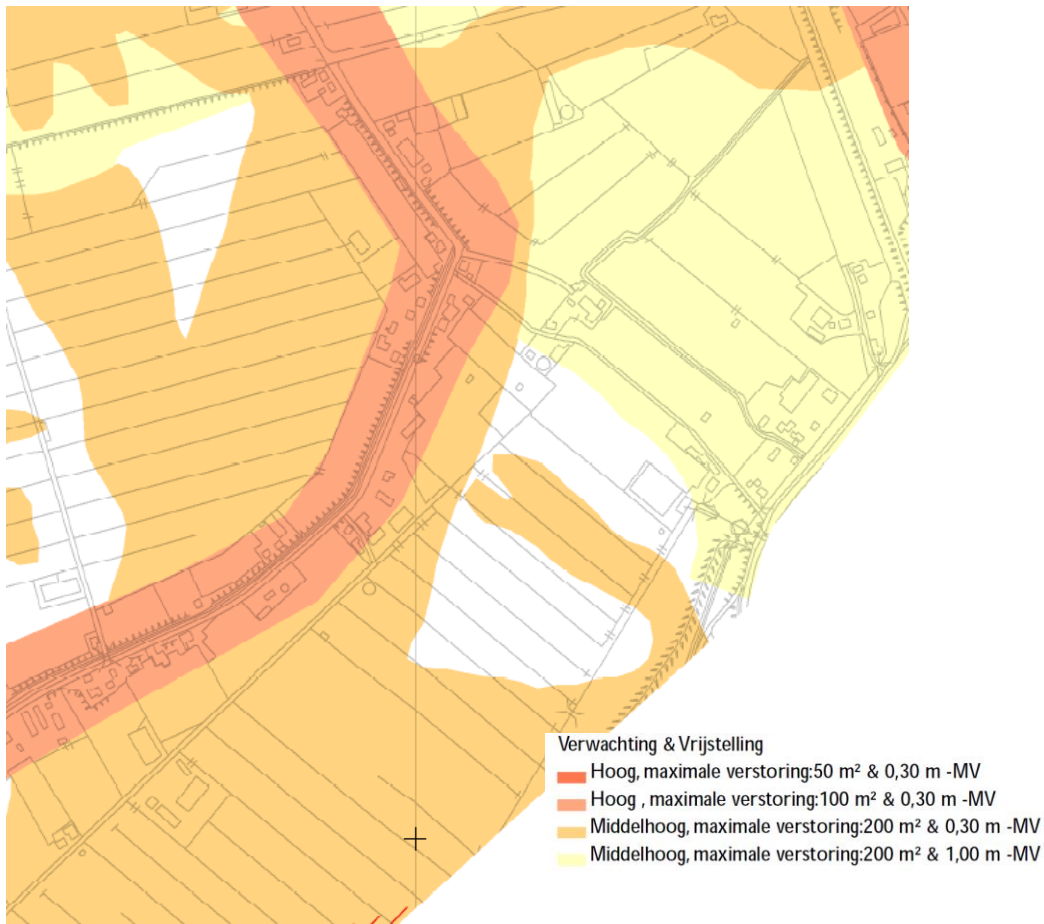
4.7.1 Archeologie

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren is het van belang om inzicht te hebben in het mogelijk aanwezige archeologisch erfgoed. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft in dit kader archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidsadvieskaart laten opstellen. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente.

Op basis daarvan kan in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming gekeken worden of en hoe archeologische waarden beschermd kunnen/moeten worden: middels aanpassing van het plan of het behoud van informatie door opgraven. Bij elke voorgenomen activiteit om de bodem te verstoren in een gebied met archeologische waarde

of verwachting moet namelijk in een zo vroeg mogelijk stadium worden bepaald of een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Binnen het grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp komen verschillende archeologische verwachtingszones voor. Er zijn zones met een hoge archeologische verwachting, zones met een middelhoge archeologische verwachting, zones met een middelhoge tot lage archeologische verwachting en AMK-terreinen en bekende archeologische vindplaatsen. De vindplaatsen hebben vaak een relatie met de AMK-terreinen. Bij vindplaatsen die zijn aangemerkt als nederzetting moet rekening worden gehouden



Afbeelding - Uitsnede Beleidsadvieskaart gemeente Pijnacker-Nootdorp

met een omvang van minstens 200 meter rondom de vindplaats.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden.

Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring.

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

Verwachting	Dubbelbestemming	Ondergrens oppervlakte	Ondergrens diepte
Hoog	Waarde - Archeologie 1	50 m ²	0,30 meter
Hoog	Waarde - Archeologie 2	100 m ²	0,30 meter

Door Antea Group is ter plaatse van de woonbestemmingen archeologisch onderzoek verricht. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. De gehele rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Conclusies

- *Wat is de bodemopbouw en zijn er aanwijzingen voor bodemverstoringen?*
In het plangebied is sprake van een pakket holocene afzettingen, behorend tot het laagpakket van Wormer en het Hollandveen laagpakket. De afzettingen uit het Laagpakket van Wormer bestaan uit slappe, zwak zandige, zwak tot matig siltige klei. De afzettingen van het Hollandveen laagpakket bestaan uit sterk venige klei of volledig veraard veen.
- *Is er binnen het plangebied een vindplaats aanwezig en/of zijn er archeologische indicatoren*
aangetroffen die hierop kunnen wijzen? Zo ja, wat is de aard, conserveringstoestand en datering van deze indicatoren/vindplaats? Er zijn binnen het plangebied geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Voor de Wormer-afzettingen was de verwachting al laag, voor de top van het Hollandveen gold een verwachting op resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd. Het aangetroffen veen is zo zeer geoxideerd dat de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen zeer klein wordt geacht.
- *Indien archeologische lagen aanwezig zijn; op welke diepte bevinden deze zich en wat is de maximale diepte?*
Er zijn geen archeologische lagen aangetroffen.
- *In welke mate wordt een eventueel aanwezige vindplaats verstoord door realisatie van geplande bodemingrepen?*
Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een vindplaats tot 4 meter min maaiveld. Eventueel dieper gelegen vindplaatsen op afzettingen van de Formatie van Echteld zullen lokaal door hei- of schroefpalen worden verstoord.

- *Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt?*
Hoewel niet is aangetoond dat er archeologische reten op de Echteld-afzettingen aanwezig zijn is het raadzaam de meest archeologie-vriendelijke methode voor het funderen op palen te kiezen.
- *In welke mate stemmen de resultaten van het veldwerk overeen met de verwachtingen van de bureaustudie?*
Uit het bureauonderzoek bleek vooral een verwachting voor late middeleeuwen of nieuwe tijd te bestaan. Hiervoor zijn in het booronderzoek geen aanwijzingen gevonden. Wel is de in het bureauonderzoek verwachte bodemopbouw aangetroffen.

(Selectie)advies

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek adviseert Antea Group de archeologische verwachting voor de holocene afzettingen uit het Laagpakket van Wormer en het Hollandveen Laagpakket bij te stellen naar laag en het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Daarbij wordt benadrukt dat de bestaande bebouwing Oude Leedeweg 21 en 21A blijft bestaan en daar alleen de bestemming 'Wonen' voor een groter gebied gaat gelden. Tevens wijst Antea Group erop dat op grotere diepte mogelijk afzettingen van de Formatie van Echteld aanwezig zijn die een (middel)hoge archeologische trefkans hebben. Bij het funderen van de nieuwe woningen kan met deze verwachting rekening worden gehouden door de meest archeologie-vriendelijke wijze van paalfundering te kiezen.

Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

4.7.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een wijzigingsplan/bestemmingsplan worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

4.8 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als

gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht.

Met de Flora- en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijke verankering.

Door CroonenBuro5 is een Quicksan Flora en fauna verricht. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. De gehele rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

4.8.1 Conclusies soortenbescherming

Aanwezigheid beschermde soorten

Tabel 2, 3-soorten en jaarrond beschermde vogelsoorten

In het plangebied waar (sloop- en demp)werkzaamheden plaatsvinden zijn geen zwaardere beschermde soorten (Tabel 2 en 3) aangetroffen die de voorgenomen realisatie of haalbaarheid wezenlijk kunnen beïnvloeden.

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

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

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

Daarnaast zijn exemplaren van de Tabel 1-soort grote kaardenbol in het plangebied aangetroffen. Voor deze soorten geldt, indien deze aangetast worden tijdens de werkzaamheden, de algemene zorgplicht (de zaden kunnen dan elders verspreid worden in de periode september-oktober).

Overzicht

In onderstaande tabel worden de soorten weergegeven die in het plangebied aanwezig zijn en/of worden verwacht en zijn de resultaten van de toetsing aan de Flora- en faunawet weergegeven.

Soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels algemeen en jaarrond beschermd	Mogelijk	Nee	Ja, indien niet buiten het broedseizoen gewerkt wordt	Door de aanwezigheid van soorten met jaarrond beschermde nesten/verblijfplaatsen kunnen, zonder ontheffing, enkel werkzaamheden buiten het broedseizoen van de soorten uitgevoerd worden.

Tabel Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied.

4.8.2 Conclusies gebiedsbescherming

Beschermde natuurgebieden

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

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

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

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

4.9 Kabels en leidingen

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

4.10 Duurzaamheid

Op 27 november 2008 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Beleidsplan 'Duurzaam Pijnacker-Nootdorp'. In dit beleidsplan zijn de milieuambities van de gemeente verwoord. Deze ambities hebben betrekking op energiebesparing, gebruik van duurzame energie en de reductie van broeikasgassen.

In dat kader zal de gemeente zich inspannen om, in samenspraak met de projectontwikkelaars in Ackerswoude, een experiment op te zetten om in onder meer deze wijk een beperkt aantal van bijvoorbeeld 10 woningen te realiseren die door vergaande maatregelen op een EPC van 0,4 of 0,3 komen of energieneutraal worden.

Tevens zal de gemeente zich inspannen om met de projectontwikkelaars van Ackerswoude af te spreken dat deze op hun meerwerklijst een ruime hoeveelheid duurzaamheidsopties opnemen.

5 Juridische planbeschrijving

Het wijzigingsplan 'Oude Leedeweg 21, Pijnacker' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik binnen het plangebied. Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De landelijke regelgeving is vertaald in de 'Standaardregels stedelijk gebied, gemeente Pijnacker-Nootdorp' versie 2012. Deze standaardregels en de regels van het bestemmingsplan 'Lint Oude Leede 2' vormen de basis voor onderhavige regels.

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

5.1 Inleidende regels

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

5.2 Bestemmingsregels

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

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch – Weide

Deze bestemming is gelegd op gronden die voorheen voor glastuinbouw werden gebruikt. Deze gronden, die in principe behoren bij de aangrenzende (nieuwe) woningen, zijn nu bestemd voor weide, hobbymatig grondgebonden agrarisch gebruik, fiets- en voetpaden en sloten en andere watergangen.

Op en in de gronden mogen uitsluitend erf- of perceelafscheidings worden gebouwd, waarvan de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

Wonen

Binnen de bestemming "Wonen" zijn behalve de woning, ook bijgebouwen toegestaan, alsmede andere bouwwerken en tuinen.

Er mag per perceel 1 woning worden gebouwd tenzij op de verbeelding anders aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Per woning is een maximum van 750 m³ toegestaan inclusief bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen van 50 m². De inhoud van de bestaande woningen en uitbreidingen van woningen groter dan deze 750 m³ mogen worden gehandhaafd, indien deze legaal aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage ligging van het ontwerp wijzigingsplan.

Naast de bestaande woningen worden nieuwe woningen gerealiseerd in het kader van het transformatieproces. In haar visie heeft de gemeente kenbaar gemaakt dat deze nieuwe woningen gerealiseerd worden op de zogenaamde ruimte voor ruimte percelen. Net als bij bestaande woningen krijgen deze percelen de bestemming 'Wonen'. In deze bestemming is per bestemmingsvlak één woning toegestaan. Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen is de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen op de verbeelding.

Kelders en ophogingen

De maximale inhoud van woningen in het buitengebied is vastgelegd op 750 m³ inclusief bijbehorende bouwwerken. Een van de belangrijkste redenen om dit maximum te stellen is de structuur van de linten.

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

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

Dat wil zeggen, in vergelijking met de geleidelijke groei van de linten door de eeuwen heen. Er is nu geen sprake van een of twee woningen, maar van tientallen woningen. Een maat van 750 m³ is ruim voldoende voor een royale eengezinswoning. Daarnaast biedt het wijzigingsplan de mogelijkheid om een kelder te realiseren, zonder dat deze meetelt met de inhoud van de woning. Dit is het geval wanneer de kelder geheel onder het peil wordt gerealiseerd en niet van buiten zichtbaar en/of toegankelijk is. Doelstelling van deze regeling was het bieden van ruimte en flexibiliteit daar waar mogelijk.

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

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

Waarde- Archeologie 2 en 3

De voor 'Waarde - Archeologie 2 en 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. In paragraaf 4.7.1 is een uitgebreide beschrijving gegeven van de wijze waarop archeologie in het wijzigingsplan is opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het plan te wijzigen zodanig dat de bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Waterstaat - Waterkering

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

Gebiedsaanduiding 'overige zone - beschermingszone waterkering'

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

5.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

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

5.4 Overgangs- en slotregels

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

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

Bij het opstellen van een nieuw wijzigingsplan/bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn de algemene uitgangspunten over de wederzijdse verplichtingen tussen gemeente en initiatiefnemer nader gespecificeerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond.

6.2 Maatschappelijk

Het concept ontwerp wijzigingsplan 'Oude Leedeweg 21, Pijnacker' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerp wijzigingsplan.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Oude Leedeweg 21, Pijnacker' heeft conform het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 april 2016 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Tijdens de termijn van tervisielegging is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze zijn enkele aanpassingen in de toelichting doorgevoerd. De verbeelding en regels zijn niet aangepast. Het wijzigingsplan is op 5 juli 2016 vastgesteld door het college van B & W.

