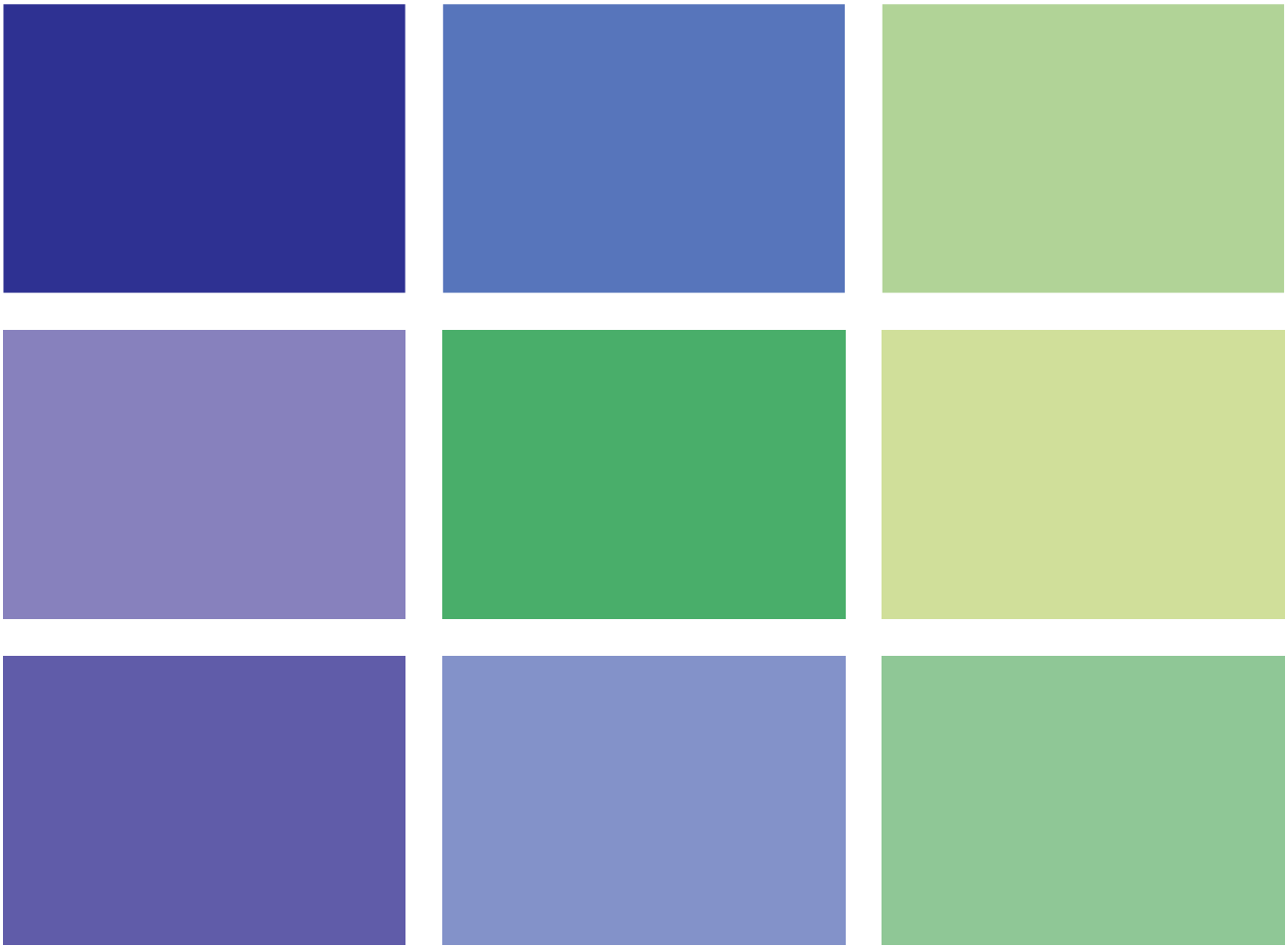
Wijzigingsplan

Duurzame glastuinbouwgebieden, Overgauwseweg 74a

Gemeente Pijnacker-Nootdorp



CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Wijzigingsplan

Duurzame glastuinbouwgebieden, Overgauwseweg 74a

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Toelichting
Bijlagen

Voorschriften
Bijlagen

Plankaart
Schaal 1:1.000

Datum:
Januari 2014

Vastgesteld:
14 januari 2014

Projectgegevens:
TOE02-0252568-01A
REG02-0252568-01A
TEK02-0252568-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.1926.wp000130053-4001

Inhoud

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Plangebied 1
1.3 Vigerend bestemmingsplan 1
1.4 Opbouw van de toelichting 2

2 Planbeschrijving 3
2.1 Bestaande situatie 3
2.2 Ontwikkeling 4

3 Beleidskader 7

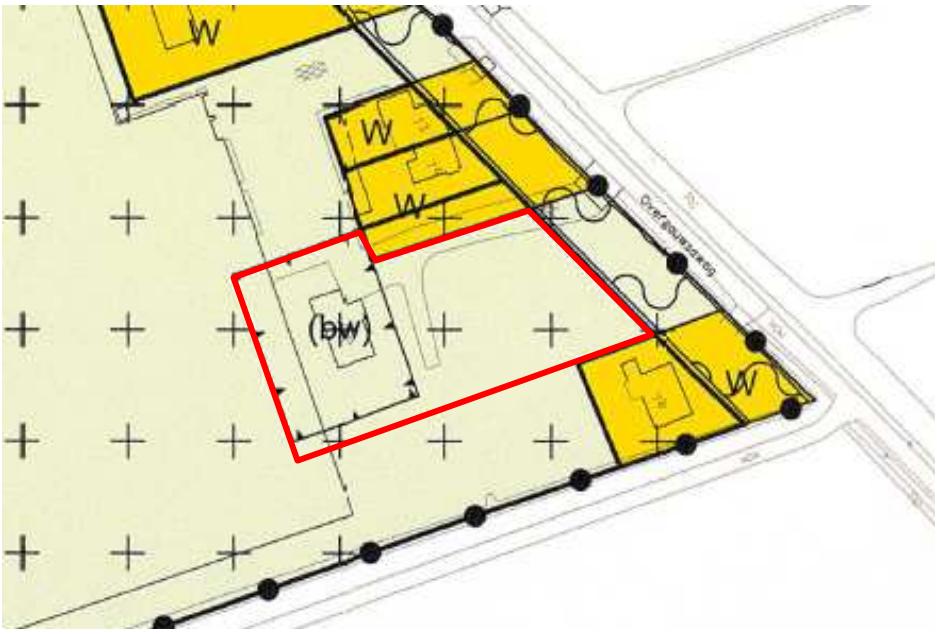
4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording 9
4.1 Geluid 9
4.2 Water 10
4.3 Bodem 11
4.4 Archeologie 12
4.5 Externe veiligheid 13
4.6 Hinder bedrijvigheid 15
4.7 Kabels en leidingen 16
4.8 Luchtkwaliteit 16
4.9 Flora en fauna 17
4.10 Verkeer 18
4.11 Duurzaamheid 19

5 Het wijzigingsplan 21

6 Haalbaarheid 23
6.1 Financieel 23
6.2 Maatschappelijk 23

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek, Ardea acoustisc & consult, 14 december 2012
2a. verkennen milieukundig bodemonderzoek, van der helm milieubeheer, 18 december 2012
2b. Asbestinventarisatie rapport, Sanitas Milieukundig adviesbureau BV, 26 maart 2012
3. Bodemverstoringsvergunning Archeologie Overgauwseweg 74 Pijnacker, Archeologie Delft Gemeente Delft, 31 oktober 2011
4. Invoer en resultaten Florafaunacheck.nl, gemeente Pijnacker-Nootdorp, 21 augustus 2013



Ligging plangebied (rood omlijnt) op verbeelding van bestemmingsplan 'Duurzaame Glastuinbouwgebieden' en op de luchtfoto.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuingebieden' is op voorliggende locatie de bestemming 'Agrarisch – Glastuin' opgenomen met een aanduidingsvlak 'bedrijfswoning'. De initiatiefnemer van voorliggende ontwikkeling heeft een aanvraag ingediend om de bestaande bedrijfswoning te mogen verplaatsen binnen hetzelfde perceel. Binnen het vigerende bestemmingsplan is hiervoor geen rechtstreekse mogelijkheid. Wel kan gebruik gemaakt worden van de in artikel 4.4.1. opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarmee bedrijfswoningen verplaatst mogen worden onder voorwaarden.

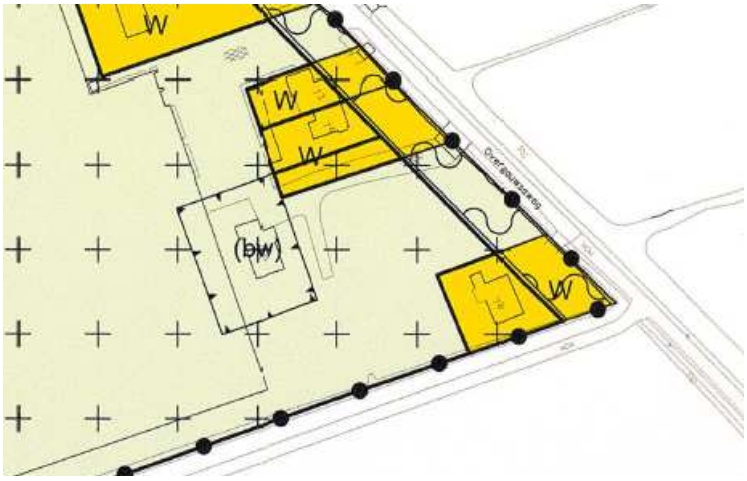
Voorliggend wijzigingsplan maakt de gewenste verplaatsing mogelijk en zorgt voor een adequate juridisch-planologische regeling voor de toegestane bebouwing en het toegestane gebruik in het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een deel van het perceel behorende bij Overgauwseweg 74a te Pijnacker. De globale ligging en de begrenzing van het plangebied is weergegeven op de voorgaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuingebieden'. Dit bestemmingsplan is op 24 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. De gronden binnen het plangebied hebben hierin de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', zoals opgenomen in artikel 4 van de regels.



Dit wijzigingsplan is gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid die in het 'moederplan' is geregeld in artikel 4.4.1 van de regels van dat bestemmingsplan).
Op grond van die wijzigingsbevoegdheid kan de aanduiding ‘bedrijfswoning’ binnen de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw verplaatst worden. De wijzigingsbevoegdheid bevat regels die bij het wijzigen zelf en in het nieuwe wijzigingsplan in acht dienen te worden genomen.
Het bouwinitiatief en de daarmee samenhangende ruimtelijke en functionele herinrichting van het wijzigingsgebied dienen te passen binnen het kader van die wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de bestaande en de nieuwe situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de relatie met het beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de diverse planologische en milieutechnische randvoorwaarden waar het plan aan dient te voldoen. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet van dit wijzigingsplan uiteengezet. En ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied bestaat uit een perceel aan de Overgauwseweg te Pijnacker Op ca. 55 meter van de weg is momenteel een woning gesitueerd. Deze woning ligt veel verder van de weg dan de woningen op aangrenzende percelen.

Ligging bestaande woning in plangebied met afstand tot de weg

Ligging woning en bedrijf op perceel (Bron:Cyclorama)

2.1.2 Functionele structuur

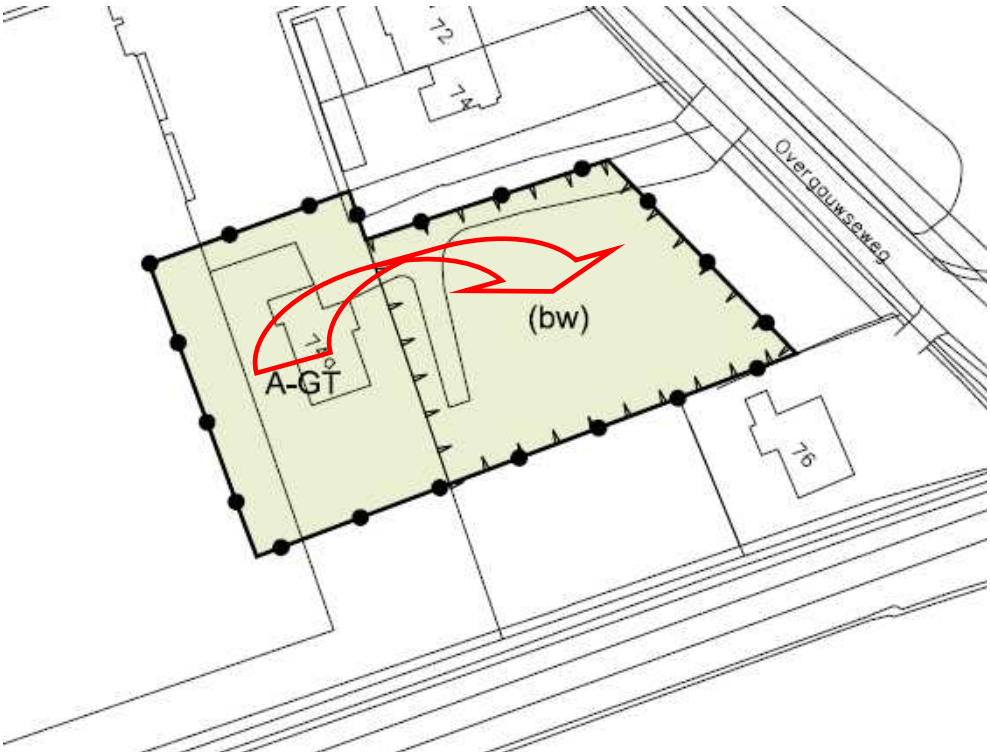
Het perceel is onderdeel van een glastuinbouwbedrijf. De woning betreft de bedrijfswoning behorende bij dit bedrijf.

2.2 Ontwikkeling

Aangezien bij het opstellen van het bestemmingsplan ‘Duurzame Glastuinbouwgebieden’ voorzien werd dat er wellicht een verplaatsing van een bedrijfswoning aan de orde zou zijn, was in dat bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de volgende wijzigingsregels:

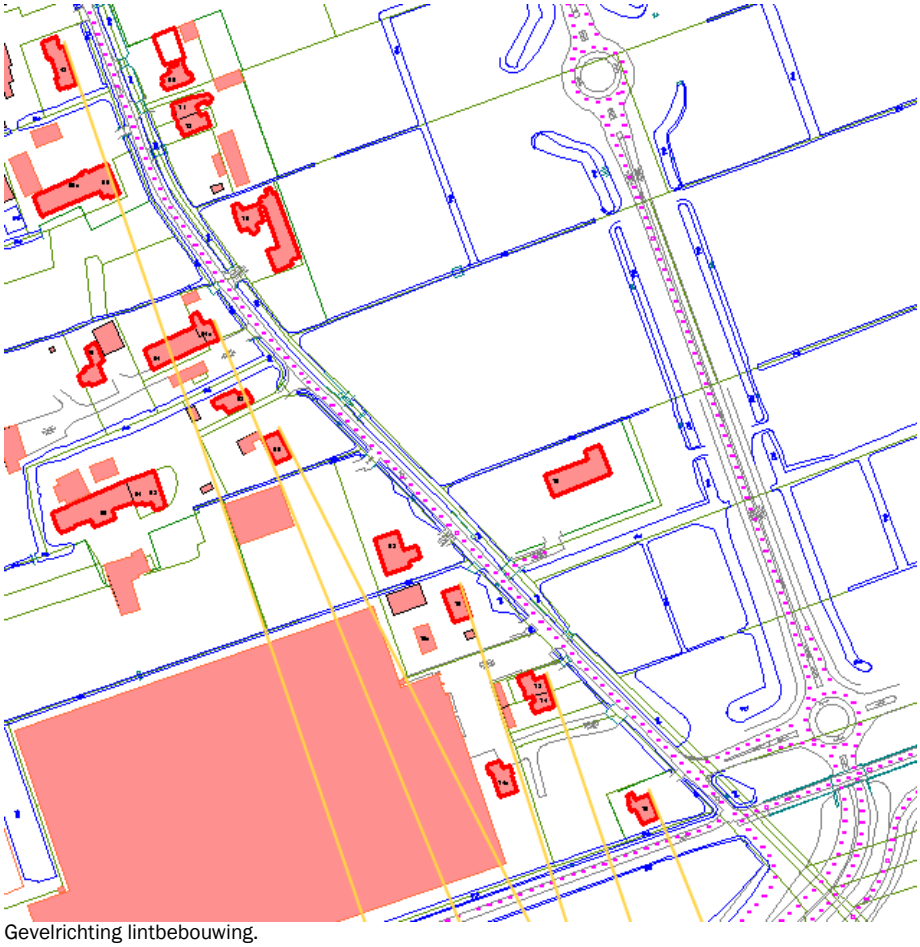
a. de aanduiding 'bedrijfswoning' mag niet dichter bij de aangrenzende verkeersbestem)mingen worden aangegeven;
b. vast dient te staan dat de bedrijfswoningen en daarbij behorende aan) of uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de oorspronkelijke aanduiding 'bedrijfswoning' worden ge)sloopt;
c. het aantal bedrijfswoningen mag per geval niet worden vergroot;
d. de wijziging mag niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven onevenredig in hunbedrijfsvoering worden aangetast.

Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.



In de nieuwe situatie wordt de bestaande bedrijfswoning verder naar voren op het perceel geplaatst. De voorzijde van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ wordt in dezelfde lijn geplaatst als de bouwvlakken van de aangrenzende woningen. Verplaatsing van de bedrijfswoning kan tot in dezelfde lijn als de aangrenzende woningen plaatsvinden. De nieuwe bedrijfswoning vult daarmee een gat in het lint.

Om de trapsgewijze plaatsing van de woningen aan het lint vast te houden is op de verbeelding een gevellijn aangegeven. Aangezien de nieuwe bedrijfswoning meer in de lintbebouwing komt te staan dan in de huidige situatie, is het stedenbouwkundig gewenst om met de voorgevel dezelfde richting aan te houden. De naar de weg gekeerde gevel van de woning dient in of evenwijdig achter aan de aangegeven gevellijn gebouwd te worden. Zoals in onderstaande afbeelding te zien is hebben de gevels van de omliggende woningen allemaal nagenoeg dezelfde richting.



Gevelrichting lintbebouwing.

De regels met betrekking tot goot- en bouwhoogte, inhoud en grootte van aan- of uitbouwen en bijgebouwen blijven gelijk aan het moederplan. Deze regels zijn vergelijkbaar met de regels voor de bouw van woningen met bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen'. De woning mag ook maximaal een goothoogte van 6 meter hebben en een bouwhoogte van 9 meter.

3 Beleidskader

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden' te Pijnacker. Op het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing. Voorliggend wijzigingsplan maakt, conform de wijzigingsregels, de verplaatsing van de aanduiding 'bedrijfswoning' mogelijk.

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.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

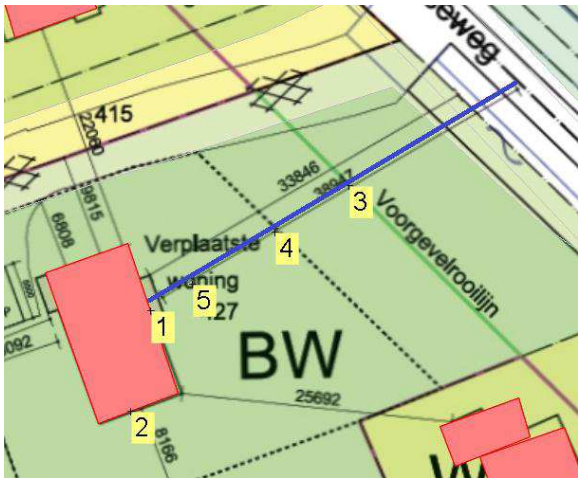
4.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Door de verplaatsing van de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt een woning dichter bij de weg mogelijk gemaakt. Door Ardea acoustics & consult is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai verricht. De rapportage, d.d. 14 december 2012, is als bijlage opgenomen. De conclusies van het onderzoek zijn hierna beschreven.

Door de verplaatsing zal de woning op een kortere afstand van de Overgauwseweg komen te liggen. Na verplaatsing ligt de woning formeel binnen de wettelijke geluidszone van de Overgauwseweg, de N470 en de nieuw aan te leggen Tuindersweg vanwege de woningbouw Keijzershof. De Wet geeft aan dat dan een berekening moet worden uitgevoerd van de geluidsbelasting.
De woning is gelegen buiten de bebouwde kom van de gemeente. Conform de Wet geluidhinder is de voorkeursgrenswaarde dan gelijk aan 48 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB.

In het onderzoek is de woning geprojecteerd op bijna 40 meter van de weg. (waarneempunt 1 en 2). De aanduiding 'bedrijfswoning' ligt echter tot op een afstand van 19 meter vanaf de weg (waarneempunt 3). Dit is de meest nabij de weg gelegen waarneempunt en hiermee het 'worst-case'-scenario. De overige waarneempunten liggen verder van de weg.



Resultaten waarneempunt 1 en 2
Na de verplaatsing van de woning aan de Overgauwseweg 74a, voldoet de geluidbelasting ter plaatse van waarneempunt 1 en 2 ten gevolge van het verkeer op de Overgauwseweg en Tuinderweg aan de voorkeursgrenswaarde wegverkeerlawaai van 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van de N470 komt uit op 50 en 51 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden maar de belasting is lager dan de grenswaarde van 53 dB. De N470 is al voorzien van Zeer Stil Asfalt. Aangezien het gaat om één bestaande woning die nu bijna parallel aan de N470 wordt verplaatst wordt het niet zinvol geacht om voor deze woning ingrijpende en kostbare voorzieningen uit te voeren in de vorm van plaatsing van een geluidscherm of geluidwal.
Op basis van deze berekeningsresultaten dient voor de te verplaatsen woning een hogere waarde te worden vastgesteld van 51 dB ten gevolge van de N470.

Resultaten waarneempunt 3, 4 en 5
Uit de berekeningsresultaten blijkt dat indien gekozen wordt om de woning dichter bij de Overgauwseweg te bouwen dat de geluidsbelasting vanwege de Overgauwseweg toeneemt. Bij realisatie van de woning tot aan de waarneempunt 3 of 4 of 5 komt de geluidsbelasting uit op maximaal 53 dB. Deze waarde is toelaatbaar. Er dient dan wel een hogere waarde te worden vastgesteld. Daarnaast dient dan ook een hogere waarde te worden vastgesteld vanwege de N470 van 49 dB bij realisatie ter hoogte van waarneempunt 4.

4.2 Water

In het bestemmingsplan ‘Duurzame Glastuinbouwgebieden’, waarop dit wijzigingsplan gebaseerd is, is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen. In dit wijzigingsplan wordt daarom slechts ingegaan op de ontwikkeling aan de Overgauwseweg 74A.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 20 maart 2012 de nieuwe 'Handreiking watertoets voor gemeenten' vastgesteld. Sinds het Waterbeheerplan 2010-2015 organiseert het Hoogheemraadschap van Delfland het werk vanuit vier inhoudelijke programma’s: Stevige dijken, Voldoende water, Schoon water en Gezuiverd afvalwater. De programma’s zijn onderverdeeld in thema’s (zie onderstaande tabel). Bij het leveren van input voor en beoordelen van ruimtelijke plannen hanteert het Hoogheemraadschap van Delfland deze programma’s en thema’s als leidraad.

Programma	Thema’s
Stevige dijken	veiligheid, waterkeringen
Voldoende water	voorkomen van wateroverlast, grondwater en voorkomen van (zoet)watertekort, onderhoud en bagger
Schoon water	watersysteemkwaliteit, ecologie
Gezuiverd afvalwater	afvalwaterketen

Het gaat er in de eerste plaats om dat de locatie waterhuishoudkundig geschikt is voor de beoogde functie, met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden die Delfland hieraan stelt. Daarbovenop kunnen zich in ruimtelijke ontwikkelingen kansen voordoen die helpen om de doelen te halen uit Delflands programma's. Dat kan bijvoorbeeld door wateroverlast op te lossen in een polder of door een natuurvriendelijke oever aan te leggen (Kaderrichtlijn Water).

Als Delfland aan de voorkant van ruimtelijke planprocessen betrokken is, worden zulke kansen tijdig zichtbaar en kan werk met werk gemaakt worden.

In voorliggend plan is slechts sprake van een kleinschalige ontwikkeling, die tevens geen vergroting van het verhard oppervlak met zich mee brengt omdat de bestaande woning gesloopt wordt. Daarnaast worden geen sloten gedempt of gebouwd binnen de beschermingszone van een waterwerk. Daarom is geen nader wateronderzoek noodzakelijk. Wel moet voldaan worden aan het 'stand still' principe. Dit betekent dat ontwikkelingen niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mogen leiden.

In het kader van het vooroverleg wordt het Ontwerpwijzigingsplan aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd. In het kader van het vooroverleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan nogmaals aan het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd.

4.3 Bodem

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.

4.3.1 Asbestinventarisatie rapport

Door Sanitas Milieukundig adviesbureau B.V. is een inventarisatie naar alle direct waarneembare asbest, asbesthoudende producten, asbestbesmet materiaal of asbestbesmette constructieonderdelen verricht. De rapportage, d.d. 26 maart 2012, is als bijlage opgenomen.

Tijdens het onderzoek zijn er geen asbestverdachte bronnen aangetroffen.

4.3.2 Verkennend bodemonderzoek

Door Van der Helm Milieubeheer is tevens een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 18 december 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Geconcludeerd wordt dat de onderzoekslocatie, milieuhygiënisch gezien, geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin).

Ter onderbouwing van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat:
In de zwak puinhoudende bovengrond (MM1) overschrijdt de concentratie van de som-parameter PCB de achtergrondwaarde. De concentraties van de overig geanalyseerde parameters overschrijden de achtergrondwaarde niet.

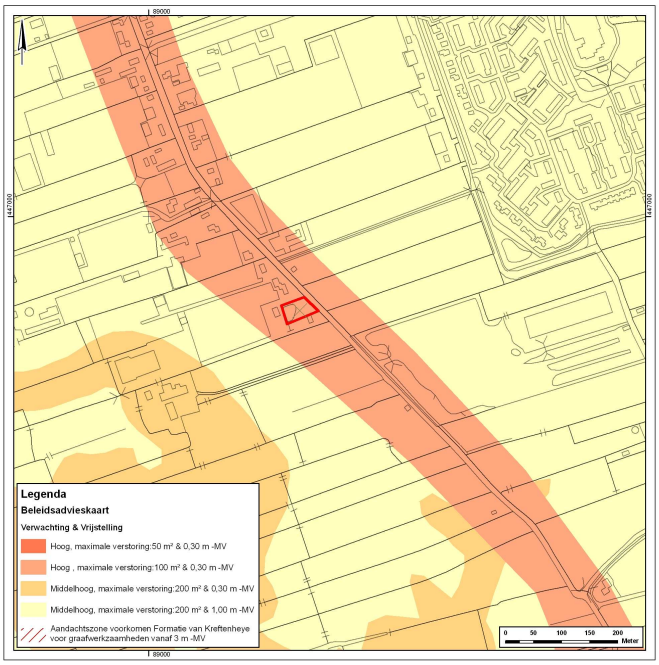
In de ondergrond (MM2) overschrijdt eveneens de concentratie van de somparameter PCB de achtergrondwaarde. De concentraties van de overig geanalyseerde parameters overschrijden de achtergrondwaarde niet.
In het grondwater (P001) overschrijden de concentraties van de parameter molybdeen en barium de streefwaarde. De concentraties van de overig geanalyseerde (som)parameters overschrijden de streefwaarde niet.

Ook zij geven aan dat visueel, zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal, geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.4 Archeologie

Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart ligt het plangebied in een zone waar een hoge verwachting geldt.



Een nader archeologisch onderzoek is in dan ook verplicht. De locatie is daarom nader bekeken. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de notitie 'Bodemverstoringsvergunning Archeologie, Overgauwseweg 74, Pijnacker' die als bijlage bij dit wijzigingsplan is opgenomen. Hierna volgen de conclusie van dit nader onderzoek.

De hoge verwachting op de beleidsadvieskaart valt te relateren aan de locatie tegen de oude ontginningsas (de Overgauwsweg). Op historische kaarten blijkt dat het perceel niet bebouwd is geweest.

De algemene verwachting kan dus specifiek bijgesteld worden naar laag. De geologische ondergrond laat zien dat er dekafzettingen zijn aangetroffen. Verder is het gebied recentelijk nog in gebruik is geweest als vijver. Concluderend kan gesteld worden dat er dus een lage tot geen verwachting op archeologische sporen geldt.

Gezien de lage verwachting op archeologische sporen wordt er vrijstelling verleend voor de voorgenomen plannen.

Conclusie
Er zijn geen belemmeringen voor voorliggende ontwikkelingen ten aanzien van het aspect archeologie.

4.5 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 van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Locatiespecifiek

Kijkend naar de aanwezigheid / invloed van risicobronnen blijkt dat de locatie Overgauwseweg 74a, zowel in de oude situatie als ook in de nieuwe situatie, ligt binnen het invloedsgebied van een hoge druk aardgasleiding. In nieuwe situatie schuift de woning iets meer op richting de buisleiding, maar het aantal personen binnen het invloedsgebied neemt niet toe en daarmee ook niet de hoogte van het groepsrisico.

In het kader van uitwerkingsplan De Erven (2011) is gerekend aan de buisleiding. De maximale overschrijdingsfactor was en bleef 0,33 en dat is ter hoogte van de scholen aan de Gantellaan, op grote afstand van deze locatie. In het kader van de verantwoordingsplicht groepsrisico is destijds een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Curve Groepsrisico

Kilometer leiding met de maximale overschrijdingsfactor

Aan de overkant van de Overgauwseweg, op nummer 79, is een GasOntvangstStation (GOS) aanwezig. Vanwege de druk (40bar) en de maximale capaciteit (<40.000m3) is de veiligheidscontour rondom dit GOS 15 meter. Ook in de nieuwe situatie bevindt de woning zich ruim buiten deze contour.

Conclusie
Het verplaatsen van de woning vormt geen belemmering vanuit externe veiligheid.

4.6 Hinder bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.
De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Bedrijfswoningen zijn volgens de wet niet gevoelig voor de hinder die het bijbehorende bedrijf veroorzaakt. In het geval van de Overgauwseweg 74A geldt dat alleen het bijbehorende bedrijf milieukundig gezien invloed heeft op deze locatie en de functie van de bedrijfswoning hier toelaatbaar is.

Conclusie
Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering..

4.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).
Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO 2 of PM 10) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.

In het geval van dit wijzigingsplan is sprake van verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning. Van een verkeerstoename zal daarom geen sprake zijn. Dit project kan daarmee worden beschouwd als een project dat niet in betekenende mate een verslechtering van de luchtkwaliteit met zich meebrengt.

Conclusie
De voorgestelde ontwikkeling kan worden beschouwd als niet in betekenende mate. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Vleermuis- en broedvogelonderzoek

Door Regelink Ecologie & Landschap is een gemeentebreed Vleermuis- en broedvogelonderzoek uitgevoerd binnen Pijnacker-Nootdorp (Hout, M. van der, 2013. Vleermuis- en broedvogelonderzoek Gemeente Pijnacker-Nootdorp. In het kader van de Flora- en faunawet. Rapport RA11206-01, Regelink Ecologie & Landschap, Mheer).

De resultaten van dit onderzoek zijn te raadplegen via www.florafaunacheck.nl. Op 21 augustus 2013 heeft de gemeente Pijnscker Nootdorp de Florafaunacheck voor voorliggende locatie uitgevoerd. Uit de gegevens van de check blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen beschermde vleermuizen en broedvogels danwel beplanting voorkomen. De FlorafaunaCheck geeft wel aan dat er mogelijk rugstreeppadden kunnen voorkomen op deze locatie.
In de gemeente is onderzoek gedaan naar voor deze padden geschikte locaties, dit adres bleek daar geen deel van uit te maken. Ook omdat er geen watergangen worden gedempt of anderszins aangepast, kan vastgesteld worden dat de rugstreeppad niet in het geding is.

Wel zijn er ten aanzien van flora en fauna enkele aanbevelingen voor deze locatie:

1. Bij het bouwen van nieuwe gebouwen is het zeer wenselijk om dit natuurinclusief te doen, dit houdt in dat er rekening wordt gehouden met nestgelegenheden voor met name Huismus, maar misschien ook boerenzwaluw en huiszwaluw;
2. Voorafgaand aan het slopen van de woning en het verwijderen van de struiken dient gecontroleerd te worden of geen nesten van vogels aanwezig zijn, omdat verstoring wel leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet. Om dit te voorkomen kan de beplanting het beste verwijderd worden en de woning gesloopt in de periode tussen 1 september en 1 maart omdat dan de kans op aanwezigheid van door de Flora- en faunawet beschermde soorten het kleinst is.

4.9.2 Eendenkooi

In de Zuidpolder van Delfgauw is een eendenkooi gelegen. Bij deze eendenkooi hoort een zogeheten ‘afpalingsrecht’ van 1230 meter vanuit het midden van de eendenkooi. Het ‘afpalingsrecht’ valt ook over dit plangebied. In overleg tussen de Stichting Eendenkooi Pijnacker en de initiatiefnemer, zal bepaald worden of sprake dient te zijn van een schadeloosstelling.

4.10 Verkeer

4.10.1 Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van een functie/gebied is een belangrijk, ruimtelijk relevant criterium. Bij de verplaatsing van de bedrijfswoning is geen sprake van een toename van de verkeersaantrekkende werking.

4.10.2 Parkeren

Op eigen terrein worden twee opstelplaatsen voor auto's gerealiseerd, conform de gemeentelijke Nota parkeernormen.

4.10.3 Ontsluiting

In de huidige situatie wordt de bedrijfswoning ontsloten door een gedeelde uitrit met huisnummer 74. Deze uitrit zal ook benut worden vanaf de nieuwe locatie van de bedrijfswoning.

Bron: Cyclomedia

Het bedrijf De Hoog Orchideeën zal ontsloten blijven door de brede uitrit die gedeeld wordt met de woning op nummer 72.

Bron: Cyclomedia

De Overgauwseweg, waarop de bedrijfswoning en het bedrijf ontsloten worden, sluit direct aan op de hoofdinfrastructuur van Pijnacker (de nieuw aangelegde Tuindersweg en de N470).

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 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 grotendeels herbruikbaar– afval opleveren. Beoogd wordt de ambities en vooral het resultaat wat betreft 'duurzaam bouwen' in Pijnacker- Nootdorp een flinke impuls te geven.

4.11.2 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.

4.11.3 Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR)

De Gemeente Praktijk Richtlijn (GPR) voor duurzaam bouwen is een zelfstandig duboinstrument, 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.

5 Het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan is gericht op het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' is opgenomen voor de verplaatsing van bedrijfswoningen binnen de bestemming 'Agrarisch - Tuinbouw'.

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

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels voor het plan, de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Omdat alle regels uit het 'moederplan' van toepassing zijn, zijn de regels van de geldende regeling uit het moederplan overgenomen.

Hoofdstuk 3 bestaat uit de Algemene regels en hoofdstuk 4 bevat de Overgangs- en slotregels. Ook voor deze twee hoofdstukken geldt dat de regels uit het vigerende 'moederplan' zijn overgenomen.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.
Eén en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Deze bevoegdheid tot vaststelling wordt gedelegeerd aan Burgemeester en Wethouders.

Ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden die in voorliggend wijzigingsplan zijn opgenomen, is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Pijnacker-Nootdorp en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijk

In het moederplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' de aanduiding 'bedrijfswoning' te verplaatsen, mits voldaan wordt aan de in de bestemming opgenomen wijzigingsregels.

6.2.1 Vooroverleg

Het college van burgemeester en wethouders heeft in oktober 2013 ingestemd met het vrijgeven van het ontwerpwijzigingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden, Overgauwseweg 74a'. Ten behoeve van het vooroverleg is het ontwerpuitwerkingsplan, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan zijn geen overlegreacties ontvangen.

6.2.2 Ter inzage legging

Het ontwerpwijzigingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden, Overgauwseweg 74a' heeft tevens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpwijzigingsplan vanaf 31 oktober 2013 gedurende zes weken ter visie heeft gelegen. Binnen die termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

6.2.3 Vaststelling

Het vooroverleg en de ter-inzage-legging geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpwijzigingsplan. Ook zijn geen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken.

Het wijzigingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden, Overgauwseweg 74a' is door het college van burgemeester en wethouders ongewijzigd vastgesteld in haar vergadering op 14 januari 2014.