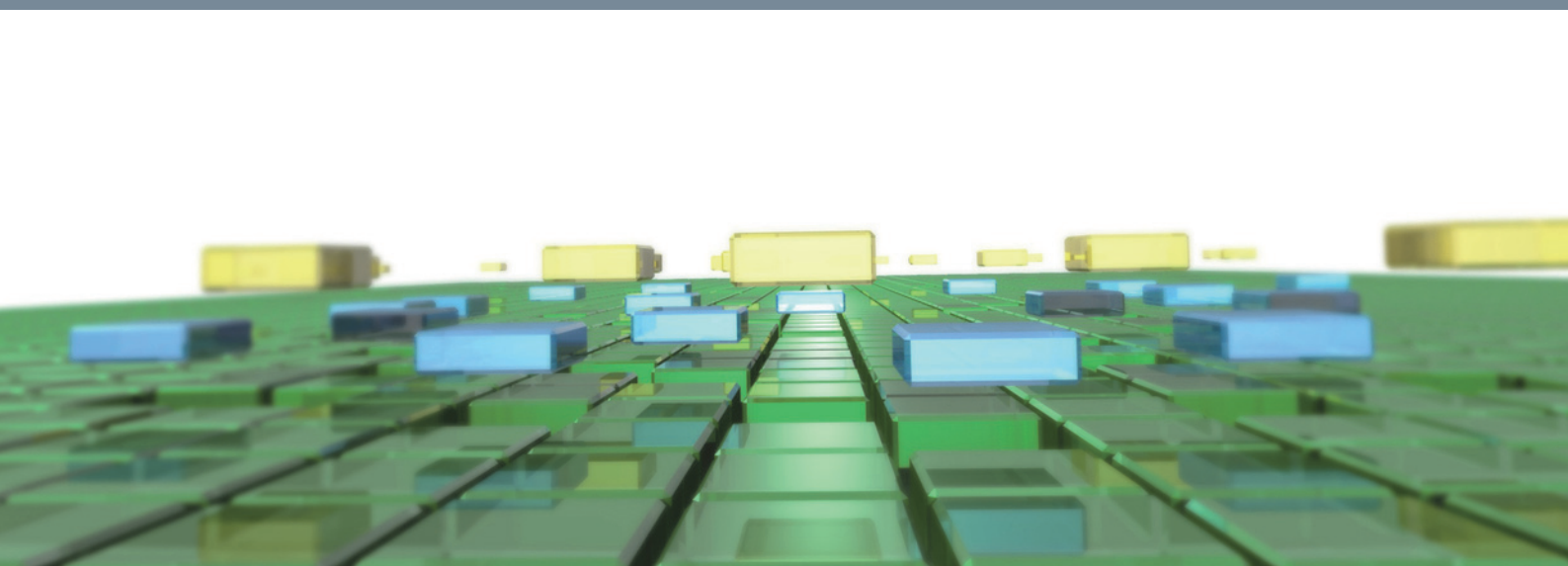


Wijzigingsplan Achter Noordeindseweg 10

Gemeente Pijnacker Nootdorp

Vastgesteld



Wijzigingsplan Achter Noordeindseweg 10
Gemeente Pijnacker Nootdorp
Vastgesteld

Rapportnummer: 211X07667.083612_1

IMRO-nummer: NL.IMRO.1926.wp002150064-4001

Datum: 11 januari 2016

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw M. van Soldt

Projectteam BRO: Jochem Visser

Concept: maart 2015

Ontwerp: juni 2015

Vastgesteld: 12 januari 2016

Kaft: BRO abstract

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging van het plangebied	3
1.3 Vigerende regeling	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.1.1 Ruimtelijke structuur	5
2.1.2 Functionele structuur	5
2.2 Het plan	5
3. BELEID	9
4. MILIEUASPECTEN	11
4.1 MER	11
4.1.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	11
4.1.2 Conclusie	12
4.2 Bodem	12
4.2.1 Bodem in relatie tot de ontwikkeling	12
4.2.2 Conclusie	12
4.3 Geluid	13
4.3.1 Akoestiek in relatie tot de ontwikkeling	13
4.3.2 Conclusie akoestiek	13
4.4 Bedrijven en milieuzonering	13
4.4.1 Bedrijven en milieuzonering in relatie tot de ontwikkeling	14
4.4.2 Conclusie	15
4.5 Luchtkwaliteit	15
4.5.1 Luchtkwaliteit in relatie tot de ontwikkeling	16
4.5.2 Conclusie	16
4.6 Externe veiligheid	16
4.6.1 Externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling.	16
4.6.2 Conclusie en verantwoording groepsrisico	16
4.7 Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen	17
4.7.1 Conclusie	17
4.8 Water	17
4.8.1 Beleid	17

4.8.2 Watersysteem	18
4.8.3 Conclusie	18
4.9 Archeologie	18
4.9.1 Archeologie in relatie tot de ontwikkeling	19
4.9.2 Conclusie	19
4.10 Verkeer en parkeren	19
4.10.1 Parkeren in relatie tot de ontwikkeling	19
4.10.2 Verkeer in relatie tot de ontwikkeling	20
4.10.3 Conclusie verkeer en parkeren	20
4.11 Flora en fauna	20
4.11.1 Onderzoek	20
4.11.2 Conclusie	21
4.12 Duurzaamheid	22
4.12.1 Beleidsplan Duurzaam Pijnacker-Nootdorp	22
4.12.2 Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)	22
4.12.3 Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR)	22
 5. JURIDISCHE TOELICHTING	 23
5.1 Toelichting op de regels	23
 6. UIVOERBAARHEID	 27
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.1.1 Vooroverleg	27
6.2 Zienswijzen	28
 SEPARATE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 4: Flora en fauna quickscan	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Achter Noordeindseweg nummer 10 te Delfgauw ligt een perceel. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Historische kern Delfgauw' is het mogelijk hier een woning te realiseren. Daarnaast voorziet het genoemde bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel. Met toepassing daarvan kan de bestemming worden gewijzigd zodat er twee woningen kunnen worden gebouwd. Een partij heeft zich aangediend om invulling te geven aan de bouw van twee woningen. Hieraan moet een wijzigingsplan ten grondslag liggen.

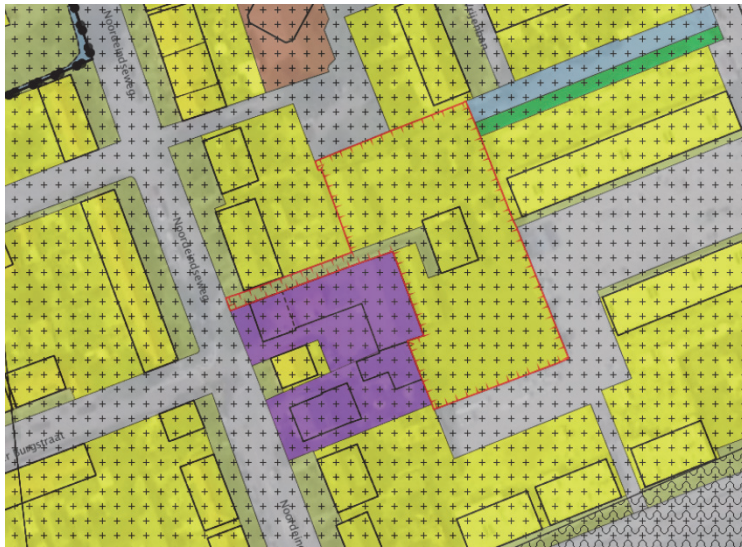
Voorliggend wijzigingsplan 'Achter Noordeindseweg 10' voorziet in de juridisch - planologische regeling waarmee de voorgenoemde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: maps.google.nl).

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern Delfgauw achter de Noordeindseweg nummer 10. De globale ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.2 Vigerend verbeelding.

1.3 Vigerende regeling

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Historische Kern Delfgauw’ (vastgesteld 5 september 2013). In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Daaruit blijkt dat de vigerende bestemmingen ter plaatse van het plangebied ‘Wonen’ en ‘Tuin’ betreffen.

Verder geldt de wijzigingsbevoegdheid artikel 20 lid 5 van bestemmingsplan ‘Historische Kern Delfgauw’. Volgens deze bevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders het plan wijzigen binnen een aantal voorwaarden. Deze komen in hoofdstuk 2 aan bod.

Tot slot gelden de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’. Deze is bedoeld voor de bescherming van eventuele archeologische waarden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding van de toelichting. In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven. Het relevante beleidskader wordt beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische, milieu- en waardethema’s. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische planopzet. Het afsluitende hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

Het perceel heeft een rechthoekige vorm en is ingeklemd tussen verschillende bebouwde gebieden. Deze betreffen het lint Noordeindseweg aan de westzijde (met daar een bedrijf), aan de zuid-, oost- en noordzijde grenst het perceel aan woongebieden. In feite vormt het plangebied een losstaande open ruimte in een bebouwd gebied.

Zoals uit figuur 1.1 blijkt ligt het perceel voor een groot deel braak. Wel staan er op het terrein twee opslagschuren, twee open schuren en een vervallen houten woning die helemaal overgroeid is door klimplanten. Het deel, waar de schuren staan, is bestraat. De omgeving bestaat uit rijtjeshuizen, alleenstaande huizen, parkeerplaatsen en achtertuinen. De genoemde bebouwing zal worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling.

2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied staat ten dienste van de woonfunctie.

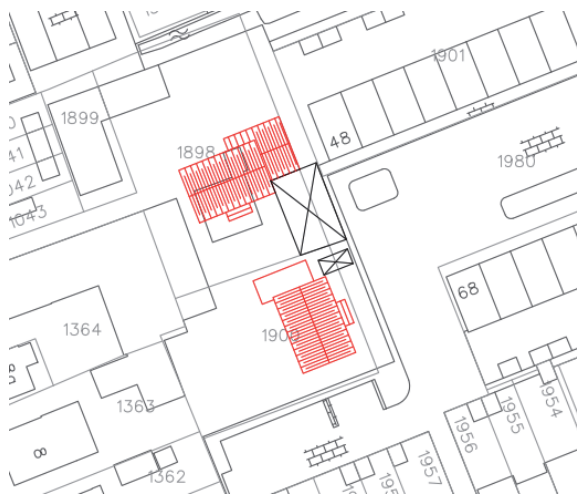
2.2 Het plan

Zoals in de inleiding al is omschreven, past het plan met twee woningen niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Historische Kern Delfgauw'. Met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid in dat bestemmingsplan de bestemmingsregels zodanig gewijzigd kunnen worden dat er twee woningen gebouwd kunnen worden: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voor zover de gronden zijn gelegen binnen het op de verbeelding aangewezen 'wijzigingsgebied 5', de bestemming(en) te wijzigen naar de bestemmingen Wonen en Tuin. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- a) maximaal twee woningen mogen worden gerealiseerd;
- b) de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 10 meter;
- c) het wijzigingsplan dient stedenbouwkundig inpasbaar te zijn, zulks naar het oordeel van de gemeente en met inachtneming van het advies van de welstandscommissie;
- d) er dienen binnen het wijzigingsgebied voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen terrein. Zulks te toetsen aan het dan vigerende beleid inzake parkeernormering;
- e) alvorens de bestemming(en) te wijzigen heeft overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. Uitgangspunt is dat de waterhuishoudkundige inrichting van het wijzi-

gingsplan dient te voldoen aan de randvoorwaarden uit het vigerende Raamplan Wateropgave Delfgauw;

- f) de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
 2. in geval van projectie van woningen of andere gevoelige bestemmingen, de voorkeurswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
 3. uit oogpunt van milieuzonering het aannemersbedrijf Noordeindseweg 8 geen belemmeringen veroorzaakt: in geval van (gedeeltelijke) projectie van woningen of andere milieugevoelige bestemmingen binnen de milieucontour van 30 meter en buiten de milieucontour van 10 meter van het aannemersbedrijf is akoestisch onderzoek noodzakelijk. In geval van projectie binnen de milieucontour van 10 meter van het aannemersbedrijf is onderzoek naar stof, geur en gevaar noodzakelijk. Dit om vast te stellen of overlastbeperkende maatregelen getroffen moeten worden;
- g) het wijzigingsplan niet in betekende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- h) voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- i) geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
- j) het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.



Figuur 2.1 Stedenbouwkundig plan.

In figuur 2.1 is het huidige stedenbouwkundige plan weergegeven. Het aantal woningen voldoet aan het gestelde maximum van twee. De maximale hoogtes voldoen aan de voorwaarden, deze zijn namelijk maximaal 6 en 10 meter. Op eigen erf kunnen per woning twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de gemeentelijke Nota parkeernormen (zie paragraaf 4.10).

Aan de onderdelen e t/m h wordt in hoofdstuk 4 uitgebreid aandacht besteed. Onderdeel j komt in hoofdstuk 6 aan bod.

3. BELEID

De principiële beleidsafweging: het toestaan van woningen op het perceel 'Achter Noordeindseweg 10' is al gemaakt in het bestemmingsplan 'Historische Kern Delfgauw'. In dit hoofdstuk wordt dan ook alleen melding gemaakt van relevant nieuw of geactualiseerd beleid.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met bestemmingsplannen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Trede 1:

Eerst moet worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er geldt geen ondergrens voor wat een stedelijke ontwikkeling is. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling.

Verder is het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) niet nader gedefinieerd. Gezien de

¹ drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingerwerf))

kleinschaligheid van de woningbouwplannen onder voetnoot 1 heeft de afdeling geconcludeerd dat: 'de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. De plannen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling'. Gezien de omvang van voorliggend plan kan geconcludeerd worden dat ook hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het kader van de uitvoerbaarheid dient alsnog de behoefte te worden aangetoond. In voorliggend geval wordt in aanmerking genomen dat de planologische mogelijkheid om woningen te bouwen al vastligt. In die zin heeft voorliggend wijzigingsplan geen wezenlijke gevolgen voor het aantal te bouwen woningen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp dan wel van invloed op woningbouwprogramma's of beleid. Er ligt bij de gemeente een concreet plan voor. De initiatiefnemer dient dit in omdat er sprake is van een behoefte en hij kansen ziet de woningen in de markt te zetten.

Trede 2: uit trede 1 blijkt dat er een actuele (regionale) behoefte is aan de woningen. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, in een deel van Delfgauw waar planologisch mogelijk is om 2 woningen te bouwen. Er is dus ook sprake van herstructurering van een voormalig bebouwd gebied. Trede 3: aan deze trede hoeft niet te worden getoetst aan gezien de toets aan trede 1 en trede 2 positief is doorlopen.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 MER

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

4.1.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

De voorliggende ontwikkeling valt niet onder de lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is'. In dergelijke gevallen dient te worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Op grond daarvan kan worden bepaald of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Drempelwaarden Lijst D

Voorliggende ontwikkeling wordt genoemd in de Drempelwaarden Lijst D onder 11.2. Het gaat om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals genoemd onder het Besluit m.e.r. Immers, er is sprake van de bouw van twee woningen.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofd-

structuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Bèlvéderegebied.

Milieugevolgen

In de volgende paragrafen van hoofdstuk 4 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Er spelen geen andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied. Van cumulatie met enige ander ontwikkeling zal dan ook geen sprake zijn.

4.1.2 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Bodem

Een beoordeling van de haalbaarheid van een ontwikkeling is verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Wettelijk is dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

4.2.1 Bodem in relatie tot de ontwikkeling

Ten aanzien van de ontwikkeling kan worden vastgesteld dat de gronden reeds de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' hebben. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de functie die aan de gronden is toegekend. Ten behoeve van het wijzigingsplan hoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.2.2 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan.

4.3 Geluid

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld, indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling.

4.3.1 Akoestiek in relatie tot de ontwikkeling

Het plangebied ligt niet binnen de zone van wegen, industrieterreinen of spoorwegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de omliggende 30 km/uur-wegen onderzocht. De gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van het plan ten gevolge van de Delftsestraat, Graaf Willem II Laan, Noordeindseweg, Post van der Burgstraat, Vrijenban en Zuideindseweg zijn berekend (akoestisch onderzoek, bijlage 1). De hoogst gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen gelegen aan de Noordeindseweg bedraagt aan de zuidzijde ten hoogste 48 dB. Overeenkomstig de “Lden classificering volgens de methode Miedema” is de gecumuleerde geluidbelasting te classificeren als “goed”. Op de overige meetpunten is de belasting lager en ook daar is dus sprake van een goede akoestische omgeving.

Met betrekking tot akoestische inrichtingen is ook onderzoek uitgevoerd, dit in verband met het bedrijf dat ten westen van het plangebied ligt. Dit onderzoek wordt in paragraaf 4.4 behandeld. Hieruit blijkt dat ook dat aspect geen belemmering vormt.

4.3.2 Conclusie akoestiek

Vanuit het aspect akoestiek zijn er geen belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering van de VNG²’.

² VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 2009

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering in relatie tot de ontwikkeling

In de directe omgeving van het pand is een bedrijf gevestigd, te weten een aannemersbedrijf. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan 'Historische kern Delfgauw' geldt een richtafstand van 30 meter (in geval van een rustige woonwijk als omgevingstype). Volgens die toelichting kan het plangebied en omgeving worden gekenmerkt als 'gemengd gebied' en mag de richtafstand met één afstandsstap worden verkleind tot 10 meter. Concreet betekent dit dat in het geval van realisatie van woningen binnen de contour van 30 meter, maar buiten de contour van 10 meter geluidsonderzoek noodzakelijk is. Er is dus geen onderzoek nodig naar stof, geur en gevaar.

Geluidsonderzoek

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen; dit in verband met het aannemersbedrijf aan de Noordeindseweg 8. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Het onderzoek richt zich op het stappenplan (bestaande uit 4 stappen) uit de VNG publicatie. Aan stap 1 wordt niet voldaan (de richtafstand). Daarom moet stap 2 worden onderzocht:

In stap 2 bedragen de richtwaarden voor woningen in een rustige woonwijk:

- 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar,LT} (etmaalwaarde);
- 65 dB(A) maximaal geluidniveau L_{Amax} (etmaalwaarde);
- 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).

Indien aan stap 2 wordt voldaan kan toetsing aan de overige stappen achterwege blijven.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) bedraagt ter plaatse van de geplande woningen ten hoogste 37 dB(A) in de dagperiode, 16 dB(A) in de avondperiode en 13 dB(A) in de nachtperiode (37 dB(A) etmaalwaarde). Op basis van de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de geplande woningen wordt voldaan aan stap 2 van de VN publicatie voor een rustige woonwijk.

Maximaal geluidniveau

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ter plaatse van de geplande woningen ten hoogste 54 dB(A) in de dagperiode en 54 dB(A) in de avond- en nachtperiode bedraagt. Hierbij is uitgegaan dat vrachtverkeer alleen in de dagperiode plaatsvindt (64 dB(A) etmaalwaarde). Op basis van de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de geplande woningen wordt voldaan aan stap 2 van de VNG-publicatie voor een rustige woonwijk.

Indirecte hinder

Ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting (verkeersaantrekkende werking) ondervinden woningen gelegen aan de directe toegangsweg tot de inrichting een geluid-belasting (indirecte hinder). Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) ten gevolge van de indirecte hinder bedraagt ter plaatse van de woningen gelegen op het perceel achter Noordeindseweg 10 ten hoogste 21 dB(A) in de dagperiode, 21 dB(A) in de avondperiode en 18 dB(A) in de nachtperiode. Op basis van de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de geplande woningen wordt voldaan aan stap 2 van de VNG-publicatie voor een rustige woonwijk.

4.4.2 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het wijzigingsplan..

4.5 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2).

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaar-gemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

4.5.1 Luchtkwaliteit in relatie tot de ontwikkeling

Met het project wordt de bouw van twee woningen mogelijk gemaakt. Aangezien een woningbouwlocatie met 1.500 woningen als NIBM wordt beschouwd kan zonder meer worden geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling ook NIBM is. Een dergelijke woningbouwlocatie zal immers een veelvoud aan verkeersbewegingen met zich meebrengen.

4.5.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorliggende wijzigingsplan.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheidsbeleid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen.

In het ev-beleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶).

4.6.1 Externe veiligheid in relatie tot de ontwikkeling.

Op grond van de risicokaart (www.risicokaart.nl, bezocht op 7 april 2015) wordt vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in of in de nabijheid van het plangebied zijn.

Omdat het wijzigingsplan voorziet in ontwikkeling die slechts een woning meer toelaat dan op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is, kan gesteld worden dat het wijzigingsplan niet leidt tot een substantiële toename van de mogelijke groepsdichtheid. Het plan heeft dan ook geen invloed op het groepsrisico.

4.6.2 Conclusie en verantwoording groepsrisico

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende wijzigingsplan.

4.7 Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen met een planologische bescherming.

4.7.1 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen staat het voorliggende bestemmingsplan niet in de weg

4.8 Water

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.8.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

In de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' wordt aangegeven hoe het Hoogheemraadschap van Delfland omgaat met de watertoets. Conform de deze handreiking geldt als richtlijn voor het watersysteem het 'standstill beginsel'. Dit betekent dat als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, er voldaan moet worden aan het stand still principe. Dit betekent dat ontwikkelingen niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mogen leiden.

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. Bij het leveren van input voor en beoordelen van ruimtelijke plannen hanteert het Hoogheemraadschap van Delfland deze programma's en thema's als leidraad.

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 Delf-

land 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.

4.8.2 Watersysteem

Het plangebied ligt braak en is onverhard. In de huidige situatie is het mogelijk om te verharderen door de bouw van woningen, erven en dergelijke. Het plan staat de bouw van een enkele woning extra toe ten opzichte van de huidige planologische situatie. De verharding in de huidige situatie bedraagt 288 m² en de toekomstige 321 m². De toename bedraagt dus 33 m². Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat er 3 m³ compensatie nodig is (zie bijlage 5).

Voor de Noordpolder van Delfgauw is een watersysteemanalyse opgesteld door het Hoogheemraadschap in samenwerking met de Gemeente Pijnacker-Nootdorp. Uit de watersysteemanalyse blijkt dat in peilvak NPD1, waaronder Noordeindseweg 10 valt, geen grote bergingsopgave aanwezig is. Indien mocht blijken dat in de loop der tijd toch wat gedaan moet worden aan de bergingsopgave zal de 3 m³, welke nu uit de watersleutel naar voren komt, daarin worden meegenomen.

Er is geen water binnen het plangebied; van demping is dan ook geen sprake. Ook zijn er geen waterkeringen of andere waterhuishoudkundige werken in het plangebied gelegen.

4.8.3 Conclusie

De ontwikkeling stuit waterhuishoudkundig niet op bezwaren.

4.9 Archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Ter uitvloeisel van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voor gaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd.

4.9.1 Archeologie in relatie tot de ontwikkeling

Er heeft een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden om een specifiek verwachtingsmodel voor de locatie op te stellen. Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel blijkt dat voor het plangebied een middelhoge verwachting geldt voor nederzettingsresten uit de periode midden-neolithicum tot en met de Romeinse tijd en een hoge verwachting voor nederzettings- en bebouwingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Op basis van de (middel)hoge verwachting voor nederzettingsresten is een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit het veldonderzoek blijkt gesteld dat het plangebied is opgebouwd uit, de zoals in het bureauonderzoek verwachte, warmoezerijgronden. De lagen waarin het archeologische niveau wordt verwacht zijn als gevolg van antropogene ingrepen in het verleden opgenomen in de huidige bouwvoor. Als gevolg hiervan zullen de archeologische resten alleen als ex-situ resten worden aangetroffen. Het kan niet worden uitgesloten dat enkele diepere sporen onder dit niveau nog aanwezig zijn. Echter zullen dergelijke sporen, zoals de vermoedelijke sloot in boring 3, relatief weinig samenhang hebben en hierdoor slechts van beperkte inhoudelijke waarde zijn voor het bestaande kennisniveau. Verder noodzakelijk archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, kan er niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten, conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, verplicht dat deze resten bij het Rijk worden gemeld.

4.9.2 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Parkeren in relatie tot de ontwikkeling

In de Nota Parkeernormen 2012 (1^e herziening 2015) zijn de gemeentelijke parkeernormen opgenomen. Er geldt een norm van 1,8 (middeldure woning) tot 2,0 (dure woning). Per woning zijn twee parkeerplaatsen opgenomen, in de vorm van een dubbele oprit per woning. Een dubbele oprit wordt gezien als 1,7 parkeerplaats (indien 4,5 meter breed).

Er worden twee woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat er tussen de 3,6 en 4 parkeerplaatsen nodig zijn. Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van deze parkeerplaatsen op eigen erf.

4.10.2 Verkeer in relatie tot de ontwikkeling

Er worden twee woningen mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied is het nu mogelijk om een woning te bouwen. De verkeerstaantrekkende werking neemt toe ten opzichte van de huidige (planologische) situatie.

Verder is er een directe secundaire ontsluiting op de Noordeindseweg. Deze kan ook gebruikt worden, met name door de noordelijke woning. Het minimale extra verkeer kan zodoende worden verdeeld over de straten die dienen ter ontsluiting van het plangebied. Dit betreffen woonstraten en wijkontsluitingswegen. Deze zijn voldoende gedimensioneerd om de verkeersaantrekkende werking te kunnen verwerken

4.10.3 Conclusie verkeer en parkeren

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering.

4.11 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Zoals de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en Faunawet, zo is de gebiedsbescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet. De Natuurbeschermingswet (1998) regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden. Alleen binnen die gebieden is de wet van toepassing.

4.11.1 Onderzoek

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage opgenomen. Hierna volgt de samenvatting en conclusie.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal ligt op twaalf kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op het Natura 2000 gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten de EHS of het Programma Ruimte zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvor-

ming voor het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Soorten bescherming

- Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.
- Het plangebied kan mogelijk een zeer geringe waarde hebben als onderdeel van het foerageergebied voor eventuele in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling zal echter geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie, loods en bouwafval. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, vleermuizen, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

4.11.2 Conclusie

Flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Beleidsplan Duurzaam Pijnacker-Nootdorp

Op 27 november 2008 stelde de gemeenteraad van Pijnacker-Nootdorp het Beleidsplan Duurzaam Pijnacker-Nootdorp vast. In dit Beleidsplan wordt onder meer stilgestaan 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.

4.12.2 Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)

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

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

4.12.3 Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR)

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

5. JURIDISCHE TOELICHTING

Het wijzigingsplan 'Achter Noordeindseweg 10' geeft toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid artikel 20.5 uit het bestemmingsplan 'Historische Kern Delfgauw'. Voor de regels geldt dat deze zijn overgenomen uit het genoemde bestemmingsplan, voor zover van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Op enkel detailniveau 's wijken deze af van de gemeentelijke standaard en het bestemmingsplan 'Historische Kern Delfgauw', dit om de ontwikkeling zoals gewenst mogelijk te maken.

De relevantste afwijking is dat er een bepaling is opgenomen voor het bouwen van de voorgevel in een op de verbeelding aangeduide gevellijn (artikel 4.2.2. sub b).

5.1 Toelichting op de regels

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene voor de gehele projectlocatie geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene regels afwijking bestemmingsplan en vervolgens de algemene procedureregels. Tot slot komt in hoofdstuk IV de slotbepaling aan bod.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd welke in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik

De SVBP 2012 heeft een voor een aantal begrippen standaarddefinitie opgenomen. Deze zijn zodanig verwerkt in voorliggend plan. Overige begrippen vloeien voort uit de gemeentelijke standaardregels

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de verschillende maten die bij het bouwen in acht worden genomen, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 (Tuin)

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen. Er mogen alleen gebouwen en andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, worden gebouwd. De maximale

bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter en de maximale bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt 3 meter. Parkeervoorzieningen dienen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – parkeren' plaats te vinden.

Wonen (artikel 4)

De beoogde woningen in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. In de regels en op de verbeelding zijn regels geformuleerd omtrent het hoofdgebouw van de woning, de plaats en de hoogte ervan.

Het uitoefenen van een beroep-aan-huis wordt direct mogelijk gemaakt, mits de woonfunctie blijft prevaleren. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag het gezamenlijk brutovloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep-aan-huis of een bedrijf-aan-huis niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlak van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 75 m².

Waarde – Archeologie 1 (artikel 5)

Op de gronden van het bestemmingsplan ligt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen deze terreinen door middel van een wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders van deze dubbelbestemming worden ontheven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

In dit artikel is opgenomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen omtrent bestaande goothoogten, oppervlaktes en dergelijke.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

Dit artikel ziet toe hetgeen dat wordt gezien als verboden gebruik.

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsregels opgenomen, toepassing van deze mogelijkheid tot afwijking is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

Dit artikel heeft betrekking het wijzigen van de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen.

Hoofdstuk 4

Overgangregels (artikel 11 tot en met 13)

Deze artikelen handelen onder andere over het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik.

Slotregel (artikel 14)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende wijzigingsplan.

6. UIVOERBAARHEID

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening). Voor vaststelling van het -daarvoor in aanmerking komende- planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

Voorliggend wijzigingsplan 'Achter Noordeindseweg 10' maakt de bouw van twee woningen mogelijk. Het plan betreft dus een aangewezen bouwplan waarvoor het kostenverhaal moet vastliggen.

De gemeente Pijnacker – Nootdorp zal het kostenverhaal verzekeren middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Overleg is nodig om te komen tot goede wijzigingsplannen om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren.

Het overleg wordt gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten, het Hoogheemraadschap van Delfland en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro). Eventuele vooroverlegreacties worden samengevat en voorzien van een antwoord.

6.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan is in dit kader vanaf 30 juli 2015 ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Er is 1 zienswijze binnengekomen. Deze is afkomstig van het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze is van antwoord voorzien en heeft geleid tot aanpassingen in het wijzigingsplan.

SEPARATE BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Flora en fauna quickscan

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl