

gemeente

pijnacker - nootdorp

bestemmingsplan

katwijk en nieuwkoop 2005

Behoort bij besluit van
de raad der gemeente
Pijnacker-Nootdorp
d.d. 23-02-2006
Mij bekend,
de griffier,



Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. 17 OKT. 2006
nr. DRM/ARW/ 2006/2859

AMER
ADVISEURS BV

ZONNEHOF 43 3811 ND AMERSFOORT
TEL 033 - 4 621 623 FAX 033 - 4 651 811
bureau@amer.nl www.amer.nl

RUIMTELIJKE ORDENING

gemeente

pijnacker - nootdorp

bestemmingsplan

katwijk en nieuwoord 2005

Gedragen op basis van
de met de gemeente
afgesloten overeenkomst
van 15-12-2004
tusschen
de gemeente



in G.M.B.A. 2005/2429
van 15-12-2004
Gedragen op basis van
afgesloten overeenkomst van 15-12-2004

AMER

AD/ISSURS BV

De gemeente heeft het bestemmingsplan
van 15-12-2004
afgesloten overeenkomst van 15-12-2004

gemeente pijnacker - nootdorp
bestemmingsplan katwijk en nieuwnkoop 2005

toelichting
voorschriften
plankaart

vastgesteld d.d. 23 februari 2006
goedgekeurd d.d.



toelichting

Behoort bij besluit van
de raad der gemeente
Pijnacker-Nootdorp
d.d. 23-02-2006

Mij bekend,
de griffier,



toelichting

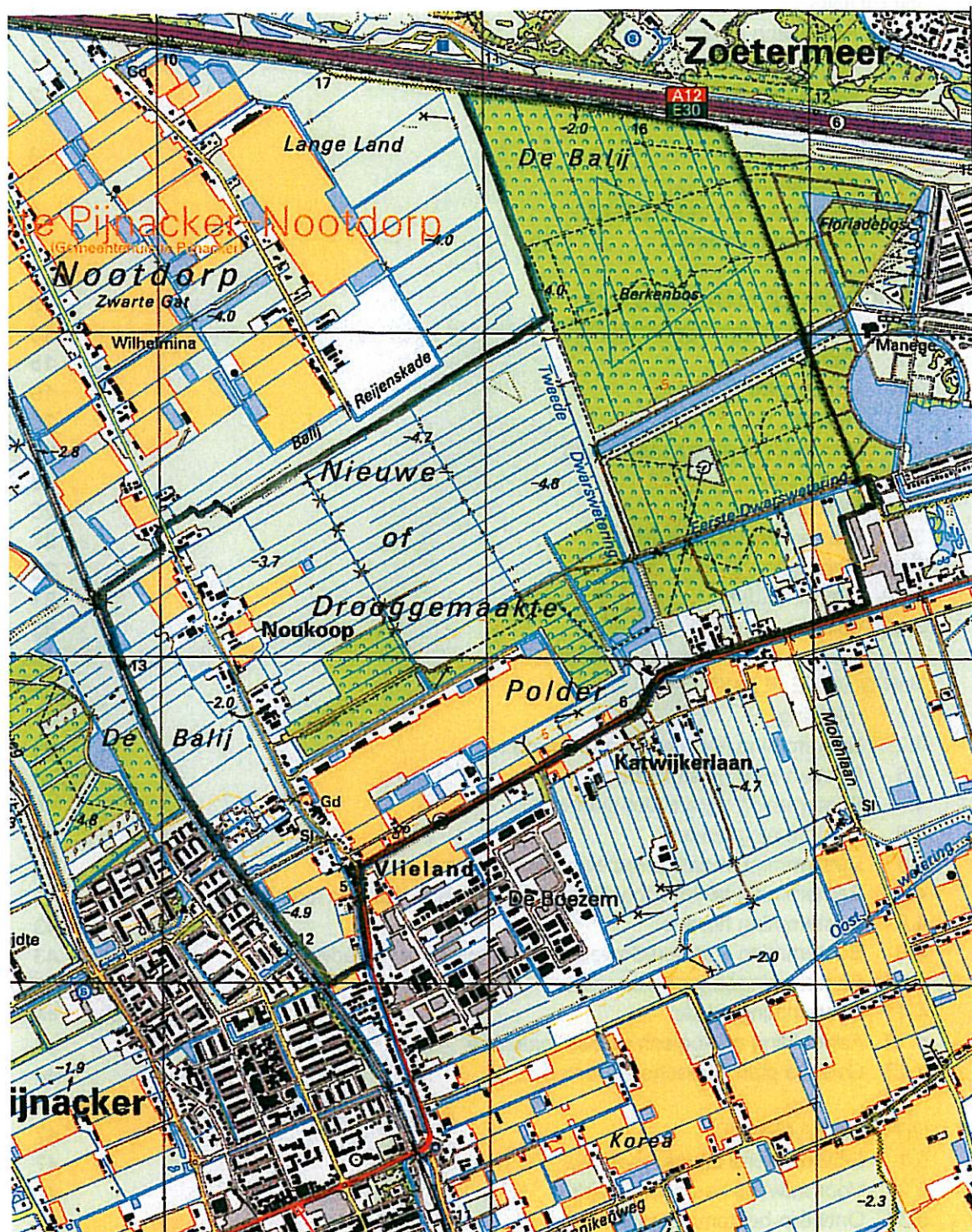
Exponent 01 heeft een
toelichting op de
filmpjes met een
duur van 10 minuten
en 10 seconden.



INHOUDSOPGAVE

Blz.

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied en vigerende plannen	1
1.3	Opzet van de toelichting	2
2	BELEIDSKADER	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3	FUNCTIONELE ANALYSE BALIJ	13
3.1	Bodem en geomorfologie	13
3.2	Water	15
3.3	Landschap	19
3.4	Natuur	20
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	22
3.6	Landbouw	23
3.7	Wonen	25
3.8	Niet-agrarische bedrijven	27
3.9	Recreatie	29
3.10	Infrastructuur	31
3.11	Milieu	33
4	JURIDISCHE PLANOPZET	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Bestemming recreatie, bos en natuur	38
4.3	Bestemming glastuinbouw	38
4.4	Bestemming agrarische doeleinden	39
4.5	Bestemming wonen	40
4.6	Bestemming maatschappelijke doeleinden	41
4.7	Bestemming bedrijfsdoeleinden en bedrijfsdoeleinden kleine bedrijven	41
4.8	Bestemming horeca	43
4.9	Bestemming verkeersdoeleinden en fiets- en voetpaden	43
4.10	Bestemmingen groen en water	43
4.11	Bestemming weide	44
4.12	Aanduiding ecologisch verbindingszone	44
4.13	Overige planologische aspecten	44
5	UITVOERBAARHEID	47
5.1	Economische uitvoerbaarheid	47
5.2	Voorontwerp-bestemmingsplan	47
5.3	Ontwerp-bestemmingsplan	47
5.4	Handhavingsaspecten van het bestemmingsplan	48



Afbeelding 1: ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In het streekplan Zuid-Holland West van 1987 is aan de noordzijde van de voormalige gemeente Pijnacker (nu gemeente Pijnacker-Nootdorp), ten noorden van de Katwijkerlaan, een gebied aangewezen als "ontwikkelingszone recreatie, natuur en landschapsbouw". Dat vloeide voort uit het Randstadgroenstructuurbeleid. In het streekplan Zuid-Holland West van 1996, is het bovenstaande beleid nogmaals vastgelegd. Een van de manieren om de doelstellingen van het Randstadgroenstructuurbeleid te realiseren is het aanleggen van bos- en recreatiegebieden. In het plangebied ligt het Balijbos, wat een gedeelte is van het Randstadgroenstructuurproject 'Balijbos en Bieslandsebos'. Na de vaststelling van het vlekkenplan, met daarin globaal aangegeven waar bos dient te worden aangelegd, is op verzoek van een aantal agrariërs een 'commissie van goede diensten' aangesteld. Het streefdoel van deze commissie was het bereiken van overeenstemming op de aspecten grondverwerving, planologie en fasering van de aanleg. Hierbij zullen de betrokken partijen medewerking verlenen aan de realisering van het bosgebied Balij. Dit is overeengekomen en vastgelegd in een intentieverklaring, die betrekking heeft op alle agrariërs in het gebied Balij, voor zover gelegen binnen de grenzen van de (voormalige) gemeente Pijnacker. Op 11 juni 1991 is deze intentieverklaring door het merendeel van de betrokken partijen ondertekend. De betrokken partijen waren vertegenwoordigers van het rijk (ministerie van LNV), provincie Zuid-Holland, gemeente Pijnacker en de betrokken agrariërs.

Voor een gedeelte van het plangebied hebben de gronden nog niet de bestemming die aanleg van het bos mogelijk maken. Enerzijds kunnen gronden die reeds in het bezit zijn van de Dienst Landelijk Gebied (DLG) niet in uitvoering genomen worden. Anderzijds heeft de DLG geen titel om eventueel over te kunnen gaan tot onteigening. Voor het plangebied zijn momenteel veel regelingen van toepassing en veel plannen in procedure gebracht. Niet alleen schept dit onduidelijkheid bij alle partijen, ook zijn veel van deze regelingen (vigerend en voorbereidend) door ouderdom en gewijzigde inzichten inmiddels aan een herziening toe.

Besloten is daarom om voor het plangebied een integrale herziening op te stellen waarin alle ontwikkelingen meegenomen kunnen worden. Actualisering van de vigerende plannen moet er toe leiden dat er niet alleen een actueel, maar ook flexibel nieuw bestemmingsplan ontstaat, dat inspeelt op de te verwachten ontwikkelingen. Het doel daarbij is te komen tot een eenduidig plan dat de aanleg van het Balijbos mogelijk maakt en dat duidelijkheid verschaft aan de agrariërs en overige belanghebbenden in het plangebied.

1.2 Plangebied en vigerende plannen

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Pijnacker en grotendeels in het polderdeel Achter Noukoop. Aan de westkant wordt het gebied begrensd door de Hofpleinspoorlijn (Den Haag-Rotterdam), in het zuiden door de Katwijkerlaan en Vlielandseweg en in het noorden en oosten door de voormalige grens van de gemeente Pijnacker. De begrenzing is in afbeelding 1 weergegeven.

Momenteel gelden voor het betreffende gebied de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied Pijnacker
- 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Pijnacker (1984)
- Wijziging 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Pijnacker (1991)
- 2e uitwerking bestemmingsplan Buitengebied Pijnacker

1.3 Opzet van de toelichting

In de toelichting wordt als eerste ingegaan op het aanwezige beleidskader. Vervolgens wordt een kenschets gegeven van het plangebied. Daarbij wordt onder andere aandacht geschonken aan de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen van ruimtelijke aspecten als landschap, water, natuur, landbouw, infrastructuur etc.

In de hoofdopzet voor de bestemmingen wordt aangegeven hoe de bestaande en gewenste functioneel ruimtelijke opbouw van het plangebied wordt geregeld. Deze visie vormt in feite de juridische basis voor het bestemmingsplan. Tenslotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee één van de belangrijkste bouwstenen voor de visie op het plangebied en de opzet van de juridische regelingen.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte, PKB deel 3/ 2004

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking heeft, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor het plangebied zijn van belang:

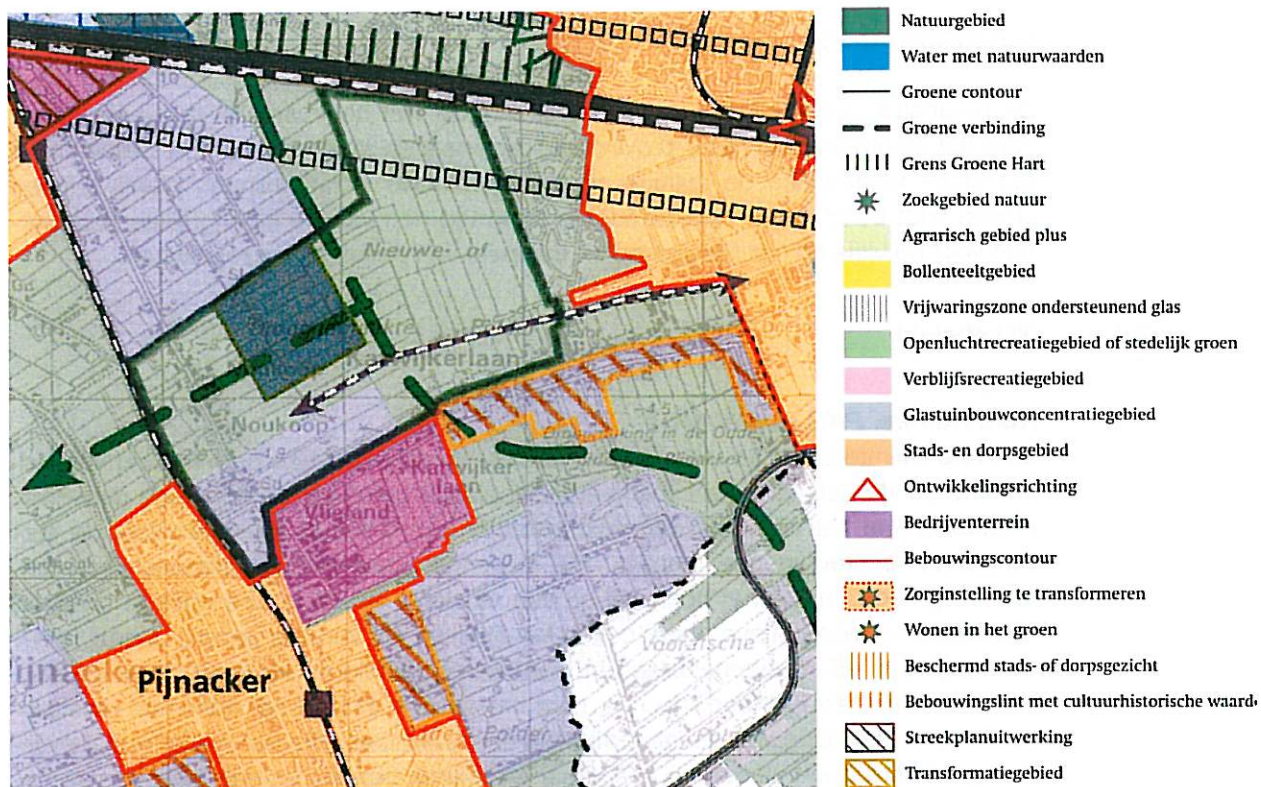
Toeristisch-recreatief gebruik van de groene ruimte

Het huidige aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen voldoet onvoldoende (zowel kwalitatief als kwantitatief) aan de recreatiewensen van onze samenleving. De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod.

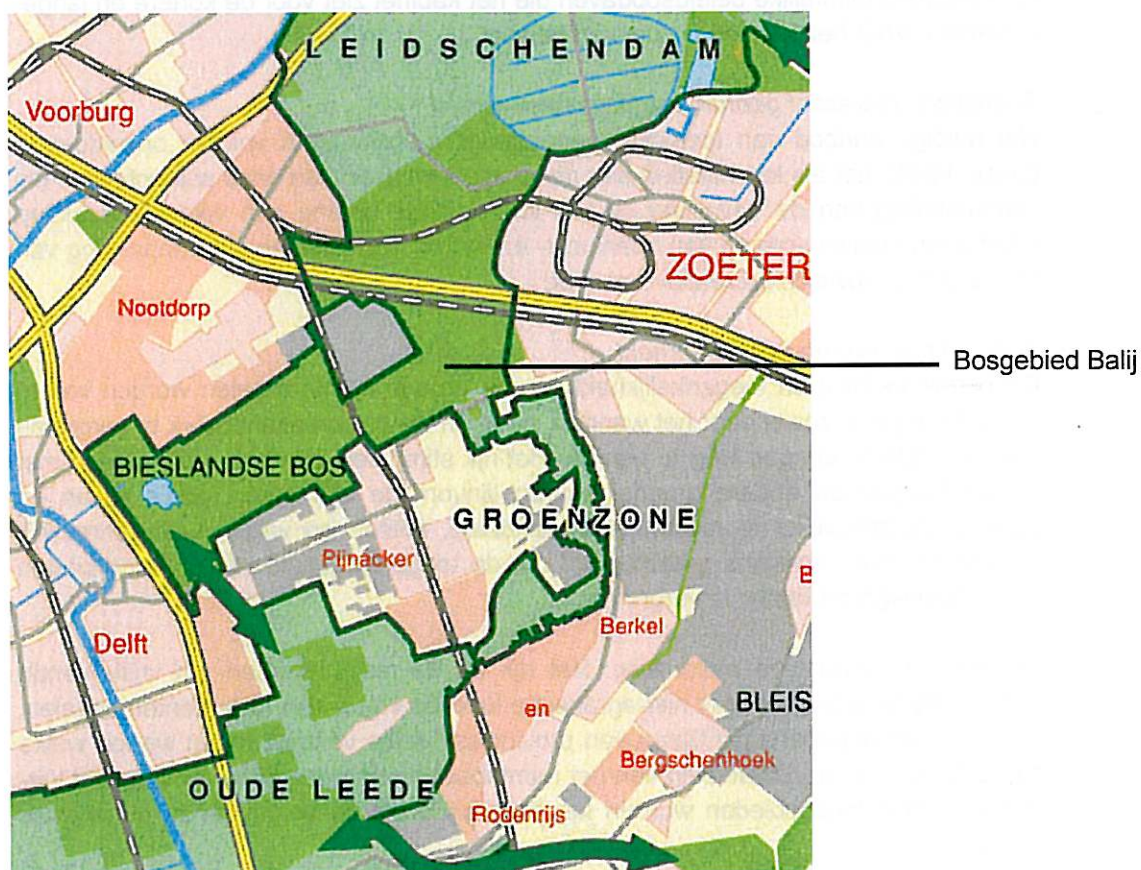
Toegankelijkheid en bereikbaarheid

De bereikbaarheid en toegankelijkheid van de groene ruimte moeten worden verbeterd en vergroot, zowel door het wandel-, fiets- en waterrecreatienetwerk te vergroten als door belemmeringen weg te nemen. Het rijk stimuleert provincies om samen met waterschappen en andere grondeigenaren lijnvormige elementen, zoals dijken en oevers, toegankelijker te maken voor wandelen, fietsen en varen (waterrecreatie). Tevens worden provincies gestimuleerd om de toegankelijkheid van natuurgebieden en landbouwgrond verder te vergroten.

Vrijkomende agrarische bebouwing: Het rijk wil de mogelijkheden om vrijkomende bebouwing te gebruiken voor niet-agrarische functies verruimen. Gemeenten bepalen, op basis van algemene richtlijnen van provincies, welke veranderingen wel en welke niet zijn toegestaan. Uitbreiding van het ruimtebeslag van deze bebouwing is niet toegestaan. In balansgebieden worden functieverandering en vervangende nieuwbouw gestimuleerd.



Afbeelding 2: Streekplan Zuid-Holland West 2003



Afbeelding 3: Groenblauwe Slinger

Waterbeleid in de 21^e eeuw/ 2000

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de waterspiegel. Het kabinet vindt dat er een aanscherping moet komen in het denken over water. Er zal meer rekening gehouden moeten worden met eisen die het water stelt. Dat betekent het water meer ruimte geven.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- Anticiperen in plaats van reageren
- Niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren'
- Meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen

Belangrijk onderdeel in het nieuwe waterbeleid is de watertoets. Water zal, meer dan nu, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en het ruimtegebruik in Nederland. In de Startovereenkomst waterbeheer 21^e eeuw is daarom overeengekomen dat alle ruimtelijke plannen vanaf medio februari 2001 een waterparagraaf dienen te bevatten en aan een watertoets zullen worden onderworpen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting. Hierdoor is de verwachting dat de afstemming tussen RO en waterbeheer beter zal verlopen.

Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Voor het opstellen van het bosplan 'De Balij' en dit bestemmingsplan heeft enkele malen overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland. Het resultaat van deze overleggen is verwerkt in het bosplan 'De Balij' en in de toelichting van dit bestemmingsplan. Daarnaast is de waterparagraaf in het voorliggende plan besproken met het Hoogheemraadschap van Delfland. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in het plan. Zodoende wordt voldaan aan één van de aspecten van de watertoets.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West/ 2003

Het streekplan verwoordt de provinciale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland West voor de periode tot 2015. Op de plankaart van het streekplan is nagenoeg het gehele plangebied aangegeven als openluchtrecreatiegebied of stedelijk groen (afbeelding 2). Hierin is tevens een deel aangegeven als natuurgebied. Tevens lopen door dit openluchtrecreatiegebied en natuurgebied groene verbindingen die het gebied verbinden met recreatie-/natuurgebieden in de omgeving. Zij geven dus de ecologisch-recreatieve verbindingen in dit deel van het bosgebied Balij aan.

Het bosgebied Balij is onderdeel van de Groenblauwe Slinger en is aangewezen als belangrijk groengebied waar natuur en recreatie een plaats krijgt (afbeelding 3).

Het groenblauwe raamwerk in de provincie bestaat uit het geheel van internationale, nationale, regionale en stedelijke groene gebieden en wateren, inclusief de verbindingen ertussen. De Groenblauwe Slinger maakt hier onderdeel van uit. Het beleid is erop gericht dit raamwerk robuust en duurzaam te maken.

Robuust wil zeggen dat de verschillende functies een plaats hebben zonder dat de kwaliteit van het raamwerk als geheel wordt aangetast. Duurzaam wil zeggen dat het raamwerk als groenblauwe ruimte behouden blijft ook al kunnen de functies erin veranderen.

In het groenblauwe raamwerk zijn het verbeteren van de bereikbaarheid van recreatiegebieden vanuit de stad en van de toegankelijkheid van het landelijk gebied belangrijke speerpunten van het recreatiebeleid.

Het nieuwe waterbeleid gaat uit van drie principes: anticiperen in plaats van reageren; niet afwentelen maar vasthouden, bergen, afvoeren en aanvoeren; méér ruimte voor water naast techniek. Om de kwaliteit van het water te beschermen, geldt de trits: schoonhouden, scheiden en schoonmaken.

Om wateroverlast te voorkomen wordt in het streekplangebied meer ruimte voor water gereserveerd. De volgende maatregelen zijn voor het plangebied van belang en worden daartoe uitgewerkt:

- het aanwijzen van lokale waterbergingen voor tijdelijke opvang van water in laaggelegen delen van het poldergebied in tijden van grote regenval;
- het creëren van piekbergingen als onderdeel van het watersysteem.

Een deel van de glastuinbouwbedrijven in het plangebied ligt in zogenaamd glastuinbouwconcentratiegebied. Bedrijven gelegen in dit gebied krijgen ontwikkelingsmogelijkheden.

De overige glastuinbouwbedrijven liggen in het groenblauwe raamwerk. Ontwikkelingen die de realisering van het groenblauwe raamwerk in de weg staan moeten worden geweerd. Bestaande glastuinbouwbedrijven worden gehandhaafd. Het uitbreiden van bestaande glastuinbouwbedrijven en het oprichten van nieuwe glastuinbouwbedrijven wordt hier niet toegestaan. Voor glastuinbouwbedrijven die gelegen zijn in dit gebied wordt ingezet op transformatie naar andere bestemmingen.

De Katwijkerlaan is gedeeltelijk aangewezen als transformatiegebied. De toekomstige functie van dit gebied kan nog niet worden aangegeven. In principe is een transformatie mogelijk richting woningbouw, bedrijventerrein, glastuinbouw, groen en/of water. De provincie stelt voor de invulling van de bedoelde gebieden bij de eerstvolgende herziening van het RSP Haaglanden verder vorm te geven.

Direct ten noorden van dit gebied, over de Katwijkerlaan, is aangewezen als mogelijke locatie voor een regionale railverbinding. Dit is de (voormalige) railverbinding Zoetermeer – Rotterdam (ZoRo). De ontwikkeling van deze regionale railverbinding is echter nog in studie.

Nota Ruimte voor Ruimte/ 2003

Het terugdringen van storende en overvloedige bebouwing staat in de regeling centraal. Het gaat daarbij om vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied en kassen buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw. Een tweede -ondergeschikte- doelstelling is een bijdrage leveren aan agrarische structuurverbetering. Het behalen van milieuwinst is geen absoluut vereiste, maar is wel nastrevenswaardig.

Bij de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling Zuid-Holland gaat het er niet om zoveel mogelijk sloop en vervangende nieuwbouw te realiseren, maar om de regeling daar toe te passen waar sloop en vervangende nieuwbouw daadwerkelijk tot kwaliteitswinst leiden.

De provincie is van oordeel dat de Ruimte voor Ruimte benadering met name van toepassing is op bedrijfsbebouwing die niet past in het landschap.

De regeling kent de volgende uitgangspunten:

- de mogelijkheid provinciale planologische medewerking te verlenen aan de realisering van één of enkele woning(en), geconcentreerd in of aansluitend aan een kern, gekoppeld aan de sloop van (niet-) agrarische bedrijfsgebouwen of kassen;
- het onder voorwaarden toestaan van een vervangende woning op een bouwperceel waarop een bepaald minimum aan opstallen wordt gesloopt.

Waar in andere provincies de regeling vooral is gericht op herstructurering van de intensieve veehouderij, heeft de regeling in Zuid-Holland een veel bredere strekking en is met name gericht op bedrijfsgebouwen van reeds eerder gestopte agrarische of niet-agrarische bedrijven en kassen buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw.

In het kader van 'Ruimte voor Ruimte' mogen ter compensatie van de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen of niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, één of meer compensatiewoningen worden opgericht. Per 1000 m² gesloopte voormalige (niet-) agrarische bedrijfsbebouwing mag een woning worden opgericht met een maximum van drie. Voor de sloop van kassen buiten de duurzame concentratiegebieden geldt de volgende regeling:

- voor de sloop van iedere 5000 m² (fysiek glasoppervlak) mag één woning worden gebouwd, met een maximum van drie;
- de minimum hoeveelheid te slopen glas per perceel bedraagt 1000 m²;
- bij gespecialiseerd verspreid liggende glastuinbouwbedrijven is het niet relevant of de agrarische functie nog kan worden vervuld.
- De compensatie woningen kunnen zowel ter plekke als elders worden opgericht, waarbij in principe de volgende prioriteitsvolgorde geldt.
- compensatie elders, geconcentreerd binnen de bebouwingscontour;
- compensatie elders, geconcentreerd buiten de bebouwingscontour;
- compensatie ter plekke.

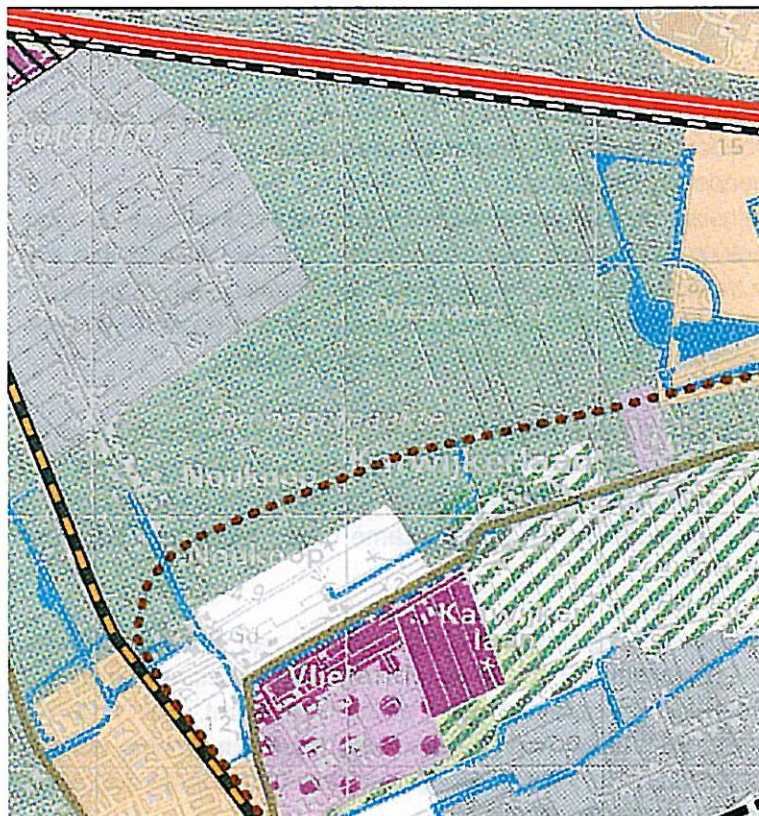
Ontwerp deelstroomgebiedvisie Midden- Holland/ 2003

De deelstroomgebiedvisie is een koersdocument. Er worden oplossingsrichtingen en maatregelen in voorgesteld om tijdig te kunnen anticiperen op toekomstige perioden met grote wateraanvoer en perioden met watertekorten.

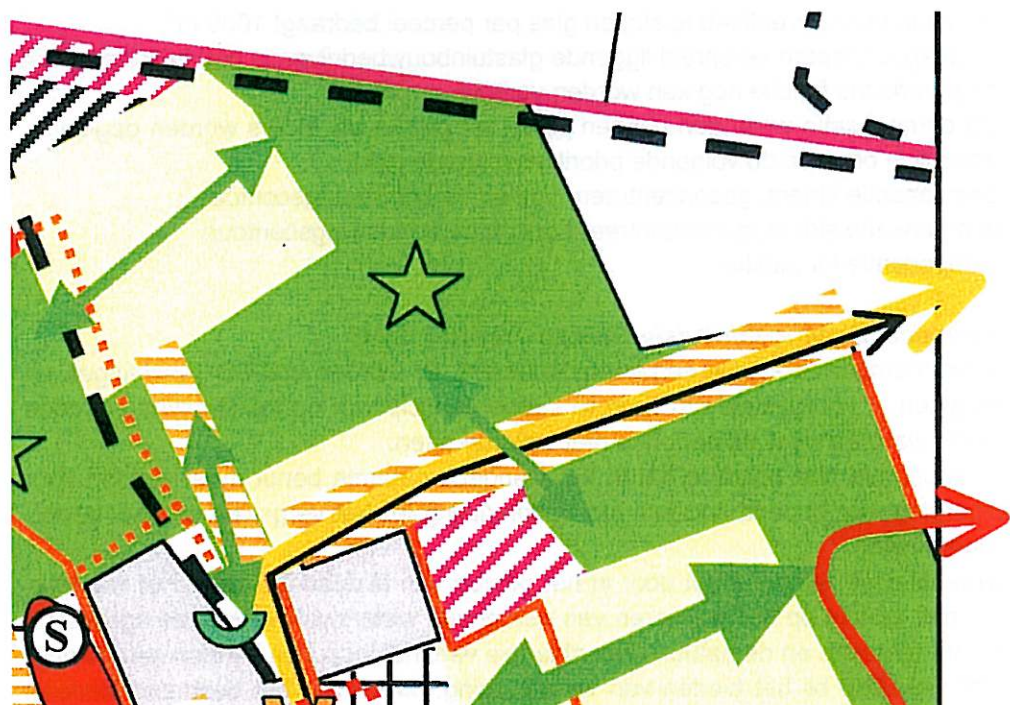
De wateropgave hier houdt in dat in het plangebied ruimte benut moet worden voor waterberging, het beperkt houden van bodemdaling en het vergroten van het oppervlak open water.

De Groenblauwe Slinger loopt door in het gebied van Midden-Delfland. Het waterbeheer is hier gericht op het realiseren van een goede waterkwaliteit voor de agrarische sector, de recreatie en de natuur. Groenblauwe verbindingzones kunnen een belangrijke rol vervullen bij het bieden van waterberging, die niet in het bestaand stedelijk gebied gevonden kan worden.

Van belang is dat binnen deze gebieden en/of in de directe nabijheid ruimte wordt gevonden om het huidige tekort aan waterberging in vele (oudere) stedelijke gebieden en glastuinbouwgebieden op te lossen.



Afbeelding 4: regionaal structuurplan Haaglanden



- | | | |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Historische linten | Bebouwing | Bijzondere voorzieningen in het groen |
| Groen(ontwikkeling) | Zoeklocatie lokale voorzieningen | Stationslocatie met ontwikkeling |
| Concentratiegebied | Ongelijkvloerse passage auto/fiets | Centrumgebied |
| Wonen tot 2015 | Ongelijkvloerse passage fiets | HOV-buslijn AggloNet |
| Werken tot 2015 | Groene verbindingen | Nieuwe en te verbeteren wegen |
| Wonen en werken na 2015 | Sportvoorzieningen | Nieuwe en bestaande ontsluitingswegen |
| | | Studie nieuwe wegverbindingen |

Structuurbeeld 2025

Afbeelding 5: structuurvisie pijnacker

Regionaal Structuurplan Haaglanden/ 2002

Pijnacker maakt deel uit van het stadsgewest Haaglanden. Hierin staat een verdere ontwikkeling van de regio als kennis- en dienstencentrum centraal, in combinatie met het bieden van een groen en aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Hierin speelt het buitengebied van Pijnacker en zeker het plangebied een belangrijke rol als onderdeel van een netwerk van groene verbindingen in de regio. Het plangebied wordt aangeduid als bestaand recreatiegebied (afbeelding 4). In het zuiden van het plangebied aan de Katwijkerlaan en de Vlielandseweg is een gedeelte aangegeven als (overig) glastuinbouwgebied. Tevens is er een perceel aan de Katwijkerlaan aangegeven als bestaand bedrijventerrein en zijn een paar percelen aan de Katwijkerlaan aangegeven als 'cascoplan groenzone Pijnacker'. Dit laatste houdt in dat het als aanzet en inzet voor verdere planvorming conform het 'Cascoplan', op de kaart is gezet.

Het is de bedoeling het Regionaal Structuurplan direct een vertaling te geven in het te herziene streekplan Zuid-Holland West.

Waterbeheersplan 2005-2009 (Bouwstenennota)

Het Hoogheemraadschap van Delfland is begonnen met het opstellen van een nieuw Waterbeheersplan. De bouwstenennota geeft aan hoe het nieuwe Waterbeheersplan er op hoofdlijnen zal uitzien. Op basis hiervan is het algemene doel voor de waterhuishouding in het beheersgebied opgesteld. Dit doel wordt achtereenvolgens uitgewerkt voor een aantal beleidsonderwerpen. Voor ieder beleidsonderwerp is een algemeen doel geformuleerd. Daarna is aangegeven welke resultaten worden nagestreefd in het nieuwe Waterbeheersplan.

Waterkansenkaart Oostland/ 2002

De waterkansenkaart is een kaart op hoofdlijnen, die aangeeft waar de kansen liggen voor een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling, gezien vanuit het waterbeheer. Het plangebied is aangemerkt als ongeschikt gebied voor verdere verstedelijking in verband met potentiële piek- of calamiteitenberging. Tevens is het een aandachtsgebied in verband met waterkwaliteit. Dit betekent dat het gebied grote potenties heeft voor een goede waterkwaliteit. Daarnaast wordt in het plan gezocht naar kadeverbeteringsmogelijkheden aan de noordzijde van de Katwijkerlaan/-vaart.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Pijnacker/ 2001

In het structuurbeeld 2025 van het structuurplan komt een aantal zaken naar voren voor het plangebied (afbeelding 5).

Het grootste gedeelte van het plangebied is aangewezen voor groen (ontwikkeling) en betreft het bosgebied Balij. Hierin staat (intensieve) recreatie centraal. Hier is ruimte voor recreatieve functies, (groene) attractiepunten en in het gebied passende voorzieningen ten behoeve van de kernen Pijnacker en Nootdorp. In dit groengebied is aangegeven dat er bijzondere voorzieningen aanwezig zijn of zullen komen.

Verder staan de Katwijkerlaan en de Nieuwkoopseweg aangeduid als historische linten. Deze linten vormen gedeeltelijk, net als de spoorlijnen de ecologische verbindingzones in het plangebied. Tevens vervullen deze een belangrijke rol voor de bereikbaarheid van het plangebied voor het langzame verkeer. In het Balijbos is een aantal recreatieve fietspaden gepland.

Wat betreft de waterkwaliteit van het plangebied komt er een waterhuishoudingssysteem dat schoon en vervuild water van elkaar scheidt. Er wordt naar gestreefd om op langere termijn het af te voeren water van de kassen en bedrijventerreinen zo schoon te krijgen dat het geen negatieve invloed heeft op aangrenzende functies, zoals recreatie en natuur.

Binnen de Groenblauwe Slinger en dus het plangebied worden goede mogelijkheden gezien voor natuurlijke filtering van het water. Over de waterkwantiteit zijn er op dit moment nog geen exacte gegevens aanwezig van de mate van bergingscapaciteit in het plangebied en hoeveel extra berging gecreëerd zal moeten worden.

In het zuiden van het plangebied komt een concentratiegebied van glastuinbouw voor (aan de Katwijkerlaan en de Vlielandseweg). Het kassengebied ten noorden van de Katwijkerlaan blijft gehandhaafd, maar is ondergeschikt aan het bosgebied Balij. Verdere uitbreiding van kassen kan nog maar beperkt plaatsvinden.

Bestemmingsplannen en voorbereidende regelingen

Bestemmingsplan Buitengebied Pijnacker 1976

Het bestemmingsplan Buitengebied is door de gemeenteraad van Pijnacker vastgesteld op 27 november 1975 en op 10 november 1976 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Op 19 augustus 1982 is het kroonbesluit genomen.

In het bestemmingsplan is voor het gebied van Balij de agrarische bestemming, klasse B (AB) opgenomen.

1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Pijnacker 1984

Deze herziening is een correctieve herziening gericht op de onvolkomenheden naar aanleiding van het kroonbesluit van 19 augustus 1982.

Voor het gebied van het Balijbos is deze herziening relevant. Bij de AB-bestemming (agrarische bestemming klasse B) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De gronden met de bestemming AB mogen gewijzigd worden in de bestemming recreatieve doeleinden, klasse A (RA).

Wijziging 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied Pijnacker/ 1991

Dit plan behelst de wijziging van de AB bestemde gronden, die voor de aanleg van het bos nodig zijn, in een nog nader uit te werken RA-bestemming. Gronden met de bestemming RA zijn bestemd voor recreatie, sportvelden, speelterreinen en aan de grond gevonden agrarische bedrijven met de daarbij behorende gebouwen, zoals verenigingsgebouwen, opslagruimten, dienstwoningen, andere bouwwerken, wegen, paden, parkeerterreinen, bos- en waterpartijen en overige groenvoorzieningen.

Binnen die bestemming is de realisering van het bosgebied mogelijk. De uitwerking van de RA bestemming zal vervolgens plaatsvinden aan de hand van de in de intentieverklaring overeengekomen en vastgelegde fasering.

Het realiseren van een bosgebied is slechts mogelijk na gebruikmaking van de uitweringsplicht.

2e uitwerking bestemmingsplan Buitengebied Pijnacker/ 1992

Deze uitwerking is op 10 maart 1992 vastgesteld en op 23 juni 1992 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het plan werkt voor 2 gebieden de RA-bestemming uit in de bestemming Recreatie, bos- en landschapsbouw (Rbl 1). Het gaat om een gebied ten noorden van de Katwijkerlaan en een gebied ten westen van de Nieuwkoopseweg.

Voorontwerp bestemmingsplan Katwijk/Noukoop Pijnacker 1992

In dit plan is een groot gedeelte van de lintbebouwing van de Katwijkerlaan en de Nieuwkoopseweg in het huidige plangebied opgenomen. Het bestaat dus uit twee gebieden; het deelgebied Katwijk dat wordt gevormd door een bebouwingsstrook ten noorden van de Katwijkerlaan en het deelgebied Noukoop dat wordt gevormd door de bebouwingsstroken ter weerszijden van de Nieuwkoopseweg. Het plan legt de planologische basis van hetgeen in de intentieverklaring is overeengekomen.

Het plan is al naar de PPC geweest en heeft de fase van het vooroverleg doorlopen. Het bestemmingsplan is daarna evenwel nooit vastgesteld. Dit plan is eigenlijk de voorloper van het voorliggende bestemmingsplan Katwijk en Nieuwkoop 2003.

14 herziening (1997) en 15e herziening (1998)

De 14e herziening herbestemd de RA-bestemming in de bestemmingen weidegebied en de bestemming Recreatie, bos- en landschapsbouw 1 (Rbl 1). In de 15e herziening wordt de entree van het toekomstige Balijbos geregeld.

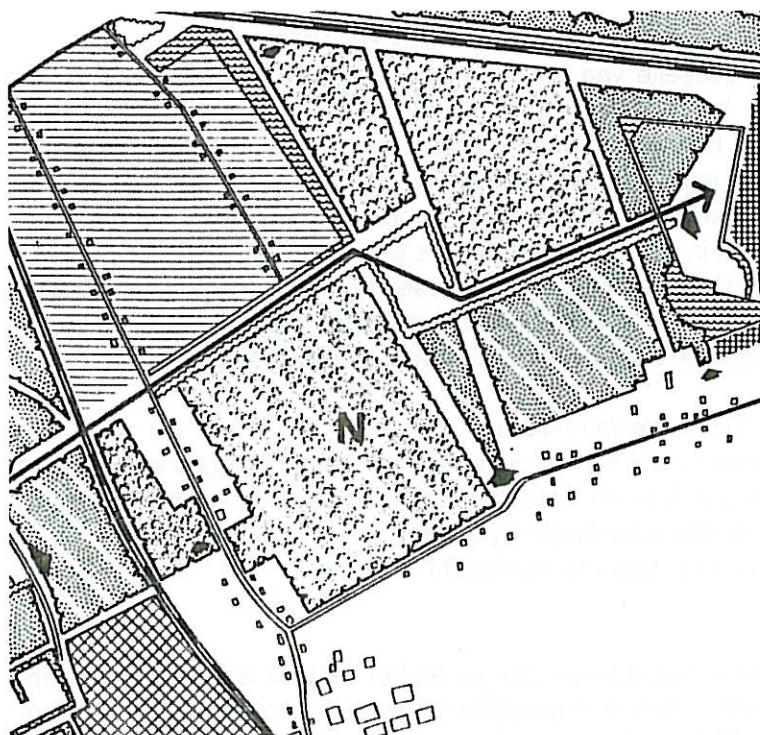
Deze plannen zijn echter niet in procedure gebracht.

16e herziening

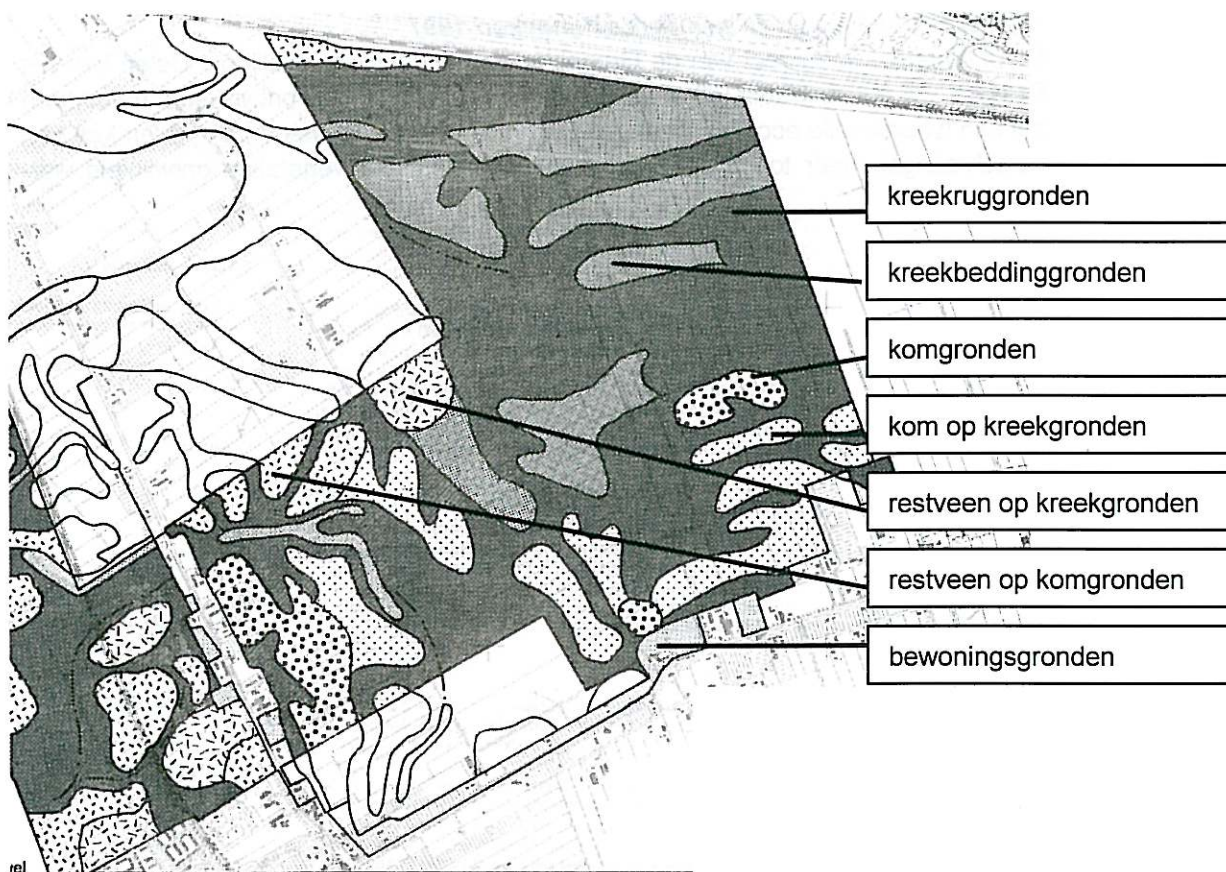
Voor de aansluiting van de Groenblauwe Slinger en het Balijbos is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Voor een gedeelte ten westen van de toekomstige entree van het bos wordt de AD-bestemming in principe veranderd in de AB-bestemming. Goedkeuring is hier onthouden aan een paardenhouderij aan de Katwijkerlaan.

Landschapsbeleidsplan gemeente Pijnacker/ 1997

Een belangrijk onderdeel van de Groenblauwe Slinger is het Balijbos. Delen van het Balijbos zijn al ontwikkeld (afbeelding 6). Met name de nog te ontwikkelen natuurkern zal een waardevolle ecologische functie vervullen. Langs de wegen en paden kan een verschrallingsbeheer toegepast worden zodat bloemrijke vegetaties ontwikkeld worden.



Afbeelding 6: vlekkenplan bosplan 'de Balij'



Afbeelding 7: bodemkaart

3 FUNCTIONELE ANALYSE BALIJ

In de navolgende paragrafen zijn de resultaten weergegeven van het onderzoek ex artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De onderzoeksresultaten zijn gegroepeerd naar die themavelden. De beschreven themavelden, inclusief de aanbevelingen, vormen de basis voor de juridische planopzet van het plangebied (hoofdstuk 4). Per themaveld wordt ingegaan op:

- De huidige situatie en de ontwikkeling tot heden;
- De te verwachten ontwikkelingen en knelpunten;
- Aanbevelingen voor de juridische planopzet, vanuit dat themaveld.

3.1 Bodem en geomorfologie

Huidige situatie

Geologie en geomorfologie

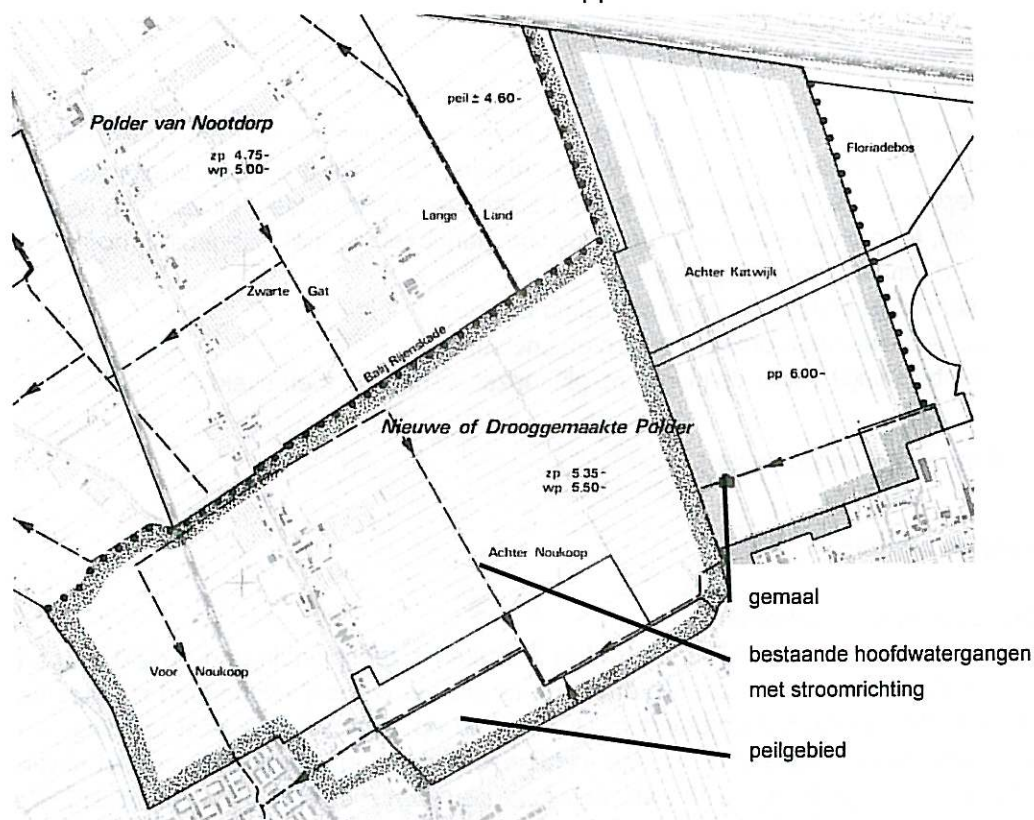
Aan het begin van het Holocene trad er een sterke zeespiegelrijzing op. Dit had tot gevolg dat de afvoer van zoetwater via de rivieren in westelijk Nederland stagneerde en er grote moerassen ontstonden. Hierin vond op uitgebreide schaal vorming van basisveen plaats. Tot aan de vroege middeleeuwen trad er een periode op met afwisselend zeespiegeldalingen en –stijgingen. In perioden met een stijgende zeespiegel ontstonden er geulen in het veen. Door de afwisseling van stijging en daling van de zeespiegel zijn er periodes waarin klei en zand werden afgezet (deels in ruggen) en periodes waarin opnieuw veenvorming optrad. Midden door de gemeente ligt in oost-westelijke richting een brede kreekkrug, waarop zowel Delfgauw als het centrum van Pijnacker gelegen zijn. Het ontstaan van nieuwe Maasmondingen omstreeks 900 na Chr. veranderde de afwatering zodanig dat het veengebied geschikt werd voor ontginning. Eerst zorgde oppervlakkige ontwatering voor het inklinken van de veenlagen met als gevolg dat de veenpakketten lager kwamen te liggen dan de kreekruggen. Nog later, toen de behoefte aan veen als brandstof toenam, werden grote delen van het veen tot onder de grondwaterspiegel afgegraven en ontstonden er op uitgebreide schaal meren en plassen, die op hun beurt weer werden drooggemalen. Het plangebied ligt in een van die droogmakerijen.

Bodem

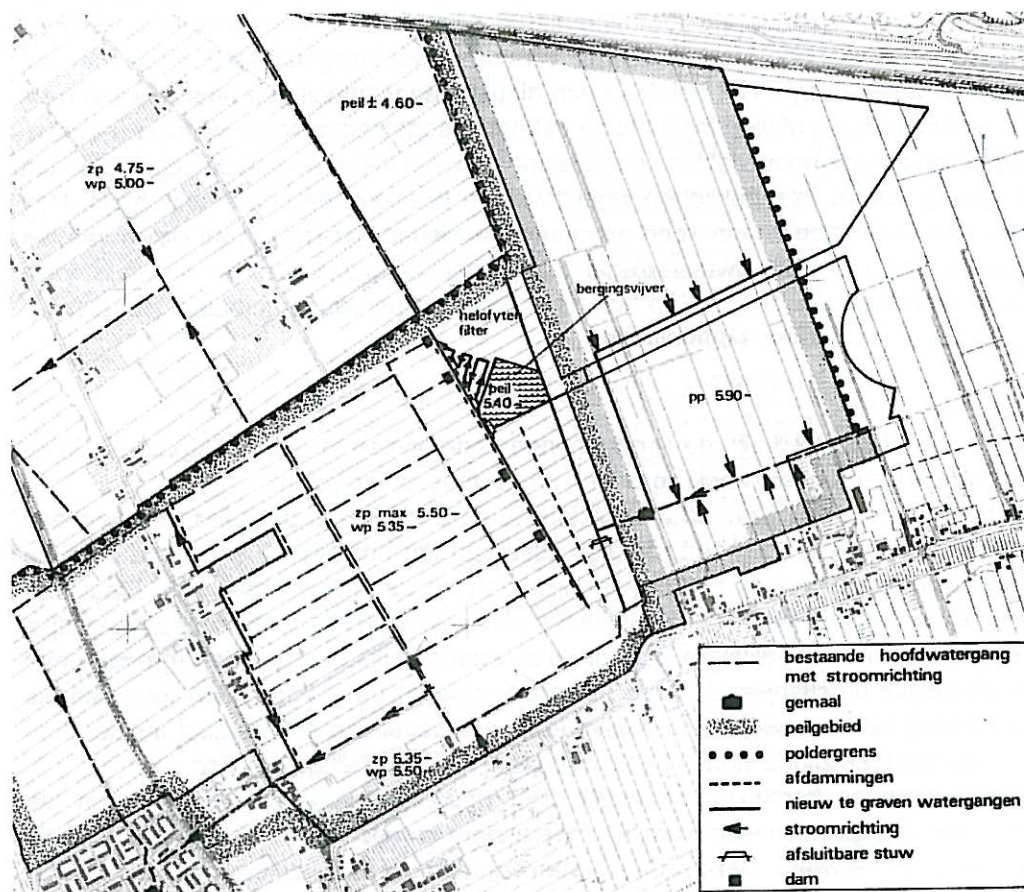
Binnen het plangebied zijn de voorkomende bodemtypen in drie hoofdgroepen ingedeeld: moerige gronden, zeekleigronden en warmoezerijgronden.

Moerige gronden zijn gronden waarbij tussen de 0 en 80 cm beneden maaiveld een laag weinig materiaal voorkomt met een dikte van ten hoogste 40 cm. Deze gronden komen voornamelijk voor aan de Katwijkerlaan en de Nieuwkoopseweg. Plaatselijk kan men op minder dan 1,2 meter onder maaiveld kattenklei (ongerijpte, zwavelrijke klei) aantreffen. De zeekleigronden zijn hier voornamelijk eerdgronden (gronden met een duidelijke humusrijke, donkere bewerkte toplaag) en vaaggronden (gronden die een toplaag hebben met een duidelijker lager humusgehalte en daardoor minder donkere kleuring). Ze zijn te vinden in het overgrote deel van het plangebied.

Warmoesgronden komen voornamelijk voor onder tuinbouwkassen. Vaak zijn het sterk bewerkte gronden waar verschillende andere grondsoorten zijn opgebracht en/of doorheen zijn verwerkt. Deze grondsoorten komen voor in de zuidwestelijke punt van het plangebied.



Afbeelding 8: waterhuishouding



Afbeelding 9: waterhuishouding nieuwe situatie

Ontwikkelingen

Door ontwatering van het plangebied is de grond in de loop van de eeuwen een aanzienlijk stuk ingeklonken. Doordat er in het gebied logischerwijs nog steeds ontwatering noodzakelijk is, vindt er nog steeds een mate van inklinking van de bodem plaats en zal het niveau van het maaiveld in de toekomst nog gaan dalen.

Dit zal in mindere mate zijn dan in het verleden doordat het grootste deel van het plangebied ingericht wordt als bos/natuurgebied. Het bos/natuurgebied hoeft minder ontwatert te worden dan agrarisch gebied.

Glastuinbouw doet soms de oorspronkelijke bodemprofielen verdwijnen. Dit kan bij omvorming van kassengebieden in gebieden met ecologische functies bezwaarlijk zijn. Deze gebieden zullen door andere abiotische factoren (bodem) afwijken van de omliggende gebieden.

Aanbevelingen voor de planopzet vanuit bodem en geomorfologie

1. In de voorschriften dient de aantasting van het aardoppervlak (graven, egaliseren, ophogen, diepploegen b.v. voor nieuwbouw van kassen) gekoppeld te worden aan een aanlegvergunning.

3.2 Water

Huidige situatie

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied ligt in de Nieuwe of Drooggemaakte polder die onderverdeeld is in de poldereenheden Achter Katwijk en Voor en Achter Noukoop. De Katwijkerlaan en de Nieuwkoopseweg zijn polderkaden. Binnen de polder zorgt een netwerk van sloten uitkomend via een hoofdwatgang op het gemaal binnen de bebouwde kom van Pijnacker aan de Troelstralaan voor de aan en afvoer van water (afbeelding 8). Dit gemaal watert af op de Pijnackerse Vaart. Achter Katwijk wordt onderbemalen op een permanent peil van 6.00 m-NAP. Voor en Achter Noukoop hebben een zomerpeil van 5.35 m-NAP en een winterpeil van 5.50 m-NAP. Deze poldereenheden liggen het verst verwijderd van het gemaal. Ten behoeve van peilbeheersing en actieve doorspoeling (verziltingsbestrijding) moet water van buiten het gebied ingelaten worden. Dit gebeurt door hetzelfde gemaal als waar de afvoer door plaatsvindt.

De waterkwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente Pijnacker is in het algemeen redelijk tot goed. Bij deze beoordeling van de waterkwaliteit is echter niet uitgebreid gekeken naar de invloed van toxische stoffen (bijv. bestrijdingsmiddelen). Met name in het kassengebied kan deze invloed aanzienlijk zijn. Over de gehele gemeente gekeken is het oppervlaktewater rijk tot zeer rijk aan fosfaten en nitraten. 70 tot 90% van de glastuinbouwbedrijven vangt het drainagewater op en gebruikt dat voor de kassen. Hergebruik van drainagewater is echter geen garantie dat er geen ongewenste stoffen meer op het oppervlaktewater geloosd worden. Individuele bedrijven kunnen nog steeds besluiten drainagewater, dat vanwege de kwaliteit niet gewenst is, te lozen op het oppervlaktewater. In het plangebied vinden lozingen plaats van het afvalwater van glastuinbouwbedrijven op het oppervlaktewater. Het afvalwater van de overige en woningen in het plangebied wordt reeds via het bestaande rioleringsstelsel bedrijven afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert een waterbergingsnorm van 170 m³/ha in het landelijk gebied (het overgrote deel van het plangebied) en 325 m³/ha in stedelijk en glastuinbouwgebied (Katwijkerlaan, Vlielandseweg, Nieuwkoopseweg, Balijade).

Globaal is er in het totale plangebied van 317 ha. een oppervlakte van 14 ha. water aanwezig. Dat is, uitgaande van een toelaatbare peilstijging van 30 cm, dus 42.000 m³. Globaal is er in de polder 2% tekort aan waterberging (t.o.v. de oppervlakte van het plangebied, dus ongeveer 6,5 ha.). Er zijn momenteel geen exacte gegevens bekend voor de polder of het plangebied¹. Voor zover bekend² zijn er nog geen gebieden aangewezen waar deze extra ruimte voor waterberging gerealiseerd kan gaan worden. Wel dient er in het plan voldoende planologische ruimte aanwezig te zijn om deze extra ruimte alsnog te kunnen creëren.

Grondwatersysteem

Oorspronkelijk was het gebied rond Pijnacker voornamelijk een kwelgebied. Zowel het diepere als minder diepe grondwater stromen vanuit westelijke en noordelijke richting toe. De grondwateronttrekkingen bij DSM in het centrum van Delft beïnvloeden de grondwaterstroming echter sterk. Deze zorgt voor een verlaging in de stijghoogte van het freatisch grondwater. Verder heeft deze onttrekking door DSM tot gevolg dat een toestroom van zout grondwater vanuit het westen plaatsvindt. Ondanks verlaging van de stijghoogtes is in het plangebied nog wel sprake van een kwelsituatie. De grondwatertrappen in het plangebied variëren van grondwatertrap II tot III. De volgende tabel geeft aan wat hierbij de gemiddeld hoogste (G.H.G) en gemiddeld laagste grondwaterstand (G.L.G.) is.

Grondwatertrap	G.H.G	G.L.G
II	15-25 cm	50-80 cm
III	15-25 cm	80-120 cm
III*	25-40 cm	80-120 cm

Het kwelwater vertoont brakke tendensen. De kwaliteit van het kwelwater wordt beïnvloed door de relatief dikke klei- en veenlagen die het moet passeren. Hierbij treedt een verhoging van het fosfaat-, ammonium-, en ijzergehalte op.

Waterbeheer

Het kwantitatieve en kwalitatieve oppervlakte- en freatisch grondwaterbeheer en het beheer van de waterkeringen in het plangebied zijn de taak van het Hoogheemraadschap Delfland. Voor het beheer van de diepere grondwateren is de Provincie Zuid-Holland verantwoordelijk. Om (ernstige) schade en overlast te kunnen voorkomen dienen werken en werkzaamheden met invloed op de waterhuishouding in overleg met de betrokken waterbeheerders uitgevoerd te worden.

Ontwikkelingen

Voor een groot deel zal de inrichting van de waterhuishouding in het plangebied niet veranderen. Ter compensatie van sloten die gedempt moeten worden en sloten die in het bos zullen verlanden zal de oppervlakte gecompenseerd worden in de vorm van waterpartijen. Ook de nieuwe grenssloten langs het bosgebied zullen als compenserend water dienen.

¹ Opmerking Hoogheemraadschap Delfland, d.d. 19-11-2004

² Conform het bosplan 'De Balij'

Op dit moment wordt een laag winterpeil van 5.50 m-NAP en een hoog zomerpeil van 5.35 m-NAP gehanteerd. In de toekomstige situatie wordt dit omgekeerd. In de winterperiode met een neerslag overschot wordt een peil van 5.35 m-NAP gehanteerd. Het peil in de centrale vijver (afbeelding 9) is 5.40 m-NAP. Via de stuw ten zuiden van de vijver kan het water overlopen op het agrarisch winterpeil van 5.50 m-NAP, en afgevoerd worden naar het gemaal. In het voorjaar en de zomer die daarop volgen zal het peil in het bos als gevolg van verdamping gaan zakken. Als het peil lager wordt dan 5.50 m-NAP wordt water ingelaten uit de centrale vijver. De vijver wordt gevoed met water uit het landbouwgebied met een peil van 5.35 m-NAP.

Door de lange aanvoerweg wordt het water natuurlijk gezuiverd, in het helofytenfilter (afbeelding 9) ondergaat het water een extra zuivering. Het relatief schone water in het natuurbos wordt opgestuwd in doodlopende sloten. Het voedselrijke inlaatwater blijft voor in het systeem, en dringt niet door tot achter in het bos. Bij neerslagoverschotten zal het voedselrijke water weer het eerst uit worden gelaten.

Er komt op termijn een waterhuishoudingssysteem dat schoon en vervuild water in de Groenblauwe Slinger van elkaar scheidt. Voordat dit echter zover is dient het watersysteem zo te zijn ingericht dat het water van 'schone' naar 'vuile' gebieden stroomt om vervuiling zoveel mogelijk te voorkomen. Binnen de Groenblauwe Slinger, waar het plangebied ook deel van uit maakt, worden goede mogelijkheden gezien voor de natuurlijke filtering van water.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp is bezig met plannen voor aansluiting van de glastuinbouwbedrijven op het rioleringsstelsel. Verwacht wordt dat eind 2009 alle glastuinbouwbedrijven zijn aangesloten op het rioleringsstelsel. Lozing van afvalwater op het oppervlaktewater vindt dan niet meer plaats.

Door de emissie van stoffen die het broeikaseffect bevorderen is het wereldklimaat aan het veranderen. Een toename van de temperatuur zorgt voor een zeespiegelstijging en beïnvloedt het neerslagpatroon. De meer optredende extremere neerslagen zullen het toekomstige peilbeheer in het plangebied beïnvloeden. De boezems in het plangebied zijn zogenaamde binnenboezems. De extremere regenval zal zowel door de boezems (door het vergroten van maalcapaciteit, waar mogelijk) als het water in de polders (door het vergroten van de waterberging) moeten worden opgevangen.

Het waterbeheer is lange tijd volgend geweest op economische en ruimtelijke ontwikkelingen. In een dynamische maatschappij, waarin het streven is gericht op combinaties van functies en meervoudig ruimtegebruik, leidt dat tot overbelasting van watersystemen en daarmee tot problemen in de toekomst. Een verdere inzet op alleen technische aanpassingen aan het waterhuishoudkundige systeem zal de benodigde inspanningen en onderhoudskosten voor het waterbeheer slechts doen toenemen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Rathenau Instituut pleiten dan ook voor het geven van 'ruimte voor water' en een betere doorwerking van waterhuishoudkundige (on)mogelijkheden in het ruimtelijk beleid.

Aanbevelingen voor de planopzet vanuit water

1. In het plangebied dienen de aanwezige dijken met een waterkerende functie te worden beschermd door middel van het geven van een juiste bestemming;
2. De A-watgangen worden positief bestemd als water;
3. Werken en werkzaamheden met invloed op de waterhuishouding worden vergunningplichtig;



☐)
☐)
☐)
☐)
☐ O

3.3 Landschap

Huidige situatie

De ontginning van het gebied trad pas op rond de twaalfde/dertiende eeuw. Vanaf de in het gebied aanwezige kreekruggen werden de eerste aanzetten gegeven voor een ontginning. Om het veenpakket geschikt te maken voor agrarische doeleinden was het eerst noodzakelijk dat het ontwaterd werd. Dit gebeurde door het graven van evenwijdige sloten die afwaterden op oude veenstromen. Later (in de 15^e, 16^e, en 17^e eeuw) bij de verdergaande ontginningen verloren de veenstromen hun functie en werden nieuwe kanalen gegraven die het water efficiënter afvoerden (hoofdweteringen). Het verkavelingspatroon lag in deze tijd loodrecht op de hoofdweteringen. Langs deze weteringen ontstond de lintbebouwing van Pijnacker.

In de achttiende eeuw traden grote veranderingen op. Tussen Pijnacker en Nootdorp werd op een kleinere schaal veen afgegraven waardoor diverse plassen en meren ontstonden. Honderd jaar later zijn deze plassen vrijwel allemaal drooggemalen. In de droogmakerijen ontstond een nieuw en meer vierkant verkavelingspatroon (afbeelding 10). Tot begin twintigste eeuw bleef de omvang van Pijnacker beperkt tot enkele stroken lintbebouwing. Wel kwam nieuwe infrastructuur tot ontwikkeling zoals spoorlijnen en autowegen, eerst nog aan de grenzen van Pijnacker maar ook al snel dwars door Pijnacker heen. Na de tweede wereldoorlog trad een onstuimige ontwikkeling op. Pijnacker breidde sterk uit en er ontwikkelde zich op grote schaal glastuinbouw onder andere in het zuidelijke deel van het plangebied. In het plangebied zijn drie landschapstypen te onderscheiden (afbeelding 10).

Droogmakerijen

Dit landschapstype komt voor in het oostelijk gedeelte van het plangebied aan de Katwijkerlaan. De droogmakerijen worden deels begrensd door bekaide boezems en deels door niet-verveende polders. Ze liggen circa twee meter lager dan de veenpolders. Het verkavelingspatroon is strakker en rechthoekiger en deels ook noord-zuid gericht. De slootdichtheid is vrij groot door de aanwezigheid van kwel. De bebouwing concentreert zich voornamelijk in linten langs de boezems (Katwijkerlaan, Nieuwkoopseweg).

Glastuinbouwgebied

Het glastuinbouwgebied concentreert zich aan de Katwijkerlaan, de Balijade en de Nieuwkoopseweg. Het landschapsbeeld wordt hier sterk overheerst door de aanwezige kassen. De kassen zorgen voor een visuele verdichting die gelijk is aan die van bebouwing. De kassen in het plangebied liggen in een droogmakerij. In de gebieden met glastuinbouw gaan de oude verkavelingspatronen verloren en bepalen ontsluitingsmogelijkheden, de gewenste afmetingen van de kassen en de hydrologische eisen de vorm en richting van de verkaveling. Dit versterkt de visuele verdichting. Tussen de kassen liggen waterbassins waarin schoon (neerslag)water wordt opgeslagen ten behoeve van de watervoorzieningen in de kassen. Deze bassins liggen allen boven maaiveld en zijn omgeven door een één tot twee meter hoge, met zwart kunstofdoek afgedekte, aarden wal.

Bosgebied

Het bosgebied 'Balij' dat wordt aangelegd in het kader van de Randstad groenstructuur ligt in het plangebied. Een deel hiervan is reeds gerealiseerd. Binnen het bos zijn de bestaande verkavelingspatronen voor een groot deel behouden. Het bos kent een aantal elementen dat van oudsher in het gebied voorkwam, zoals moerasbos.

Het overgrote deel van de kleine landschapselementen in het plangebied betreft erf- en tuinbeplanting. De Nieuwkoopse weg heeft met een dichte aaneensluiting van oude erfbeplanting, hagen en aanliggend boezemwater een zeer hoge landschappelijke waarde.

Ontwikkelingen

Het overige deel van het plangebied dat in het kader van het Randstadgroenstructuurbeleid is aangewezen als bos is in ontwikkeling en zal in de komende jaren nog worden aangelegd. Bestaande barrières rondom het Balijbos zullen worden opgelost. Het gaat hierbij om de barrières A12 en de spoorlijnen Den Haag-Gouda en Den Haag-Rotterdam. Door hier meerdere passages te realiseren ontstaan meer directe, ecologische en recreatieve relaties tussen het Balijbos, Midden-Delfland en het Groene Hart.

Aanbevelingen voor de planopzet vanuit landschap

1. De nieuwe bosgebieden moeten als bos bestemd worden;
2. Gebieden met een agrarische functie worden als agrarisch gebied bestemd;
3. Behoud van verkavelings- en ontginningspatroon door middel van het geven van een zorgvuldige bestemming;
4. De karakteristieke en landschappelijk waardevolle lintbebouwing moet worden beschermd door middel van het geven van een zorgvuldige bestemming.

3.4 Natuur***Huidige situatie***

Hoge natuurwaarden in Pijnacker zijn weinig aanwezig. De belangrijkste natuurwaarden zijn te vinden buiten het plangebied (de Ackerdijkse plassen en de Zuidpolder van Delfgauw). De huidige ecologische structuur in het plangebied bestaat voornamelijk uit weidegebied en de reeds gerealiseerde delen van het bosgebied Balij. De natuurwaarden worden aan de ene kant voor een groot deel bepaald door de aanwezigheid van bepaalde soorten broedparen van steeds schaarser wordende weidevogels als de grutto, tureluur en Kievit. Aan de andere kant worden ze gekenschetst door de jonge bossen die aangelegd zijn in het kader van het Randstadgroenstructuurbeleid.

Het aantal broedparen van de hierboven benoemde weidevogels loopt de laatste jaren in Nederland sterk terug. Verder zijn er in het plangebied door het jarenlange intensieve agrarische gebruik weinig waardevolle natuurlijke elementen aanwezig. De vegetaties op de percelen en oevers zijn erg monotoon. De vegetatie bestaat vooral uit engels raaigras met weinige kruiden (zwarte zegge en dotterbloemvegetaties). De natuurwaarde van deze vegetatie is laag. De watervegetaties bestaan voornamelijk uit fonteinkruiden, waterranonkel, watergras en smalbladige waterweegbree. Door het verlagen van waterpeilen (voor de glastuinbouw), de toenemende verstedelijking en de aanleg van het Balijbos staan de botanische en faunistische waarden van het weidegebied onder druk.

De jonge bossen van Balij hebben een belangrijke waarde voor zoogdieren en vogels. Het Balijsebos in combinatie met het aangrenzende Bieslandse bos herbergen vijftien verschillende typen bos, met ondermeer populieren, beuken essen, hazelaars, wilgen en iepen. Vos en marterachtige worden vaak gesignaleerd in deze bossen, tezamen met buizerd, torenvalk rans- en steenuil, blauwborst en waterral. Ook amfibieën zijn aanwezig zoals de ringslang en grote kamsalamander. De aanleg van deze bossen verbetert dus de algemene situatie met betrekking tot de lage natuurwaarden van het nog aanwezige weidegebied.

Binnen het plangebied komen geen gebieden voor die vallen binnen de Habitat- of Vogelrichtlijn. Ook in de nabije omgeving liggen geen Habitat- of Vogelrichtlijngebieden die als zodanig van (ruimtelijke) invloed kunnen zijn op het plangebied.

Ontwikkelingen

Het ontwikkelingsperspectief van een gebied wordt niet alleen bepaald door de actuele flora en fauna, maar hangt ook af van de kansrijkheid om er bijzondere natuur te ontwikkelen. Deze kansrijkheid hangt af van talloze zaken.

De twee belangrijkste zijn:

- De aard en afwisseling van het abiotisch milieu. Kansrijke uitgangssituaties zijn kwelgebieden, reliëfrijk terrein en gradiënten (voedselrijk-voedselarm, droog-nat).
- De mate waarin het gebied met bestaande natuurgebieden is verbonden of verbonden kan worden. Van hieruit namelijk kunnen plant- en diersoorten nieuwe natuurgebieden koloniseren. Maar ook voor bestaande natuurgebieden is het belangrijk dat zij onderling verbonden zijn. Alleen dan worden de gaten die in levensgemeenschappen ontstaan door lokaal uitsterven van soorten steeds weer aangevuld. Deze samenhang wordt aangeduid met het begrip Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincie heeft de landelijke EHS op provinciaal niveau uitgewerkt tot de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het bosgebied Balij is aangegeven als ecologisch kerngebied (natuurkern) binnen de EHS.

Een deel van het bosgebied Balij is reeds gerealiseerd. Het (toekomstige) bos kent tevens een aantal elementen die van oudsher in het gebied voorkwamen, zoals moerasbos. Tevens zal in het midden van het gebied, het meest ver verwijderd van menselijke (recreatieve) activiteit, een natuurbos van circa 80 ha aangelegd worden. Het is de wens van de beheerders om door geleidelijke omvorming van het gehele bos naar een meer natuurlijk bos, de natuurkwaliteit te verbeteren.

Aanbevelingen voor de planopzet vanuit natuur

1. Bestaande en toekomstige bos- en natuurgebieden zullen als zodanig moeten worden bestemd;
2. De ecologische verbindingzones tussen het bosgebied de Balij en andere gebieden binnen de 'Groene Slinger' dienen als aanduiding op de plankaart opgenomen te worden.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Huidige situatie

De cultuurhistorie van het plangebied is gebaseerd op de ontginning van het gebied en het waterhuishoudingsstelsel dat sindsdien is ontwikkeld. De belangrijkste kenmerken zijn dan ook de ontginningslinten (Nieuwkoopseweg en Katwijkerlaan) en de droogmakerijen (Nieuwe- of drooggemaakte polder). Langs de linten bevindt zich de oudste bebouwing. Deze ligt soms van de weg af en is via een laan of brug verbonden met de weg. Een mooi voorbeeld hiervan is jeugdcentrum 'de Notelaer' aan de Nieuwkoopseweg. De droogmakerij vormt een soort van 'badkuip' in het plangebied met vergezichten en markante hoogteverschillen tussen kaden, weilanden en waterstromen. Door de aanleg van het Balijbos kan dit beeld echter de komende jaren veranderen en misschien geheel verdwijnen.

In het plangebied komen de volgende monumenten voor:

Rijksmonumenten

- Nieuwkoopseweg 11

Gemeentelijke monumenten

- Katwijkerlaan 1, 3, 17, 37
- Nieuwkoopseweg 17, 36, 44, 46

In het plangebied komen een aantal MIP-panden voor, te weten:

- Katwijkerlaan 21, 35, 49, 51
- Nieuwkoopseweg 9

Als aardkundige waarden in het plangebied zijn aan te duiden de kreekruggen waarop de (voormalige) ontginningsassen lopen.

Voor het bepalen van de archeologische waarden in het plangebied wordt gebruik gemaakt van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). In het plangebied komen geen archeologische monumenten voor³.

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven in de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Voor het plangebied is aan de Katwijkerlaan een strook aanwezig waar een lage kans is op het aantreffen van archeologische waarden⁴. Aan de Vlielandseweg is een gebied aanwezig waar een redelijke tot grote kans aanwezig is op het aantreffen van archeologische waarden. In gebieden met een lage tot grote verwachtingswaarde dienen bodemingrepen archeologisch te worden begeleid. Bij grootschalige bodemingrepen wordt geadviseerd een archeologisch (voor)onderzoek uit te laten voeren. Mochten onverwacht toch sporen of vondsten worden aangetroffen, dan dienen deze te worden gemeld. Voor het overige (overgrote) deel van het plangebied is verder geen verwachtingswaarde aanwezig. Hier kunnen archeologische sporen worden verwacht, maar deze zijn tot nu toe nog niet aangetoond. In principe kunnen in deze gebieden bodemingrepen plaatsvinden zonder voorafgaand onderzoek.

³ Bron: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

⁴ Bron: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

Ontwikkelingen

In het plangebied spelen voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie geen ontwikkelingen.

Aanbevelingen voor de planopzet vanuit archeologie en cultuurhistorie

1. De rijksmonumenten worden beschermd via de Monumentenwet en de gemeentelijke monumenten via de gemeentelijke monumentenverordening. Rijks- en gemeentelijke monumenten worden wel als aanduiding op de plankaart opgenomen (signalerende werking).
2. Op terreinen met een archeologische verwachtingswaarde moeten bodemberoeringen vermeden worden. Indien bodemberoeringen onvermijdelijk zijn dan altijd vooraf laten gaan door een archeologisch vooronderzoek.

3.6 Landbouw

Huidige situatie

Intentieverklaring

Met het oog op de realisering van het bosplan De Balij in Pijnacker is een intentieverklaring opgesteld tussen de betrokken partijen in het plangebied (Ministerie van LNV, Provincie Zuid-Holland, Gemeente Pijnacker en de agrariërs uit het gebied) in juni 1991. Met de gezamenlijke ondertekening van de intentie verklaring hebben de vertegenwoordigers van de verschillende partijen uitgesproken zich gezamenlijk in te spannen om de in deze intentieverklaring vastgelegde wijze van realiseren van het bosgebied de Balij in de voormalige gemeente Pijnacker te laten plaatsvinden. Partijen hebben hiermee verklaard dat hetgeen in deze intentieverklaring is vastgelegd in acht zal worden genomen en als richtlijn zal dienen, met name bij nadere besluitvorming inzake vlekkenplan Noukoop/Rokkeveen, inrichtingsplan de Balij, bestemmingsplanwijziging en –herziening alsmede bij onteigeningsbesluiten. Indien agrariërs de Intentieverklaring niet hebben ondertekend kunnen zij toch dezelfde rechten ontleen aan de Intentieverklaring. Echter, naast de rechten die ontleend kunnen worden gelden ook de verplichtingen die uit de Intentieverklaring voortkomen.

Agrarisch grondgebruik

Agrarisch grondgebruik is nog de overheersende grondgebruikfunctie in het plangebied van Balij. Het gaat daarbij om weidegrond en glastuinbouwbedrijven. De weidegrond is al voor een deel verdwenen door de aanleg van het Balijbos.

(Hoofd-)bedrijfstypen

Het agrarisch grondgebruik wordt enerzijds bepaald door de bodemgesteldheid en de waterhuishouding van het gebied, anderzijds door de technische mogelijkheden om de abiotische omstandigheden aan te passen aan de economische wensen. In het plangebied zijn twee grote bedrijfstypen aanwezig, te weten veehouderijbedrijven en glastuinbouwbedrijven. Akkerbouwbedrijven komen in het plangebied niet voor.

Veehouderijbedrijven liggen in het gehele plangebied, van de Nieuwkoopseweg naar het westen tot aan de Hofpleinspoorlijn en naar het oosten tot aan de Tweede Dwarswetering (de rand van het reeds gerealiseerde deel Balijbos). De gronden hier, met een grondwatertrap van III of hoger, bieden de beste mogelijkheden als weidegronden. De hoge waterpeilen worden vaak als probleem ervaren.

Op veel plaatsen vindt onderbemaling plaats. Een klein aantal bedrijven is geheel van de veeteelt afhankelijk. Daarnaast is er een klein aantal bedrijven dat neveninkomsten heeft.

Glastuinbouw is van zeer groot belang in de gemeente Pijnacker. Van oudsher was de tuinbouw puur gericht op productie en met name gericht op groenteteelt. Historisch gezien zijn echter de bodem- en de hydrologische omstandigheden niet bepalend geweest voor de ontwikkeling van glastuinbouw rond Pijnacker maar meer de geografische omstandigheden; dicht bij het afzetgebied (de grote steden), de beschikbaarheid van relatief goedkope brandstof (gas) voor de verwarming van de kassen en de goed georganiseerde afzetkanalen. Als eerste tuinbouwgebied buiten het Westland is hier de sierteelt vroeg tot ontwikkeling gekomen (de teelt van bloemen en planten). Een belangrijk deel van de beroepsbevolking werkt in deze sector. Glastuinbouw in het plangebied komt voor aan de Katwijkerlaan, Nieuwkoopseweg en de Balijade.

Ruimte voor Ruimte-regeling

Hoofddoel van de ruimte voor ruimte-regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landschappelijk gebied door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen die niet in het landschap passen en daarmee de gewenste landschappelijke waarden teniet doen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties een of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd. Hierbij dient sloop en vervangende nieuwbouw daadwerkelijk tot kwaliteitswinst te leiden.

Ontwikkelingen

De toekomst van de landbouw in het plangebied hangt bijna geheel samen met de ontwikkeling van de plannen van het Randstadgroenstructuurbeleid. Nagenoeg het gehele weidegebied binnen het plangebied is bestemd voor deze groenstructuur. Dit betekent dat op den duur nagenoeg alle veeteeltbedrijven uit het plangebied zullen gaan verdwijnen en hun gronden plaats zullen gaan maken voor het Balijbos. Voor de huidige bedrijfsgebouwen dient een zinvolle herbestemming te worden gevonden, passend bij het karakter van het (toekomstig) bosgebied en inpasbaar in de huidige bebouwingsstroken langs de Katwijkerlaan en de Nieuwkoopseweg. De aanwezigheid van landbouw in het plangebied is dus een aflopende zaak.

Voor de glastuinbouw in het plangebied ziet het er rooskleuriger uit. Om deze voor Pijnacker zo belangrijke sector volwaardig te kunnen laten functioneren zal het huidige areaal glastuinbouw gehandhaafd moeten worden.

Dit betekent dat de glastuinbouwbedrijven hun huidige locatie behouden. Voor slechts enkele glastuinbouwbedrijven is een beperkte mate van uitbreiding mogelijk. Enkele glastuinbouwgebieden aan de Balijade, Katwijkerlaan en Nieuwkoopseweg zijn aangewezen als Duurzaam Glastuinbouwgebied.

Bedrijven die kiezen voor verbreding en zoeken naar neveninkomsten kunnen hun agrarische productie combineren met bijvoorbeeld natuur- en landschapsbeheer, toerisme (dag- en verblijfsrecreatie), verwerking en verkoop aan huis, of met zorgtaken (bijvoorbeeld dagopvang van geestelijk gehandicapten). Hun bedrijfsomvang is vaak te beperkt, of hun product te standaard, om te kunnen concurreren op de wereldmarkt. In 1998 voerde bijna tien procent van de Nederlandse land- en tuinbouwbedrijven één of meer verbredingstrategieën waarbij de eerstgenoemde drie combinaties aanmerkelijk meer voorkomen dan de laatste.

Aanbevelingen voor de planopzet vanuit landbouw

1. Bestaande agrarische bedrijven als zodanig bestemmen;
2. Bestaande glastuinbouwbedrijven als zodanig bestemmen;
3. In het bestemmingplan dient een regeling te worden opgenomen voor de glastuinbouwbedrijven in het Duurzaam Glastuinbouwgebied;
4. Het bestemmingsplan zal beperkt de ruimte moeten bieden voor uitbreiding van een aantal bestaande glastuinbouwbedrijven aan de Nieuwkoopseweg;
5. Nieuwvestiging van glastuinbouw niet toestaan;
6. Ontwikkeling van intensieve veehouderij niet toestaan als toegevoegde grondgebonden productietak op bestaande agrarische bedrijven.

3.7 Wonen

Huidige situatie

De huidige bebouwingsstructuur van de Nieuwkoopseweg, Vlielandseweg en Katwijkerlaan kenmerkt zich door lintbebouwing aan weerszijde van de weg met woningen van wisselende afmetingen en leeftijden, meestal met grote tuinen en een verspringende rooilijn. Naast bedrijfswoningen bij de agrarische en niet-agrarische bedrijven komen in het plangebied als gevolg van de ontwikkelingen in toenemende mate burgerwoningen voor in de voormalige boerderijen.

Ontwikkelingen

Als gevolg van te verwachten verdergaande agrarische bedrijfsbeëindiging zal het aantal burgerwoningen in de komende planperiode nog toenemen.

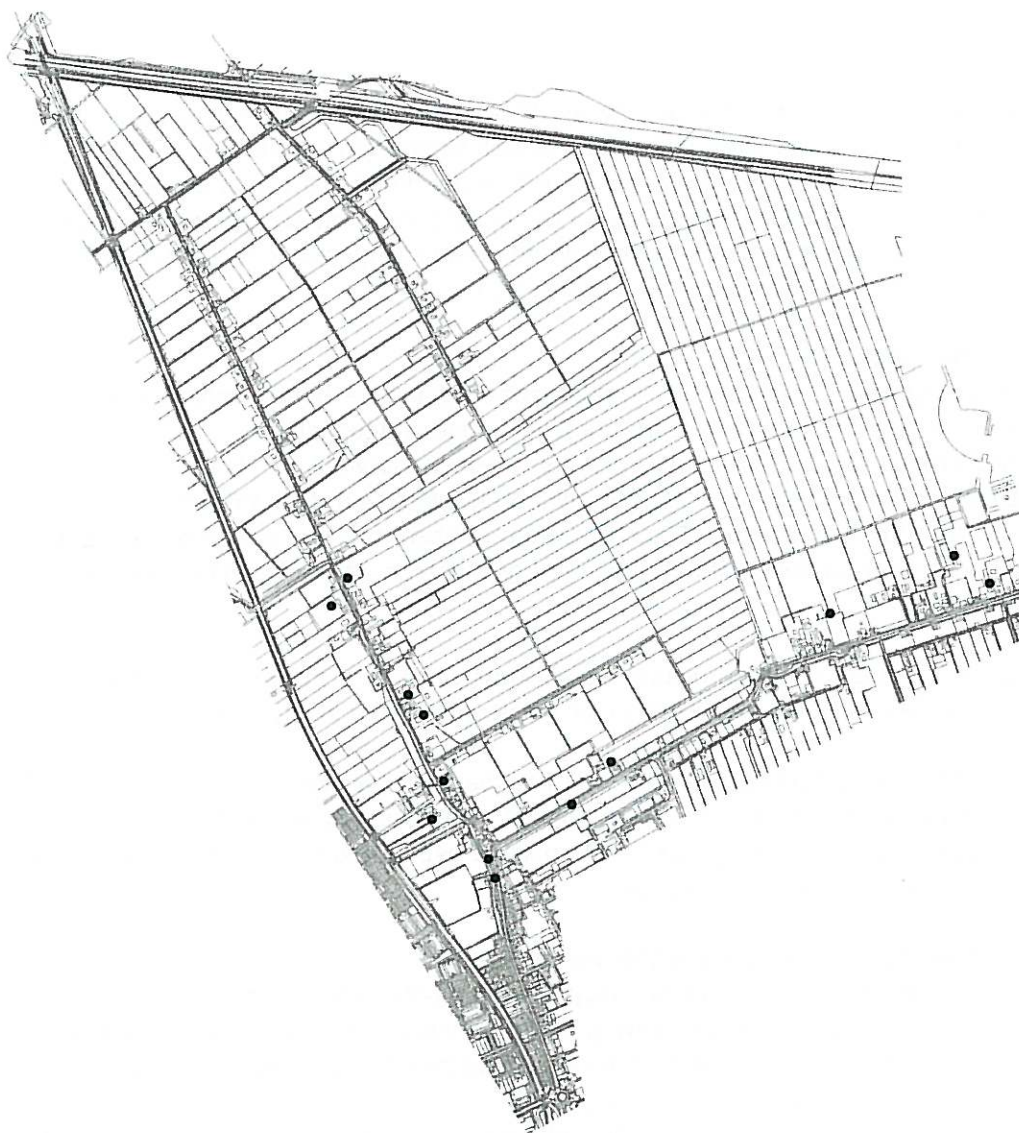
Handhaving van de bestaande, legaal gebouwde burgerwoningen is voor de komende periode een algemeen uitgangspunt, mits de kwaliteit van deze woningen voldoende is en de ligging acceptabel. Deze woningen hebben dan ook een positieve bestemming gekregen of behouden, met hieraan gekoppelde uitbreidingsmogelijkheden van de woning.

Van het principe om geen nieuwe burgerwoningen toe te staan in het buitengebied, kan eventueel worden afgeweken in het geval van vrijkomende agrarische gebouwen.

Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het toestaan van een tweede woning in de voormalige karakteristieke c.q. monumentale boerderij, waarbij het bedrijfsgedeelte wordt verbouwd tot woning. De karakteristieke bebouwing van het buitengebied kan daarmee in stand worden gehouden.

Aanbevelingen voor de planopzet vanuit wonen

1. De bestaande legale burgerwoningen worden positief bestemd;
2. Aldus geregelde (bedrijfs)woningen dienen voldoende uitbreidingsmogelijkheden te krijgen. Voor de (bedrijfs)woningen (inclusief bijgebouwen) wordt een inhoud van 750 m³ maximaal voldoende geacht;
3. Nieuwbouw van bijgebouwen mag niet tot gevolg hebben, dat het bestaande oppervlak aan bijgebouwen (voormalige agrarische schuren) onevenredig toeneemt. Het is gewenst dat in die gevallen een sanerende regeling wordt opgenomen.



Afbeelding 11: locaties bedrijven in het plangebied

3.8 Niet-agrarische bedrijven

Huidige situatie

In het plangebied bevindt zich een aantal niet-agrarische bedrijven (afbeelding 11). Hierbij gaat het deels om volwaardige bedrijfsactiviteiten en in een enkel geval om ongeschikte nevenactiviteiten. Veelal zijn deze bedrijven al meerdere jaren in het buitengebied gevestigd, andere zijn meer recent als gevolg van de Intentieverklaring gevestigd.

<i>Straat en nummer</i>		<i>Soort bedrijf</i>
• Katwijkerlaan	11	Metaplastics
• Katwijkerlaan	33	Handel/opslag in volumineuze goederen
• Katwijkerlaan	37	Diverse kleine bedrijven
• Katwijkerlaan	55b	Grondverzetbedrijf
• Katwijkerlaan	63	Diverse kleine bedrijven
• Nieuwkoopseweg	9	Aannemersbedrijf
• Nieuwkoopseweg	18	Diverse kleine bedrijven
• Nieuwkoopseweg	32a	Handel in volumineuze goederen
• Nieuwkoopseweg	34	Handel en opslag afrikaanse kunst
• Nieuwkoopseweg	48	Diverse kleine bedrijven
• Vlielandseweg	149	KS Diepvriesspecialiteiten
• Vlielandseweg	157	Electr. installatie- en reparatiebedrijf

Sommige niet-agrarische bedrijven bevinden zich in een woning en zijn qua oppervlakte ongeschikt aan de woonfunctie. Hierbij gaat het om adviesbureaus, architectenbureaus, administratiekantoren, etc.

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein 'De Boezem'. Hier bevinden zich vooral meer kleinschalige bedrijven met een lokale tot regionale binding. De voorkomende bedrijven kunnen worden ingedeeld in de milieucategorieën variërend van 1 t/m 4. De indicatieve afstanden liggen tussen de 0 en 300 m. Deze indicatieve cirkels vallen over het merendeel van de woningen langs de Katwijkerlaan en Vlielandseweg. De fijnere afstemming van de milieugevolgen voor de woonomgeving is geregeld in de milieuwetgeving, waarmee beoogt wordt de overlast tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ontwikkelingen

Voor een aantal agrarische bedrijven, dat stopt met de agrarische activiteit, is er mogelijkheden om een andere bedrijfsactiviteit te starten. Voor deze vrijkomende agrarische bebouwing is in de Intentieverklaring vastgesteld welke mogelijkheden er voor de betrokken ex-agrariërs, die gronden hebben verkocht en ook de Intentieverklaring hebben ondertekend, zijn om bij bedrijfsbeëindiging andere (bedrijfs)functies in de bedrijfsbebouwing onder te brengen. In een aantal gevallen is daarvan al gebruik gemaakt.

Bij het toelaten van mogelijke niet-agrarische bedrijfsactiviteiten moet niet gedacht worden aan de vestiging van "groeibedrijven", die op de gegeven locatie maar steeds kunnen uitbreiden. Het gaat om het buitengebied, dat in beginsel ruimtelijk en functioneel (landschappelijk) niet op bedrijvigheid anders dan agrarische en recreatieve is c.q. moet worden ingericht. Er moet dan ook sprake zijn van maatwerk, wat kan per situatie wel en wat niet. Vooral fysieke grenzen moeten ook duidelijk zijn gesteld.

Niet-agrarische bedrijvigheid die veel voorkomt c.q. waar ook vraag naar is, is opslag en stalling (allerlei soorten goederen, winterstalling van caravans etc.), recreatie en aanverwante horeca- en sportfuncties (hotels, restaurant etc.), kleine bedrijvigheid (installatie- en toeleveringsbedrijven, aannemer etc.), dienstverlening (beroepen aan huis, klein kantoor etc.), sociaal-culturele activiteiten (voorlichtingscentrum, museum etc.) groothandel in agrarische producten en andere producten, detailhandel alleen in volumineuze goederen en tuincentra.

Belangrijk is wel te beseffen, dat dit een indicatieve opsomming is. Er zijn wel meer passende vormen van bedrijvigheid te bedenken. Een limitatieve opsomming zoals bijvoorbeeld is opgenomen in de "Intentieverklaring" voor de realisering van het Balijbos verschaft wel duidelijkheid, maar is tegelijk ook weer niet echt bruikbaar, juist omdat daardoor vormen van ander gebruik c.q. bedrijvigheid worden uitgesloten, die gelet op de gehanteerde criteria ook en wellicht zelfs eerder toelaatbaar zijn.

Die criteria zijn in overeenstemming met het bestaand beleid ondermeer verwoord in de Nota Planbeoordeling van de provincie en met de "Intentieverklaring" aldus te stellen:

- vestiging van bedrijvigheid alleen binnen de bestaande (voormalig agrarische) bebouwing; uitbreiding is maar zeer beperkt mogelijk (met inachtneming ook van de volgende voorwaarden);
- vestiging mag geen ter plaatse onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben;
- vestiging mag milieuhygiënisch niet bezwaarlijk zijn voor de al dan niet agrarische omgeving;
- geen vestiging van bedrijvigheid met industrieel karakter;
- niet bezwaarlijk vanuit oogpunt van natuur en landschap.

Deze criteria zijn in het bestemmingsplan opgenomen in de omschrijving van een wijzigingsbevoegdheid voor de nog agrarisch bestemde bedrijven.

De bestemming mag niet zodanig ruim zijn dat daarbinnen ook weer vergelijkbare maar toch andere, mogelijk wel ongewenste vormen van activiteit kunnen worden ontplooid. Het zal bijvoorbeeld duidelijk moeten zijn welke vorm van opslag toegelaten is, zoals bijvoorbeeld de "stalling van oldtimers", waarmee dan andere vormen van opslag, bijvoorbeeld opslag van bouwmaterialen, weer uitgesloten is.

Ook uit een oogpunt van handhaving is een dergelijke toegesneden bestemming gewenst om illegale activiteiten te voorkomen dan wel om een goede grondslag voor handhavingprocedures te bieden.

Ook nog mogelijk zijn 'win-win'-situaties, waarbij een andere bedrijvigheid alleen toegelaten wordt indien aan andere voorwaarden wordt voldaan, zoals bijvoorbeeld dat toch een deel van de bestaande loodsen worden gesloopt of dat er afspraken worden gemaakt over inrichting, te denken valt aan het voorschrijven van afschermende beplanting en/of erfafscheidingen, en over eventuele vervangende nieuwbouw.

Dergelijke afspraken zijn te beschouwen als afgeleiden van de gestelde criteria, alleen met die afspraken kan worden voldaan aan de gestelde criteria (het aanbrengen van beplanting kan een bezwaar vanuit het oogpunt van natuur en landschap wegnemen; idem met vervangende nieuwbouw).

Ontwikkeling van nieuwe woningen binnen de milieucirkels van de bestaande bedrijven is niet mogelijk. Regelingen in de voorschriften zullen hierin voorzien.

Bij geen van de niet-agrarische functies is sprake van een onevenredige (milieu)-belasting van de omgeving. Een urgent motief voor verplaatsing is bij deze bedrijven dan ook niet aanwezig. Wel kan eventueel de ruimte voor ruimte-regeling hier van toepassing zijn waardoor storende en overtollige bebouwing teruggedrongen kan worden. Hoofddoel van de ruimte voor ruimte-regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landschappelijk gebied door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen die niet in het landschap passen en daarmee de gewenste landschappelijke waarden teniet doen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties een of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd. Hierbij dient sloop en vervangende nieuwbouw daadwerkelijk tot kwaliteitswinst te leiden. In paragraaf 2.2 provinciaal en regionaal beleid is een alinea opgenomen waar uitgebreid de ruimte voor ruimte-regeling voor Zuid-Holland staat beschreven.

Aanbevelingen voor de planopzet vanuit bedrijven

1. De bestaande, legale niet-agrarische bedrijven en instellingen worden positief bestemd, conform de specifiek uitgeoefende activiteit;
2. Het bestemmingsplan dient ruimte te bieden voor uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven indien dit afgesproken is met de gemeente of vastgelegd in de intentieverklaring. Overige uitbreidingen worden niet toegestaan;
3. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven wordt niet toegestaan.

3.9 Recreatie

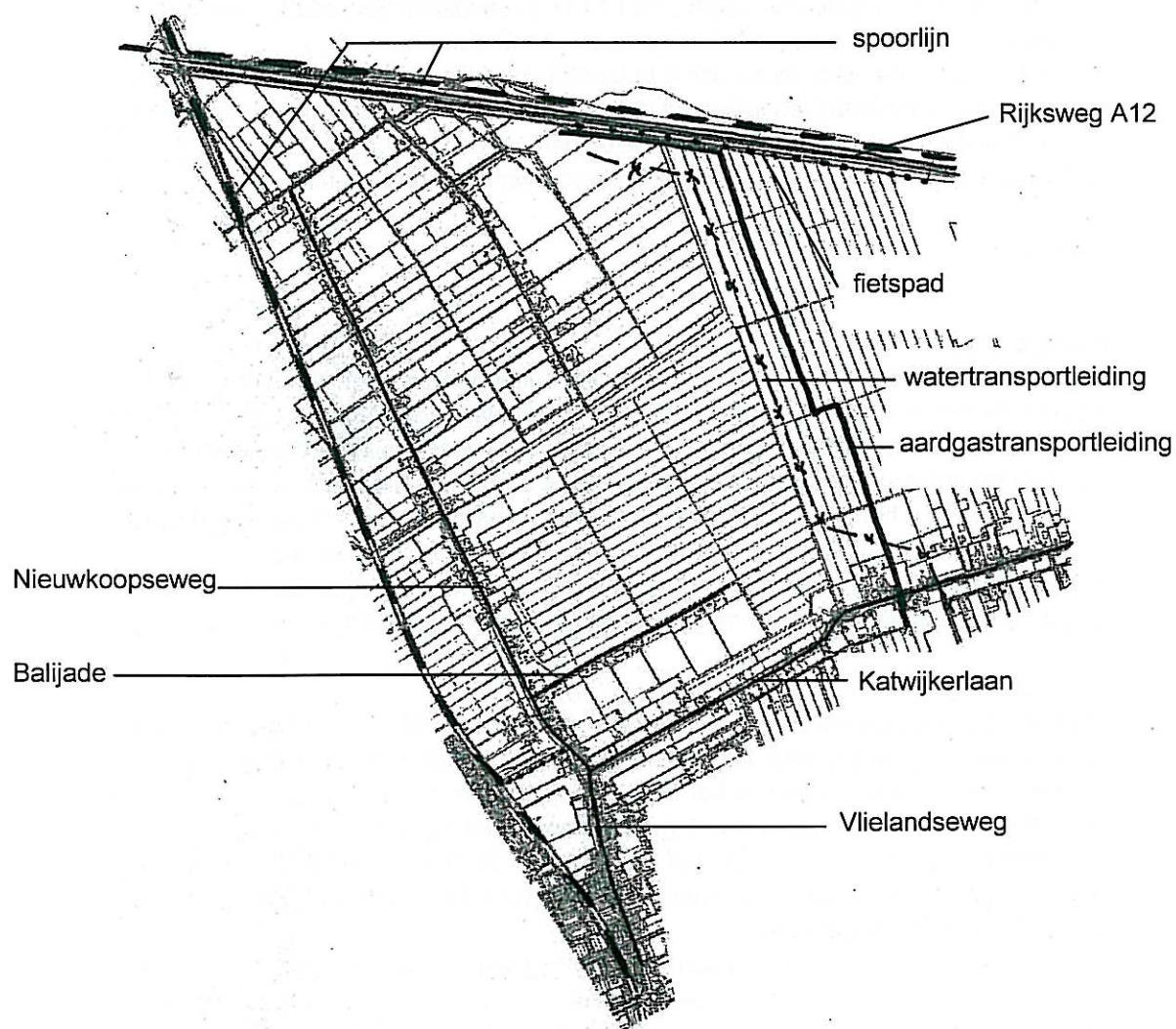
Huidige situatie

Uitgebreide recreatieve voorzieningen in het buitengebied kent de voormalige gemeente Pijnacker momenteel nog niet. Ook in het plangebied zijn weinig recreatieve voorzieningen aanwezig. De huidige (dagrecreatieve) voorzieningen waar gebruik van kan worden gemaakt zijn enkel fietspaden (langs de Katwijkerlaan en in reeds gerealiseerde delen van het Balijse bos), een volkstuintencomplex aan de Nieuwkoopseweg, het jeugdcentrum 'de Notelaer' aan de Nieuwkoopseweg en een theehuis aan de Nieuwkoopseweg. In het gebied zijn geen lange-afstands fiets-/wandelroutes aanwezig. In het plangebied zijn geen mogelijkheden voor verblijfsrecreatie.

Ontwikkelingen

Het belang van recreëren is aanmerkelijk toegenomen. De Nederlander heeft de laatste decennia naast meer vrije tijd tevens een hoger inkomen te besteden. Voor een belangrijk deel wordt vakantie in het buitenland genoten, maar ook de dagrecreatieve mogelijkheden worden steeds meer gewaardeerd. Het platteland komt bij deze ontwikkelingen in een nieuw perspectief te staan. Er vindt een duidelijke verschuiving plaats van pure productiefunctie naar een recreatieve functie met aandacht voor natuur en landschapsonwikkeling.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een blijvende geschiktheid voor dagrecreatief extensief medegebruik zoals fietsen, wandelen etc. Balij zal een aantal recreatieve routes (fiets-en wandelpaden) krijgen waaronder twee provinciale fietspaden (14 en 227). Via deze en aanliggende paden worden enkele belangrijke fietsroutes met elkaar verbonden. De verwachting is dat de recreatieve druk verder zal toenemen. De bossen worden goed ontsloten voor wandelaars, fietsers en ruiters. De natuurgerichte recreatie wordt verder bevorderd, waarbij zonering en geleiding voor de nodige rust moeten zorgen, in het bijzonder voor de natuurkern.



Afbeelding 12: infrastructuur

Aanbevelingen voor de planopzet vanuit recreatie

1. De in het plangebied aanwezige dagrecreatieve objecten dienen in het bestemmingsplan een positieve bestemming te krijgen;
2. De in het plangebied aanwezige fiets- en voetpaden en nieuw aan te leggen fietspaden F227 en F100.2 dienen in het plan te worden geregeld.

3.10 Infrastructuur

Huidige situatie

Verkeers-infrastructuur

Een overzicht van zowel de verkeers- als technische infrastructuur is te zien in afbeelding 12. De wegen in het plangebied zijn te onderscheiden in twee wegcategorieën: gebiedsontsluitingswegen en erfontsluitingswegen. De indeling is gebaseerd op het principe "Duurzaam Veilig" en vindt aansluiting op de landelijke uitgangspunten ten aanzien van categorisering. De wegcategorie wordt bepaald door het belang van de weg als verbinding tussen steden en dorpen en het aantal voertuigen dat van deze weg gebruik maakt. De Katwijkerlaan en Vlielandseweg zijn gebiedsontsluitingswegen. De overige wegen in het plangebied zijn erfontsluitingswegen. Aan de noordkant loopt de Rijksweg A12 langs het plangebied.

Een belangrijk knelpunt is de ontsluiting over de Katwijkerlaan en met name de Nieuwkoopseweg. Binnen de woonkernen aan deze historische linten zorgt (sluip)verkeer voor overlast en extra verkeersdruk. Tevens zijn de erven aan de Katwijkerlaan en Vlielandseweg direct ontsloten via deze gebiedsontsluitingswegen wat leidt tot onveilige situaties. Dit alles terwijl de wegen niet zijn berekend op een verwerking van dergelijk verkeer. Bij de bestemmingsregeling voor wegen dient rekening gehouden te worden met bebouwingsvrije zones aan beide zijden van de weg vanwege de verkeersveiligheid. De breedte van de zone die onbebouwd moet blijven, gemeten vanuit het hart van de weg, hangt samen met het karakter van de weg. Hier geldt een zone van 15 meter voor alle wegen. Doordat de meeste bebouwing al is gebouwd voordat deze bebouwingsvrije zones werden opgesteld zullen veel woningen en bedrijven niet aan deze zone kunnen voldoen.

Op de grens van het plangebied aan de west- en noordkant liggen twee spoorlijnen te weten de spoorlijn Rotterdam-Den Haag (Hofpleinspoorlijn) en de spoorlijn Den Haag-Utrecht. Deze hebben echter geen halteplaatsen in het plangebied. Het dichtstbijzijnde NS-station is het station van Pijnacker.

Het openbaar vervoer in het plangebied bestaat uit busvervoer. De buslijn (Delft-Pijnacker-Zoetermeer) loopt over de Vlielandseweg en de Katwijkerlaan en heeft hier diverse haltes.

Naast het doorgaande fietspad voor utilitair fietsverkeer langs de Katwijkerlaan, het provinciale fietspad 14 en de nog aan te leggen provinciale fietspaden F227, F228, F100.2 en F14.4 zijn in het plangebied nog diverse recreatieve fietspaden aanwezig (zoals de deels gerealiseerde fietspaden F100.2 en F227.1), voornamelijk in de gerealiseerde bosgebieden van Balij. Het fietspad aan de Vlielandseweg en Katwijkerlaan is een dubbelzijdig fietspad met daarnaast een enkelzijdig voetpad.

Technische infrastructuur

Het is van belang om technische infrastructuur (afbeelding 12) zoals elektriciteitsleidingen, straalpaden en brandstofleidingen in het bestemmingsplan te regelen. Voor deze voorzieningen gelden, afhankelijk van transportcapaciteit, afstandsnormen ten behoeve van veiligheid en onderhoud.

In het plangebied is één hoofdaardgastransportleidingen van de Gasunie aanwezig, te weten: in het noordoostelijk deel van het plangebied, 12 inch/ 40 bar, 30 m toetsingsafstand.

Een olieleiding loopt langs de Reijenskade en buigt dan af in noordelijke richting langs de Langelandseweg. Dit betreft een pijpleiding van defensie is in het plangebied nog gedeeltelijk aanwezig maar is niet meer in gebruik. Tevens loopt een hoofdwatertransportleiding van het Duinwaterbedrijf Zuid-Holland door het plangebied ruwweg evenwijdig aan de hoofdaardgastransportleiding.

In het plangebied lopen geen hoogspanningsleidingen, straalpaden van KPN-telecom of militaire straalpaden.

Ontwikkelingen

De aanleg van de N470 ten zuiden van Pijnacker is van groot belang voor het plangebied. Veel van de verkeersknelpunten zijn een direct gevolg van het ontbreken van deze route. Het knelpunt van de Katwijkerlaan en Vlielandseweg kan voor een belangrijk deel worden opgelost door de aanleg van de N470. Wanneer deze weg gereed is, hoeft het doorgaande verkeer niet meer door de kern van Pijnacker en via de historische linten naar Zoetermeer. Met de komst van de N470 en de aansluiting daarop van de Klapwijkseweg en de nieuwe ontsluitingsweg naar het oostelijk kassengebied en Reesloot/De Boezem blijft dit deel van Pijnacker goed bereikbaar.

RandstadRail is de toekomstige light-railverbinding tussen Den Haag, Rotterdam en Zoetermeer. Het maakt gebruik van de bestaande spoorweg tussen Den Haag en Rotterdam (de Hofpleinlijn) en tussen Den Haag en Zoetermeer (Zoetermeerlijn). Tevens komt er een doorkoppeling op het bestaande stedelijke openbaarvervoernetwerk. Tussen Rotterdam en Zoetermeer gaat vanaf 2006 een busdienst rijden, de ZoRo-bus. Het traject loopt via een vrije busbaan van station Rodenrijstussen Berkel en Bergschenhoek door over de landschading naar het industrieterrein Lansinghage in Zoetermeer en vervolgens naar station Centrum-West in Zoetermeer. Op beide punten kan dan direct worden overgestapt op de railverbindingen van RandstadRail. Het streven is deze busverbinding om te zetten in een railverbinding (de ZoRo-lijn). De lijn verkeert nog in de planfase en moet dus nog worden aangelegd. In het streekplan uitgegaan van drie varianten. De ruimtelijke implicaties van één van de drie varianten, het 'Katwijkerlaantracé' (vanaf Rotterdam door Pijnacker over het bestaande tracé en dan parallel aan de Katwijkerlaan door het plangebied in de richting van Zoetermeer), zou voor het plangebied van belang zijn geweest. Gedeputeerde staten van Zuid-Holland hebben echter in juni 2000 en juli 2001 de keus gemaakt voor één van de andere twee varianten. Hiermee zijn de plannen voor deze railverbinding door het plangebied van de baan. Wel heeft de provincie het Katwijkerlaantracé gereserveerd als eerste aanzet voor een toekomstige railverbinding Zoetermeer-Pijnacker-Delft en verder. Dit is echter een andere nieuwe railverbinding dan de eerder genoemde ZoRo-lijn. Concrete plannen zijn er echter voor deze railverbinding nog niet.

Mobiel telefoonverkeer heeft in Nederland een hoge vlucht genomen. Om tot een landelijk dekkend netwerk te komen dienen de aanbieders van mobiele telefoondiensten basisstations voor mobiele communicatie te plaatsen. Deze basisstations worden in heel Nederland in hoog tempo geplaatst. Het bestemmingsplan zal in een regeling voorzien om wildgroei van deze basisstations te voorkomen.

Aanbevelingen voor de planopzet vanuit infrastructuur

1. De bestaande wegen dienen als zodanig in het bestemmingsplan te worden vastgelegd;
2. Vooralsnog geen rekening houden met de aanleg van een railverbinding door het plangebied. Plannen hiervoor zijn nog onvoldoende uitgewerkt;
3. Het bestemmingsplan zal de ruimtelijke consequenties moeten regelen van de contractstroken van de water- en gastransportleidingen door middel van een aanduiding op de plankaart met een bijbehorende regeling in de voorschriften.

3.11 Milieu

Huidige situatie

In voorgaande paragrafen is bij de beschrijving van de diverse facetten een aantal milieuaspecten voor dat facet al behandeld. In deze paragraaf komen een aantal aspecten aan bod die in het voorgaande nog niet behandeld zijn.

Geluidhinder weg- en railverkeer

Indien een bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor het bouwen van nieuwe woningen (en andere geluidgevoelige objecten), dan moet op grond van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd vanwege het wegverkeer en het railverkeer. De geluidsbelasting op de gevel van die nieuwe woningen mag niet meer bedragen dan 50 dB(A) bij wegverkeerslawaaï en 60 dB(A) bij railverkeerslawaaï.

Bodemonderzoek

Daar waar een bestemmingsplan een planologische basis biedt voor bebouwingsmogelijkheden, die uitstijgen boven de "standaard uitbreidingsmogelijkheden", die een bestemmingsplan buitengebied nu eenmaal biedt, dient inzicht te worden gegeven in de kwaliteit van de bodem. Voor die situaties dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Vooralsnog lijkt deze nota niet zodanige ontwikkelingen mogelijk te maken, dat een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd zou moeten worden. Wanneer slechts sprake is van standaard uitbreidingsmogelijkheden, dan dient in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan een globaal historisch onderzoek voor het gehele plangebied te worden uitgevoerd.

Voor de gehele gemeente Pijnacker-Nootdorp is in maart 2002 een Bodemkwaliteitskaart opgesteld door De Straat Milieu-adviseurs. De bodemkwaliteitskaart bestaat uit 19 zones waarvoor de gebiedseigen bodemkwaliteit is vastgesteld. Het plangebied bestaat uit 3 zones; lintbebouwing, kassen Pijnacker en buitengebied. Voor alle drie de zones is gebleken dat bij classificatie aan de 80-percentielwaarde deze zones (zeer) licht verontreinigd zijn. Op basis hiervan wordt aangenomen dat er geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is voor de standaard uitbreidingsmogelijkheden die het plan biedt.

Luchtkwaliteit

In het Besluit Luchtkwaliteit (11 juni 2001) zijn luchtkwaliteitsnormen opgenomen voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). Een knelpunt is, volgens het Besluit Luchtkwaliteit, een verkeerssituatie waar de grenswaarde voor luchtkwaliteit wordt overschreden. Indien gevoelige bestemmingen (o.a. woningen) in het plangebied aanwezig of geprojecteerd zijn dan is een overschrijding van de grenswaarde(n) bij de gevoelige bestemmingen zeer ongewenst. Aangenomen wordt, op basis van onderzoek ten behoeve van de MER Provinciale weg N470 en het afwegingskader luchtkwaliteit en ruimtelijke ordening, de luchtkwaliteit geen knelpunt vormt in de huidige situatie.

Externe veiligheid

Waar in het plangebied productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, moeten de risico's voor de directe omgeving aanvaardbaar blijven in het geval er iets mis mocht gaan. Waar nodig kunnen maatregelen ter verhoging van de veiligheid worden overwogen aan de hand van een risico-analyse. In dit plangebied zijn risico's te beperken door het aanhouden van veiligheidszones.

Voor de aardgastransportleiding gelden de bebouwings- en toetsingsafstanden uit de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" en voor olietransportleidingen zijn de toetsings- en grenswaarden opgenomen in de NEN 3650.

De Rijksweg A12 is door de minister van Verkeer en waterstaat is aangewezen als onderdeel van het Rijkswegennet voor het routeren van gevaarlijke stoffen. In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (2003) is het betreffende wegvak niet aangegeven als aandachtspunt voor de externe veiligheid. Gezien de bestemming van het gebied nabij de Rijksweg A12 (recreatie) is geen aanvullende aanbeveling opgenomen ten aanzien van de Rijksweg A12.

Industrielawaai

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven en/of bedrijfsterreinen, die onder de Wet geluidhinder vallen (genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, voorheen bekend als categorie A-inrichtingen).

Lichtvervuiling

Steeds vaker wordt voor de grote hoeveelheid licht tijdens de duisternis de aandacht gevraagd. Deze problematiek geldt vooral voor de kassen die ook 's nachts verlicht blijven. Op basis van het besluit glastuinbouw is het mogelijk voor de zogenaamde "assimilatieverlichting" in kassen beperkende maatregelen op te stellen om de lichtuitstraling te verminderen.

Ontwikkelingen

Bij het winnen van duurzame energie worden windturbines beschouwd als belangrijke alternatieve energiebron. Het plaatsen van windturbines voor heel Zuid-Holland zal moeten leiden tot realisering van 150 MW vermogen om te voldoen aan de derde Energienota. Voor Zuid-Holland West zijn geen locaties aangewezen voor grootschalige windenergie. Solitaire windturbines dienen op agrarische percelen geplaatst te worden, met een toelaatbare hoogte van 60 m (toprotor). In natuurgebieden en kwetsbaar agrarisch gebied is de oprichting van windturbines niet toegestaan.

Aanbevelingen voor de planopzet vanuit milieu

1. In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de geluidsbelasting vanwege de wegen met een hoge intensiteit en spoorlijnen bij de projectie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen;
2. Het bestemmingsplan zal de ruimtelijke consequenties dienen te regelen van de contractstroken van de olie- en gastransportleidingen;
3. Onderzocht moet worden om een mogelijkheid en wenselijkheid van beperkte invloed van assimilatieverlichting op te nemen.

4 JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

In de functionele analyse zijn vanuit de specifieke belangen per functie aanbevelingen gedaan voor de planopzet. Door sectoraal naar de functies te kijken worden claims en belangenverschillen inzichtelijk. Uiteraard kan niet iedere aanbeveling voor elke functie vertaald worden naar het bestemmingsplan, maar er is een belangenafweging gemaakt.

Integrale afweging van belangen

Waar het om gaat is, dat door middel van deze integrale afweging van de verschillende deelbelangen, een zo evenwichtig mogelijk gebruik en inrichting van het buitengebied word bereikt, c.q. wordt bewerkstelligd. Afhankelijk van de maatschappelijk beoogde ontwikkeling van het buitengebied ontstaan er meer of minder grote spanningen tussen de aanwezige functies en moeten uiteindelijk keuzes gemaakt worden. Dit laatste is zo doorzichtig en evenwichtig mogelijk gebeurd. De aanbevelingen per functie boden hiertoe een goede grondslag. Deze afwegingen waren voor een groot gedeelte al vastgelegd in de intentieverklaring van 1991, de afspraken die later zijn gemaakt met de gemeente en in de inrichtingsplannen voor het Balijbos.

Gelet op het karakter van het buitengebied van Pijnacker-Nootdorp ging het bij deze integrale afweging met name om een afweging tussen de landbouwkundige belangen en de belangen van recreatie en natuur.

Doelstellingen van het plan

Het doel van de integrale planherziening is te komen tot een actueel, flexibel en ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor een deel van het buitengebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, te weten Katwijk en Nieuwkoop. Hoofddoelstelling voor het grootste gedeelte van het plangebied is de realisatie van het Balijse bos. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de overige huidige functies.

Duidelijkheid van het plan

Het bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader op te leveren voor alle direct betrokkenen. Op basis van de in hoofdstuk 3 geformuleerde aanbevelingen per functie, de afweging tussen die verschillende aanbevelingen en de afwegingen die al eerder zijn gemaakt door de betrokken partijen, worden in dit hoofdstuk voorstellen gedaan voor de te kiezen bestemmingen op de plankaart overeenkomstig de actuele waarde en het huidige en toekomstige gebruik van de gronden.

Aangezien de plannen voor het Balijse bos uitgevoerd worden en met de betrokken ondernemers afspraken zijn gemaakt over de (toekomstige) invulling van hun perceel zal het accent in het bestemmingsplan liggen op het ontwerpen van een heldere beheersregeling voor het gebied.

4.2 Bestemming recreatieve doeleinden bos en natuurgebied

Op basis van de gegevens over natuur- en bosgebieden en recreatiegebieden, zoals beschreven in paragraaf 3.4 en 3.9 zijn de bestaande en toekomstige bosgebieden onder gebracht in de bestemming "Recreatieve Doeleinden bos en natuurgebied".

De bestemming Recreatieve Doeleinden, bos en natuurgebied is toegekend aan de grotere bosenheden die tezamen het (toekomstige) bosgebied de Balij vormen. In de bestemming staat de bescherming van het aanwezige bos, met de daarin aanwezige en toekomstige natuurwaarden voorop, gelet op het feit dat deze zijn aangewezen als kerngebied binnen de EHS. Het recreatieve medegebruik is hieraan echter niet ongeschikt.

De (toekomstige) fiets- en voetpaden in het Balijbos zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden bos- en natuurgebied". Het aanleggen van verhardingen (fiets- en voetpaden, parkeerterreinen etc.) in deze bestemming "Recreatieve doeleinden bos en natuurgebied" is aan een aanlegvergunning gekoppeld.

Er kan van uit worden gegaan dat de beheerder bij uitvoering van de diverse werkzaamheden, die inherent zijn aan de natuur- en bosbestemmingen, de kwaliteiten van het gebied niet schaadt. De werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van bos- en natuurgebieden (o.a. het vellen en rooien van houtopstanden) worden derhalve niet aan een aanlegvergunning gebonden.

4.3 Bestemming glastuinbouw

Voor (grootschalige) kassenbedrijven is voor een andere opzet gekozen als voor de overige niet-grondgebonden landbouw (zie paragraaf 4.4). Dit omdat glastuinbouw voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp van groot belang is en het vanwege de ruimtelijke impact vraagt om een specifieke juridische regeling.

De glastuinbouwbedrijven gelegen in het door de provincie aangewezen glastuinbouwconcentratiegebied zijn bestemd tot "Duurzaam Glastuinbouw". Deze glastuinbouwbedrijven krijgen de ruimte om uit te breiden binnen het bebouwingsvlak.

Bedrijven gelegen buiten dit glastuinbouwconcentratiegebied zijn bestemd tot "Glastuinbouw". Deze bedrijven krijgen de mogelijkheid het oppervlak aan ondersteunend glas onder voorwaarden te vergroten tot maximaal 2 ha.

Voor de bestemmingen "Duurzaam Glastuinbouw" en "Glastuinbouw" is binnen het bestemmingsvlak een bebouwingsvlak opgenomen. Alle bebouwing, waaronder de kassen, moet binnen het bebouwingsvlak worden opgericht.

Daarnaast bevindt zich binnen de bestemmingen "Duurzaam glastuinbouw" en "Glastuinbouw" een zone waarin de hoofdbebouwing moet worden gerealiseerd. Hier zijn dus alleen gebouwen ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf toegestaan. Dit systeem beoogt een ongewenste spreiding van stenen hoofdbebouwing te voorkomen.

De inhoud van de bedrijfswoning inclusief de erfbebouwing (bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan 750 m³.

4.4 Bestemming agrarische doeleinden

Hoofdpijnen van de agrarische bestemmingsregelingen

Voor het agrarisch gebied is de bestemming "Agrarische doeleinden algemeen" opgenomen. Het toepassen van zonering in het landbouwgebied (agrarisch gebied gecombineerd met natuurwaarden) ligt voor dit plangebied niet voor de hand. Dit omdat in het agrarisch gebied de inrichting van het landschap geoptimaliseerd is voor de landbouw en het plangebied straks voor het grootste gedeelte uit bos- en glastuinbouwgebied bestaat.

Het bestemmen van het agrarisch gebied tot de bestemming "Agrarische doeleinden algemeen" beperkt zich uiteraard niet tot de aanwijzing op de plankaart, maar krijgt zijn betekenis vanwege de regels ten aanzien van het bouwen, het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden en het overige gebruik in de voorschriften van het bestemmingsplan. In de voorschriften staan de bebouwingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. De feitelijk bebouwingsmogelijkheden kunnen beperkter zijn als gevolg van de milieutoets (bijvoorbeeld stankcirkels).

Bebouwingsvlakken

Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is alleen toegestaan binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Alle bebouwing dient hierbinnen geconcentreerd te worden. De inhoud van de bedrijfswoning inclusief de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³.

Over de grootte van de bouwpercelen en mogelijke beperkte uitbreiding van de agrarische bedrijven zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en betreffende ondernemers, mede op basis van de Intentieverklaring.

Agrarische doeleinden hoveniersbedrijf

Het hoveniersbedrijf, zonder bedrijfswoning, aan de Nieuwkoopseweg heeft conform zijn gebruik de bestemming "Agrarische doeleinden hoveniersbedrijf" (Ah) gekregen. Alle bebouwing voor dit bedrijf moet worden opgericht binnen het bebouwingsvlak. De inhoud van de bedrijfswoning inclusief de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³.

Agrarische doeleinden paardenhouderij

Paardenhouderijen worden in de Nota planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland gezien als een productiegericht agrarisch bedrijf. Om de bestemmingsregeling af te kunnen stemmen op paardenhouderijen is deze semi-agrarische functie voorzien van bestemming "Agrarische doeleinden paardenhouderij" (Ap). Binnen deze bestemming zijn alleen paardenhouderijen toegestaan om te voorkomen dat andere, waaronder meer recreatieve, activiteiten 'binnensluipen'. Het uitgroeien van een paardenhouderij tot manege is in het plangebied niet toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning inclusief de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³.

Vanwege de uitstraling van paardenbakken en tredmolens is een aparte juridische regeling in het bestemmingsplan opgenomen. In verband met de rommelige uitstraling en de bijkomende voorzieningen, zijn paardenbakken en tredmolens beperkt tot de agrarische bouwpercelen. Om verrommeling van het landschap te voorkomen zijn paardenbakken en bijbehorende attributen, zoals hekken en lichtmasten buiten het agrarisch bouwperceel aangemerkt als vorm van verboden gebruik. Om verstening en verrommeling van het buitengebied tegen te gaan zijn 'paardenbakken' en andere voorzieningen op burgerpercelen niet toegestaan.

Niet-grondgebonden landbouw (niet-zijnde glastuinbouw)

Vanuit de gebiedsvisie voor dit plan wordt in het plan ontwikkeling van niet-grondgebonden landbouw (niet-zijnde glastuinbouw) tegen gegaan. Dit mede tegen de achtergrond van het streekplan, dat hier nadrukkelijk kiest voor het tegengaan van ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw (niet-zijnde glastuinbouw) in dit gebied, en vestiging van nieuwe hoofdtakbedrijven intensieve veehouderij uitsluit. Dit sluit ook aan bij het rijksbeleid dat streeft naar het schoon houden van de schone landbouwkundige gebieden. Vanwege de milieugevolgen van de intensieve veehouderij (vermesting, verzuring, stankhinder) wordt de ontwikkeling daarvan in dit gebied dan ook niet wenselijk geacht.

Geen nieuwe bouwpercelen

Conform het provinciale beleid wordt aan het leggen van een nieuw bouwperceel in beginsel geen medewerking verleend. Daar waar een nieuw agrarisch bedrijf zich wil vestigen of van elders moet verplaatsen is het beleid er op gericht om in beginsel alleen gebruik te maken van bestaande agrarische percelen (hervestiging). In de meeste gevallen zullen deze opstallen al een agrarisch bouwperceel hebben, waardoor hervestiging zonder meer mogelijk is. Gelet op de verwachting dat de komende jaren nog een aantal bedrijven in het plangebied zal worden beëindigd door de aanleg van het Balijbos, zullen er evenwel geen mogelijkheden voor hervestiging zijn. Uit oogpunt van het tegengaan van verdere verstening van het buitengebied is het leggen van nieuwe bebouwingsvlakken niet gewenst en niet noodzakelijk. Mocht in een uitzonderlijk geval toch een nieuw bouwperceel noodzakelijk zijn, dan kan dit via een partiële herziening van het bestemmingsplan nader worden afgewogen.

Tweede agrarische bedrijfswoningen

De huidige moderne bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf maakt een tweede bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk. Dat gegeven en uit oogpunt van het tegengaan van verstening van het landschap worden tweede agrarische bedrijfswoningen niet toegestaan. Indien zich een uitzonderingsgeval aandient dat sprake is van een zodanig toezicht dat het wonen van twee arbeidskrachten nodig is en indien het bedrijf duurzaam werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten zal medewerking via een partiële herziening van het bestemmingsplan beoordeeld worden.

Een terughoudend beleid met betrekking tot tweede bedrijfswoningen wordt ook ingegeven door het feit, dat in het verleden tweede bedrijfswoningen vaak zijn afgesplitst van het bedrijf en daardoor feitelijk burgerwoningen zijn geworden. Dit is aan de ene kant in strijd met het beleid om geen nieuwe burgerwoningen aan het buitengebied toe te voegen. Aan de andere kant snijdt de agrariër zich daarmee ook zelf in de vingers, omdat de milieutoetsing op het aspect stankhinder dan zwaarder kan gaan uitvallen.

4.5 Bestemming wonen

Burgerwoningen hebben de bestemming "Wonen" gekregen, indien de kwaliteit en de ligging dit rechtvaardigen. De inhoud van een woning inclusief de erfbouw (bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan 750 m³. De oppervlakte en inhoud van de bestaande, legale woningen en uitbreidingen van woningen groter dan deze 750 m³ mogen worden gehandhaafd. Deze vallen onder het overgangsrecht indien deze legaal aanwezig zijn ten tijde van de ter inzage ligging van het ontwerp-bestemmingsplan. Voormalige bedrijfswoningen, die zijn afgesplitst van agrarische bedrijven krijgen tevens een woonbestemming.

Het feitelijk gebruik is immers de basis voor de bestemming. Daar waar meerdere woningen vlak naast elkaar zijn gelegen is op de kaart het toegestane aantal woningen aangegeven voor de code W (bijvoorbeeld 2W). Op de plankaart is binnen de woonbestemming een voorgevelrooilijn opgenomen. De woningen mogen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevels in de voorgevelrooilijn. Als algemene voorwaarde geldt dat de aanwezige bebouwingskarakteristiek van de woningen niet mag worden gewijzigd. Bij de bepaling van de inhoud van een woning worden ook inpandige ruimten meegeteld (hoofdbouwmassa; uiterlijk één geheel).

Als maximale goothoogte geldt 4 m.

In de woningen met de aanduiding "kantoor toegestaan" is een kantoor toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m².

Een positieve bestemming impliceert het geven van bebouwingsmogelijkheden van bijgebouwen (garages, tuinhuisjes en dergelijke). De inhoud van woningen inclusief bijgebouwen mag maximaal 750 m³ bedragen. In veel gevallen gaat het echter om voormalige boerderijen, waar al veel bijgebouwen/schuren aanwezig zijn. Nieuwe bijgebouwen kunnen dan alleen worden toegestaan, indien de bestaande bijgebouwen/schuren worden afgebroken (sanerende regeling).

4.6 Bestemming maatschappelijke doeleinden

In het plangebied zijn enkele voorzieningen aanwezig die bestemd zijn met de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Dit zijn onder andere een bedrijf voor nutsvoorzieningen, het jeugdcentrum 'de Notelaer' (inclusief bedrijfswoning) en het volkstuinencomplex, allen gevestigd aan de Nieuwkoopseweg. De verschillende maatschappelijke doeleinden zijn met een aparte aanduiding aangegeven op de kaart:

- a algemeen (nutsvoorziening)
- v volkstuinen (volkstuincomplex aan de Nieuwkoopseweg)
- j jeugdcentrum/scouting (jeugdcentrum 'de Notelaer')

Het bouwen ten behoeve van de maatschappelijke bestemming is alleen toegestaan binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlak.

4.7 Bestemming bedrijfsdoeleinden en bedrijfsdoeleinden kleine bedrijven

Bedrijven zijn positief bestemd tot "Bedrijfsdoeleinden" en "Bedrijfsdoeleinden kleine bedrijven" indien het een hoofdactiviteit in het pand of op het perceel betreft. Indien de hoofdfunctie een ondergeschikte bedrijfsactiviteit is (bijvoorbeeld een praktijkruimte bij een woning) is ze niet zelfstandig bestemd. Deze niet-agrarische functies zijn op de plankaart met een bestemmingsvlak aangegeven. Een bedrijfswoning mag een maximale inhoud van 750 m³ hebben (inclusief bijgebouwen).

De bedrijven die vallen binnen categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG hebben de bestemming "Bedrijfsdoeleinden kleine bedrijven" gekregen met een maximale oppervlakte van 200 m² per bedrijf, met dien verstande dat indien de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 200 m² bedraagt, de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte.

Voor een bedrijf aan de Vlielandseweg 157 is tevens de aanduiding "detailhandel" opgenomen, met dien verstande dat de parkeervoorzieningen ten behoeve van de detailhandel op eigen terrein worden gerealiseerd.

Voor een bedrijf aan de Katwijkerlaan 37 is de aanduiding 'caravanstalling toegestaan' opgenomen. De aanwezige caravanstalling is door middel van een aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen aangezien voor deze functie de behoefte in het plan-gebied aanwezig is en deze functie geen nadelige ruimtelijke belemmeringen heeft. Deze caravanstalling is niet gebonden is aan de maat van 200 m². De opslag van caravans is mogelijk binnen de bebouwing die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig was.

De overige bedrijven vallen binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", waarbij elk bedrijf nader bestemd is door middel van een code die verwijst naar de voorschriften. Het betreft hier een tweetal bedrijven met handel en opslag van volumineuze goederen, een productiebedrijf en een grondverzetbedrijf.

De mogelijkheden voor uitbreiding van deze bedrijven zijn per geval beoordeeld door de gemeente en overlegd met de eigenaren.

Voor zover zich visueel, landschappelijk storende situaties voordoen bij niet-agrarische bedrijven is het beleid erop gericht in goed overleg met betrokkenen verbeteringen aan te brengen. Het zal dan veelal gaan om de realisatie van passende beplanting voor een goede landschappelijke inpassing. In een enkel geval is dit door middel van de aanduiding "houtopstanden" op de plankaart opgenomen. In deze gevallen zullen nadere eisen worden gesteld aan de inrichting van de beplanting.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van functieverandering bij niet-agrarische bedrijven is erop gericht van geval tot geval te kunnen beoordelen in hoeverre hieraan meegewerkt kan worden. Hiertoe is in het plan een vrijstelling opgenomen binnen de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" voor omschakeling naar een ander soort bedrijf. Daarbij moet wel aan een aantal criteria worden voldaan, zoals:

- het alleen gaan om weinig milieuhinder veroorzakende bedrijven (milieucategorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten of daarmee te vergelijken).
- de omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd (bijv. uit oogpunt van stankhindercirkels).
- geen toename van de oppervlakte aan bebouwing.
- geen detailhandel.
- beperkte mogelijkheid voor buitenopslag afhankelijk van de bedrijvigheid.

Nieuwvestiging van niet-agrarische functies

Het gemeentelijk beleid laat geen nieuwvestiging van niet-agrarische functies toe op een nieuwe locatie, of het nu gaat om wonen of bedrijven. Vestiging van een nieuwe woning of een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied heeft veelal tot gevolg, dat de ontplooiingsmogelijkheden voor de omringende agrarische bedrijven afnemen. De toetsing op basis van de Wet milieubeheer wordt zwaarder naarmate sprake is van het meer nabij liggen van burgerwoningen of bedrijven. Verdichting van bebouwing tast ook het landschappelijk beeld van het buitengebied aan. Een dergelijk terughoudend beleid sluit ook aan bij het provinciale standpunt. Een uitzondering kan worden gemaakt voor de vestiging van bepaalde functies in vrijkomende agrarische gebouwen, zoals ook vastgelegd in de Intentieverklaring.

4.8 Bestemming horeca

Horecabedrijven zijn in beginsel als zodanig bestemd, indien het een hoofdactiviteit in het pand of op het perceel betreft. De horecabestemming is gegeven aan een horecavestiging aan de Nieuwkoopseweg. Voor de bestemming "Horeca" is de bebouwingsmogelijkheid bepaald op één bedrijfswoning, een bebouwingspercentage van 80% en een maximale goothoogte van 5,5 m.

4.9 Bestemming verkeersdoeleinden en fiets- en voetpaden

Alle openbare wegen in het plangebied (inclusief aanliggende fietspaden en –stroken) zijn bestemd tot "Verkeersdoeleinden".

Ter bescherming van aanwezige bestaande afzonderlijke fietspaden hebben deze een aparte bestemming "Fiets- en voetpaden" gekregen. De (toekomstige) fiets- en voetpaden in het Balijbos zijn mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden bos- en natuurgebied".

Ten aanzien van de vraag of een nieuwe railverbinding over het Katwijkerlaantracé binnen de planperiode wordt aangelegd wisselen de verwachtingen. De aanleg van de spoorlijn betekent een ingreep van zodanige omvang, dat het de voorkeur verdient daarvoor een apart bestemmingsplan op te stellen. Er is geen tracé voor de railverbinding in het bestemmingsplan opgenomen.

4.10 Bestemmingen groen en water

De op de plankaart als "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen en ondergeschikte watergangen en –partijen. Deze komen voor aan de Nieuwkoopseweg.

De hoofdwatergangen in het gebied (inclusief onderhoudspaden) en andere waterpartijen worden met de bestemming "Water" in het bestemmingsplan opgenomen. De bestemming "Water" beoogt ook in en direct langs het water (oevers) voorkomende natuurwaarden te beschermen.

Voor het aanleggen en dempen van watergangen is een vergunning nodig van het Hoogheemraadschap Delfland. Uit waterhuishoudkundig oogpunt zullen dempingen vanwege het verlies aan waterberging qua oppervlakte volledig moeten worden gecompenseerd.

Gelet op het belang van de waterkerende functie en noodzakelijke bescherming daarvan krijgen de waterkeringen met de daarbij behorende veiligheidszones in het bestemmingsplan de bestemming "Waterstaatsdoeleinden, polderkaden" (dubbelbestemming). Daarin wordt geregeld dat het bebouwen en gebruiken van deze gronden slechts mogelijk is voor zover dat niet in strijd komt met de waterkerende functie en daarover advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Delfland. Daarnaast is bouwen en het uitvoeren van werken in en bij de watergangen ook vergunningplichtig op basis van Delflands Algemene Keur.

4.11 Bestemming weide

Voor de gronden die als weiland worden gebruikt, maar geen onderdeel vormen van een agrarisch bedrijf is de bestemming "Weide" opgenomen. Deze gronden zijn met name te vinden langs de Nieuwkoopseweg. Op deze gronden is hobbymatige beweiding door vee toegestaan.

Glastuinbouwbedrijven met de bestemming "Glastuinbouw" die grenzen aan gronden met de bestemming "Weide" krijgen de mogelijkheid om onder voorwaarden op weidegronden het oppervlak aan ondersteunend glas te vergroten tot maximaal 2 ha.

4.12 Aanduiding ecologisch verbindingzone

Binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden bos en natuurgebied", "Agrarische doeleinden onbebouwd" en "Water" is op de plankaart een Ecologische verbindingzone aangebracht. Ter plaatse van deze aanduiding is de realisatie van ecologische verbindingzones tussen natuur- en/of natuurontwikkelingsgebieden toegestaan.

4.13 Overige planologische aspecten

Ruimte voor ruimte-regeling

In het plangebied bevindt zich een aantal agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en glastuinbouwbedrijven. De mogelijkheid bestaat dat een aantal van deze bedrijven in de planperiode hun bedrijfsactiviteiten zullen beëindigen, aangezien de bedrijfseconomische perspectieven niet gunstig zijn. Vanuit het landschappelijk oogpunt is het wenselijk dat in dat geval sanering van de aanwezige bedrijfsbebouwing plaatsvindt. Bedrijfsmatig hergebruik van bestaande gebouwen wordt ongewenst geacht. Daarom is een sanerende regeling in de voorschriften opgenomen (ruimte voor ruimte-regeling). In ruil voor de sloop van gebouwen of kassen is het dan via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om een extra woning of woningen te bouwen.

In de voorschriften zijn daartoe een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

1. omzetten van de bestemming "Agrarische doeleinden algemeen" naar andere bestemmingen ("Wonen", "Recreatieve doeleinden, bos en natuurgebied" en/of "Weide"). Hierbij wordt de voormalige bedrijfswoning als woning bestemd.
2. omzetten van de bestemming "Agrarische doeleinden algemeen" naar andere bestemmingen ("Wonen", "Recreatieve doeleinden, bos en natuurgebied" en/of "Weide"), met toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling. Uitgangspunt daarbij is, dat er sprake moet zijn van een win-winsituatie. Dat wil zeggen dat de bouw van extra woningen wordt toegelaten, mits daar sloop van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen tegenover staat. Hoe meer er gesloopt wordt, hoe meer woningen er gebouwd mogen worden (ten minste 1.000 m² sloop: 1 extra woning; ten minste 2.000 m² sloop: 2 extra woningen; ten minste 3.000 m² sloop: 3 extra woningen).
3. omzetten van de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" en "Bedrijfsdoeleinden, kleine bedrijven" naar andere bestemmingen ("Wonen", "Recreatieve doeleinden, bos en natuurgebied", "Agrarische doeleinden algemeen" en/of "Weide") met een extra woonbestemming, met toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling. Deze regeling is vergelijkbaar met punt 1 en 2.

4. omzetten van de bestemming "Glastuinbouw" naar andere bestemmingen ("Wonen", "Recreatieve doeleinden, bos en natuurgebied", "Agrarische doeleinden algemeen" en/of "Weide"), met toepassing van een ruimte voor ruimte regeling. Deze regeling is vergelijkbaar met de regeling onder 2, met dien verstande dat in dit geval de nodige kassen gesloopt dienen te worden (ten minste 5.000 m² sloop: 1 extra woning; ten minste 10.000 m² sloop: 2 extra woningen; ten minste 15.000 m² sloop: 3 extra woningen).
5. voor de bestemming "Duurzaam glastuinbouw" is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, omdat deze gebieden door de provincie zijn aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied.

De wijzigingsbevoegdheden kunnen worden toegepast indien voldaan kan worden aan nadere voorwaarden, zoals:

- omliggende bedrijven mogen niet worden belemmerd (dat betekent o.a. minimaal 25 afstand tot kassen);
- op basis van akoestisch onderzoek moet aangetoond worden dat de woning voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder;
- in geval van nieuwe woningen: de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing. Hiertoe dient een inrichtingsplan te worden overlegd;
- in plaats van de bouw van 2 of 3 woningen mag ook 1 woning worden gebouwd met een groter volume.

In het bestemmingsplan is in artikel 26 lid 2, 3 en 4 reeds een algemene wijzigingsbevoegdheid voor de Ruimte-voor-Ruimte regeling opgenomen. Voor de percelen Nieuwkoopseweg 19 en 42 is daarnaast in de artikelen 6 en 7 nog een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling en wijziging van de bestemmingen in "Wonen" en "Weide". De gemeente is in onderhandeling met de betrokken eigenaren om deze regeling toe te kunnen passen. Deze onderhandelingen zijn echter nog niet in een dusdanig stadium dat het resultaat hiervan (per locatie twee woningen en weidegrond) op de plankaart kon worden ingetekend. Daarom zijn de betreffende wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op de plankaart is ten behoeve van de specifieke wijzigingsbevoegdheid op beide percelen de aanduiding "grens wijzigingsbevoegdheid naar wonen en weide" opgenomen.

Infrastructurele voorzieningen

Voor de komende planperiode worden weinig ingrijpende infrastructurele werken verwacht in het buitengebied, die andere gebruiksbelangen dwars kunnen zitten. In de meeste gevallen gaat het om het voortzetten van het huidige gebruik, c.q. het blijven bestemmen van bestaande voorzieningen in het gebied. De volgende infrastructurele voorzieningen zijn als dubbelbestemming op de plankaarten aangegeven, met een bijbehorende regeling in de voorschriften:

- hoofdaardgastransportleidingen
- hoofdwatertransportleiding

Archeologie

Naar verwachting treedt binnenkort de Wijziging Monumentenwet voor wat betreft archeologische monumenten (Archeologiewet) in werking. In artikel 38 e.v. van die wet is een soort 'voor-beschermingsregeling' opgenomen ten aanzien van (verwachte) archeologische monumenten, die in de toekomst mogelijk worden aangemerkt als "beschermd monument" in de zin van de Monumentenwet.

Deze materie is in het plan niet geregeld in een dubbelbestemming, maar in een bijzondere bepaling. Een doeleindenomschrijving in een bestemming kan niet iets betreffen dat er mogelijk niet is; dus niet instandhouding van 'verwachte waarden'. Waarden kunnen pas in stand worden gehouden als zeker is dat en waar ze aanwezig zijn en de inhoud redelijkerwijs bekend is. Anders is sprake van (rechts)onzekerheid.

Vanwege het bovenstaande zijn de gebieden die volgens de Cultuurhistorische Hoofdstructuur een archeologische verwachtingswaarde (gebieden aan de Vlielandseweg en Katwijkerlaan) via de aanduiding 'gebied met archeologische waarde of verwachtingswaarde' en bijbehorende regeling in de voorschriften beschermd.

Monumenten

De rijksmonumenten hebben een eigen beschermingsinstrumentarium in de Monumentenwet 1988. De gemeentelijke monumenten zijn beschermd via de gemeentelijke monumentenverordening. Een regeling daarvoor opnemen in het bestemmingsplan is daarmee overbodig. De monumenten zijn, ten behoeve van een signalerende werking, door middel van een aanduiding op de plankaarten opgenomen.

Windenergie

Het plangebied is uitgesloten van plaatsing van solitaire windmolens en windmolenparken. In het kader van de huidige en voortschrijdende inzichten ten aanzien van de landschappelijke gevolgen en de ecologische gevolgen van plaatsing van solitaire windmolens en windmolenparken is het noodzakelijk om te bekijken of hiervoor een afzonderlijke planherziening opgesteld moet worden.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Het plan voorziet, naast de gebruikelijke (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies, slechts in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen. De (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande functies worden uiteindelijk bepaald door derden en vooral op basis van vrijwilligheid, en waaruit er voor de gemeente geen andere dan beheersactiviteiten voortvloeien. De financiële consequenties van nieuwe ontwikkelingen komen voor rekening van de initiatiefnemer (derden) en hebben derhalve geen consequenties voor de gemeente.

5.2 Voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan Katwijk en Nieuwkoop is in aansluiting op het gestarte vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, in de inspraak gebracht. In dat kader heeft het plan vanaf 19 februari 2004 vier weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestond voor ingezetenen en in de gemeente belanghebbende natuurlijke- en rechtspersonen gelegenheid om schriftelijk of mondeling op het voorontwerp te reageren.

Op 24 februari 2004 is een inspraakavond gehouden in het gemeentehuis te Nootdorp. De ingekomen inspraakreacties zijn divers van aard, maar in belangrijk mate gericht op de aangegeven mogelijkheden voor de agrarische en tuinbouwbedrijven.

Naast de gehouden inspraak is het plan op 21 oktober 2003 toegezonden aan diverse instanties, die volgens art. 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bij de planvorming betrokken dienen te worden.

De resultaten van de gehouden inspraak en het overleg zijn in een afzonderlijke commentaarnota inspraak & overleg verwoord. Op deze plaats wordt dus slechts verwezen naar deze afzonderlijke nota.

5.3 Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Katwijk en Nieuwkoop 2005" heeft, op grond van artikel 23 WRO, met ingang 17 februari 2005 gedurende een periode van vier weken voor iedereen ter inzage gelegen. Bij de terinzagelegging is naast het voorliggende ontwerp-plan ook de commentaarnota inspraak & overleg ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant en ook op de in de gemeente gebruikelijke wijze.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 19 zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging binnengekomen en daarom ontvankelijk. Diegenen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt zijn allen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen in een hoorzitting nader toe te lichten. Deze hoorzitting heeft op 31 januari 2006 plaatsgevonden.

De resultaten van de zienswijzen zijn in een afzonderlijke nota zienswijzen en wijzigingen verwoord. Op deze plaats wordt dus slechts verwezen naar deze afzonderlijke nota.

5.4 Handhavingsaspecten van het bestemmingsplan

De overheidscultuur op het gebied van handhaving kon tot voor kort worden omschreven als sterk gedogend: een weinig zichtbare overheid met te weinig oog voor de risico's die daar het gevolg van zijn. Landelijk onderzoek heeft aangetoond dat een cultuurverandering op dit gebied noodzakelijk is. Er is daarom extra aandacht voor de handhaving.

Handhavingsbeleid gemeente Pijnacker-Nootdorp

Dit heeft voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp geresulteerd in het opstellen van een Nota Integraal Handhavingsbeleid. Met deze Nota worden inhoudelijke beleidsregels ten aanzien van handhaving vastgelegd, wordt het ambitieniveau van de gemeente bepaald en wordt communicatie van het handhavingsbeleid nagestreefd. Op 22 mei 2003 heeft de gemeenteraad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp de Nota Integraal Handhavingsbeleid vastgesteld.

In deze Nota is tevens aandacht besteed aan specifieke gebieden van handhaving zoals de handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening. Deze is met name gericht op het gebruik van gronden en gebouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning noodzakelijk is. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, zoals het voor u liggend bestemmingsplan Katwijk en Nieuwkoop, is de handhaafbaarheid van de voorschriften als randvoorwaarde meegenomen. Daarbij is niet alleen in absolute zin gekeken of de regels juridisch te handhaven zijn, maar is ook in kwalitatieve zin bezien of de regel doelmatig te handhaven is. Bij het opstellen van de bouw- en gebruiksvoorschriften voor de diverse bestemmingen is getoetst aan de juridische en doelmatige handhaafbaarheid van de voorschriften.

Naast de bovenstaande maatregelen, die zijn gericht op het voorkomen van een overtreding van de voorschriften, beschrijft de Nota Integrale Handhaving tevens de wijze waarop de gemeente Pijnacker-Nootdorp omgaat met geconstateerde overtredingen. Daarbij kan zowel gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot het innen van een dwangsom als van het toepassen van bestuursdwang. In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten voor de toepassing van het handhavingsinstrumentarium uitgewerkt.

Overtreding	Ernstig ¹	Urgentie	Aanpak
Handelen in strijd met vergunning- of meldingsplicht	Ja	Hoog	Dwangsom, mogelijkheid strafrechtelijke vervolging onderzoeken
	Nee	Lager	Dwangsom
Handelen in strijd met de vergunning en/of vergunningvoorschriften	Ja	Hoog	Bestuursdwang of dwangsom en/of intrekking van de vergunning, mogelijkheid strafrechtelijke vervolging onderzoeken
	Nee	Lager	Dwangsom
Overtreding voorschriften bestemmingsplan	Ja	Hoog	Bestuursdwang of dwangsom
	Nee	Lager	Bestuursdwang of dwangsom

¹ In de Nota Integraal Handhavingsbeleid wordt een overzicht gegeven van ernstige overtredingen. Zij hebben vooral betrekking op risico's, de aantasting van het milieu en zaken die de geloofwaardigheid van de gemeente en de rechtsgelijkheid raken.

Overtreding	Ernstig ¹	Urgentie	Aanpak
Handelen in strijd met andere wettelijke regelingen en/of voorschriften	Ja	Hoog	Bestuursdwang of dwangsom, mogelijkheid strafrechtelijke vervolging onderzoeken
	Nee	Lager	Bestuursdwang of dwangsom
Lichte overtredingen met niet te herstellen gevolgen, veel voorkomende overtredingen	Nee		Strafrechtelijke vervolging

