

Behoort bij besluit van
de raad der gemeente
Pijnacker-Nootdorp
d.d. 27-11-2008
Mij bekend,
de griffier



Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart
Conform vaststelling 27 november 2008

Rapportnummer: 211x01720.038810_4
Datum: 2 december 2008
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. R. Broekhuijzen
Projectteam BRO: Ayhan Auygün, Linda Hoebe, Steven Hommersom Wiebe Smit, Jochem Visser, Wouter Zweerink
Concept: Juli 2007
Voorontwerp: Februari 2008
Ontwerp: Juni 2008
Vaststelling: 27 november 2008
Trefwoorden: Pijnacker, bedrijventerrein, De Boezem, Boezemvaart, ontwikkeling

Beknopte inhoud: Het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart betreft een actualisering van de planologisch-juridische regeling voor het bestaande bedrijventerrein De Boezem en de nabijgelegen Vlielandseweg en omgeving. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van de strook grond tussen bedrijventerrein De Boezem en de Katwijkervaart. Dat plandeel is bekend onder de naam Boezemvaart

BRO Amsterdam
1058 AA Amsterdam
Baarsjesweg 224
T +31 (0)20 506 19 99
F +31 (0)20 506 19 90
e-mail: amsterdam@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	5
 DEEL A - PLANOPZET	 7
 2. PLANOPZET	 9
2.1 Inleiding	9
2.2 Visie	9
2.2.1 Kwaliteiten	9
2.2.2 Knelpunten en kansen	10
2.2.3 Ontwikkelingen	11
2.3 Stedenbouwkundige opzet	11
2.3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
2.3.2 Beeldkwaliteit	12
2.4 Juridische opzet	12
2.4.1 Algemeen	12
2.4.2 Indeling van de voorschriften	13
2.4.3 Beschrijving per bestemming	13
 3. HUIDIGE SITUATIE	 17
 DEEL B – VERANTWOORDING	 19
 4. PLANOLOGISCH KADER	 21
4.1 Inleiding	21
4.2 Rijksbeleid	21
4.3 Provinciaal en regionaal beleid	23
4.4 Gemeentelijk beleid	27

5. MILIEU- EN OVERIGE ASPECTEN	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Bodem	29
5.3 Bedrijven en milieuzonering	31
5.4 Waterhuishouding	34
5.4.1 Beleidskader	34
5.4.1 Waterhuishouding	38
5.4.2 Toekomstige situatie	39
5.4 Geluid	41
5.5 Luchtkwaliteit	42
5.6 Flora en fauna	44
5.6.1 Natuurwetgeving	44
5.6.2 Methode	45
5.6.3 Natuurwaarden in en rond het projectgebied	45
5.6.4 Resultaten gebiedsbescherming	47
5.6.5 Resultaten soortenbescherming	47
5.6.6 Conclusie	49
5.7 Externe veiligheid	50
5.8 Cultuurhistorie	51
5.9 Duurzaam bouwen	52
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 55
 7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	 57
7.1 Inleiding	57
7.2 Wettelijk vooroverleg	57
7.3 Inspraak	57
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Nota Inspraak	61
Bijlage 2: Nota Zienswijzen	63
Bijlage 3: Nota Wijzigingen	65

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voor het bedrijventerrein Boezem (inclusief de woningen aan de Vlielandseweg) en de Boezemvaart beschikt de gemeente Pijnacker-Nootdorp niet over een actueel ruimtelijk ordeningsinstrument. Het herzien van de vigerende bestemmingsplannen moet leiden tot één eenduidig en modern plan, dat kwaliteiten waarborgt en tevens voldoende ruimte biedt aan gewenste ontwikkelingen en qua systematiek aansluit bij de overige bestemmingsplannen in de gemeente.

Het bestemmingsplan is een juridisch instrument en bestaat uit de toelichting, voorschriften en plankaart. De voorschriften en plankaart leggen de bouw en gebruiksmogelijkheden vast van de grond en opstallen en zijn juridisch bindend voor burger en overheid.

Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Voor het plangebied betekent dit, dat in hoofdzaak de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. De actualisering omvat de modernisering van de huidige regelgeving, waarbij huidig gebruik wordt geconsolideerd en overeenkomstig geldende wet- en regelgeving wordt gereguleerd en het opnemen van in het verleden verleende vrijstellingen van het bestemmingsplan (waaronder locatie Van Schie). Het is echter niet zo dat nu geen ruimtelijke of functionele veranderingen (meer) mogelijk zijn in het plangebied. Uitzondering is namelijk een deel van het noordelijk deel van het plangebied, ten zuiden van de Katwijkerlaan. Voor Boezemvaart is een nieuwe regeling ontworpen die toekomstige ontwikkelingen mogelijk zal maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De gemeente Pijnacker-Nootdorp ligt temidden van Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer. Het bedrijventerrein Boezem is volledig geïntegreerd met de bebouwde kom van Pijnacker en is circa 29 hectare groot. Direct ten westen van het bedrijventerrein is woonbebouwing gelegen. In het oosten grenst het plangebied aan het te ontwikkelen bedrijventerrein Boezem II. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door grasland. De westelijke grens wordt gevormd door woonbebouwing aan de Vlielandseweg. Tenslotte wordt de noordelijke begrenzing gevormd door de Katwijkerlaan. De Katwijkerlaan is een verbinding tussen Pijnacker en Zoetermeer; tevens biedt deze route een directe aansluiting op de A12. In de onderstaande figuur is het plangebied aangegeven.



Het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen. In onderstaande tabel staan deze in chronologische volgorde van vaststelling en goedkeuring aangegeven.

Bestemmingsplan	Raad	GS
Bestemmingsplan Vlielandseweg en omgeving	13-12-1973	19-02-1975
Bestemmingsplan Bedrijfsterrein De Boezem	26-11-1987	05-04-1988
1 ^e herziening bestemmingsplan Vlielandseweg en omgeving	30-03-1989	25-07-1989
1 ^e herziening bestemmingsplan Bedrijfsterrein De Boezem	30-08-1990	20-11-1990
Wijzigingsbesluit ex art. 11 WRO bestemmingsplan Bedrijfsterrein De Boezem	29-12-1992	16-02-1993
2 ^e herziening bestemmingsplan Bedrijfsterrein De Boezem	28-11-1996	08-04-1997
3 ^e herziening bestemmingsplan Bedrijfsterrein De Boezem	29-04-1999	21-07-1999

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A - Planopzet

Dit plandeel geeft de visie op het bedrijventerrein weer en vormt de kern van de toelichting op het plan. In dit deel wordt de planologische- en juridische planopzet in woord en beeld beschreven.

Om een indruk te krijgen wat met het plan wordt beoogd en hoe het instrument voorschriften hierbij wordt gehanteerd, is het lezen van dit plandeel voldoende.

Deel B - Verantwoording

Plandeel B geeft de achtergrond, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzes weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader, de randvoorwaarden en uitgangspunten, de milieuaspecten en de financieel-economische haalbaarheid uiteengezet.

Voor een meer diepgaande indruk van de planontwikkeling is het lezen van dit rapportgedeelte aan te bevelen. De verschillende hoofdstukken waaruit dit deel bestaat, kunnen daarbij onafhankelijk van elkaar worden gelezen.

DEEL A - PLANOPZET

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planopzet. Omdat sprake is van een grotendeels conserverend plan wordt in een visie aandacht besteed aan de kwaliteiten, knelpunten en kansen in het plangebied. Voorts worden de beoogde ontwikkelingen (uitwerkingsverplichting) toegelicht. Voor de gebieden met uitwerkingsverplichting wordt in paragraaf 2.3 de stedenbouwkundige planopzet toegelicht. De daarin beschreven stedenbouwkundige uitgangspunten vormen de basis voor de uitwerkingsverplichting. Tenslotte wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan in paragraaf 2.4 toegelicht.

2.2 Visie

2.2.1 Kwaliteiten

Op basis van analyse van de bestaande situatie is een aantal ruimtelijke kwaliteiten aan te wijzen. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de kwaliteiten van het dorp. Deze kwaliteiten houden verband met de ruimtelijke structuur, verkeersstructuur, water- en groenstructuur en de functionele structuur. De kwaliteiten worden hieronder benoemd.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur geeft op het schaalniveau van het bedrijventerrein en directe omgeving een beeld van de belangrijkste structurerende ruimtelijke elementen. De volgende zijn bepalend voor de kwaliteit en ruimtelijke ordening van het plangebied:

- Duidelijke verkaveling, deels in lijn met de historische verkaveling;
- Heldere opzet en eenvoudige bebouwing;
- Karakteristieke lintbebouwing aan weerszijden van de Vlielandseweg.

Verkeersstructuur

Aandacht voor de verkeersstructuur is met name van belang voor de bereikbaarheid en leefbaarheid van het bedrijventerrein en omgeving. Ook hierin is een aantal kwaliteiten aan te wijzen:

- Heldere ontsluitingsstructuur en eenduidige profilering;
- Goede bereikbaarheid;
- Duidelijke bewegwijzering.

Water- en groenstructuur

De aanwezigheid van water- en groenstructuren versterken de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het bedrijventerrein. In het plangebied vragen de volgende kwaliteiten om behoud in het bestemmingsplan:

- Geen wateroverlast;
- Eenduidige groenstructuur;
- Een waterpartij begeleidt de Vlielandseweg.

Functionele structuur

De functionele structuur is van direct belang voor functioneren van het bedrijventerrein en de leefbaarheid in de directe omgeving. De volgende kwaliteiten vragen om behoud en waar mogelijk versterking:

- Breed scala aan typen bedrijven met verschillende milieucategorieën;
- Woonbebouwing aan weerszijden van de Vlielandseweg;
- Een aantal bedrijfswoningen;
- Zonering naar milieucategorie.

2.2.2 Knelpunten en kansen

Bedrijventerrein De Boezem bestaat circa dertig jaar. Ten oosten van het bedrijventerrein wordt Boezem II ontwikkeld. Dit terrein wordt ontwikkeld volgens de eisen van deze tijd. De ontwikkeling van Boezem II biedt kansen (en heeft kansen geboden) voor het oplossen van een aantal knelpunten. In 2006 is een start gemaakt met de revitalisering van het bedrijventerrein De Boezem. Op onder meer de gebieden openbare ruimte, verkeer en parkeren zijn, en worden, verbeteringen doorgevoerd.

Gezien de leeftijd van het bedrijventerrein en afhankelijk van de behoefte van de gevestigde bedrijventerreinen is het denkbaar dat er veranderingen zullen plaatsvinden. Daarbij zal het voornamelijk gaan om het verplaatsen van bijgebouwen en de vervanging van oudere bedrijfsgebouwen door nieuwe die voldoen aan de huidige eisen. Op dit vlak zijn er kansen om de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein op te waarderen. Het goed functioneren en het goed er uit zien van het bedrijventerrein is van belang en uitgangspunt van beleid (zie paragraaf 4.4).

Ten westen van het bedrijventerrein is woonbebouwing gelegen. Het is van belang dat er vanuit milieuoogpunt voldoende scheiding blijft bestaan tussen de bedrijfsmatige activiteiten op het bedrijventerrein en de woonbebouwing aan weerszijden van de Vlielandseweg.

Er is in het verleden een aantal bedrijfswoningen gerealiseerd. Aangezien het huidige standpunt is dat er een striktere scheiding tussen wonen en bedrijvigheid wordt betracht, zijn er geen nieuwe mogelijkheden tot het realiseren van bedrijfswoningen opgenomen.

2.2.3 Ontwikkelingen

In het bestemmingsplan kunnen diverse juridische instrumenten worden gebruikt om nieuwe ontwikkelingen weer te geven; een direct positieve bestemming, een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht. Er zijn echter grenzen aan wat juridisch mogelijk is. Ontwikkelingen die op dit moment nog onzeker of onduidelijk zijn in de uitwerking kunnen niet worden opgenomen. De rechtszekerheid van de burgers zou dan in het geding komen. In het voorliggende bestemmingsplan is een aantal uitwerkingsverplichtingen opgenomen.

Uitwerkingsverplichtingen

Het gaat hier om een verplichting tot uitwerking. Deze flexibiliteitsbepaling is geregeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het opnemen van een uitwerkingsverplichting heeft als voordeel dat bestemmingen, voorschriften ten aanzien van het bouwen en het gebruik in een uitwerkingsplan op een later tijdstip meer gedetailleerd kunnen worden vastgesteld. Op die manier kan het maken van gedetailleerde alternatieven langer open worden gehouden. Het op te stellen uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het (voorliggende) moederplan.

De wetgever stelt wel als eis dat een uit te werken bestemming, zoals ook opgenomen in dit bestemmingsplan, op zodanige wijze de doelstellingen voor het uit te werken plan aangeeft, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. Met onderhavig bestemmingsplan wordt dat inzicht in voldoende mate verkregen (zie paragraaf 2.3). Het is echter geenszins nodig dat uit het uit te werken bestemmingsplan al kan worden opgemaakt hoe het uiteindelijke resultaat in het te ontwikkelen gebied zal zijn.

Een punt van aandacht bij de uit te werken bestemmingen is het reserveren van open water. Op het moment dat er concrete plannen zijn voor de uit te werken bestemmingen dient er overleg te worden gepleegd met het Hoogheemraadschap van Delfland over het percentage aan waterberging.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

2.3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Omdat dit gebied grenst aan de Katwijkerlaan geldt hier een verscherpt toezicht op de presentatie van het terrein naar buiten. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zijn aan de zijde van de Katwijkerlaan in ieder geval voor- of zijgevels toegestaan. Achtergevels aan de laan met een interne ontsluiting van de bedrijven zijn dus stedenbouwkundig ongewenst. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat er langs de Katwijkerlaan lange bebouwingswanden ontstaan. Om een

ruimtelijk, kwalitatief goed ritme te garanderen mag aaneengesloten bebouwing een breedte van maximaal veertig meter hebben.

De watergang en daarmee verbonden groen/blauwe grens langs het bestaande bedrijventerrein moet in de verkaveling van Boezemvaart (ruimtelijk en bestemmingsplanmatig) behouden blijven.

Aan de Vlielandseweg is een aantal woningen (nummers 76, 78, 80 en 80a) wiens achtertuin grenst aan het plangebieden. Uitgangspunt is om deze achtertuinen bereikbaar te houden (inritten).

Gegeven de problematiek van de veendijken (Hoogheemraadschap van Delfland), de breedte van de vaart en daarmee de afstand van het terrein tot de Katwijkerlaan en het advies van de afdeling milieu (wetgeving ten aanzien van wonen op/bij bedrijventerreinen) wordt voor deze zone niet voorzien in het creëren van nog meer woon-werkunits (naast de in ontwikkeling zijnde units op Boezem II).

De primaire bereikbaarheid van het terrein loopt via de doorgetrokken Boezemweg. De secundaire bereikbaarheid (tenminste benodigd voor de brandweer) is een onderzoeksvraagstuk (vanaf de Katwijkerlaan of een tweede ontsluiting vanaf het bedrijventerrein zelf) en wordt in een later stadium uitgewerkt.

2.3.2 Beeldkwaliteit

De uitstraling van de bedrijfsbebouwing moet passen in de beeldkwaliteit van het dorpslint Katwijkerlaan. Bedrijfsbebouwing is per definitie anders van karakter en omvang dan woonbebouwing. Daarom wordt voor deze inpassing voorgeschreven dat het materiaalgebruik voor de gevels aan de Katwijkerlaan past binnen de kaders zoals die zijn opgenomen in het gemeentelijk welstandsbeleid in de paragraaf "Buitenlint" (in het bijzonder het gebruik van (donker) baksteen en/of hout). Verder gelden voor het gebied de welstandsnormen zoals die zijn opgenomen in de paragraaf "Modern Bedrijventerrein".

2.4 Juridische opzet

2.4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende voorschriften en plankaart en gaat vergezeld van een toelichting.

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen

betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De voorschriften zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken (zie ook volgende paragraaf).

De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de voorschriften alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de plankaart worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de voorschriften het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

2.4.2 Indeling van de voorschriften

De voorschriften zijn opgebouwd uit drie hoofdstukken:

1. Inleidende voorschriften
2. Bestemmingsvoorschriften
3. Algemene voorschriften

De inleidende voorschriften omvatten artikel 1 tot en met 3, te weten begripsomschrijvingen, wijze van meten en dubbeltelbepaling.

De bestemmingsvoorschriften omvatten de verschillende bestemmingen die zijn opgenomen op de plankaart. De artikelen zijn opgebouwd uit verschillende onderdelen waaronder, doeleinden (het beoogde gebruik), toegestane bouwwerken, bouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

De algemene voorschriften omvat een aantal aanvullende artikelen en overige bepalingen.

2.4.3 Beschrijving per bestemming

Bedrijven 2 –B2-

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke (verzorgende) bedrijven en industriële en ambachtelijke activiteiten, alsmede groothandelsbedrijven en groothandelsactiviteiten die passen binnen de lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals die zijn opgenomen in de voorschriften. Tevens is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan, doch uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw) op de plankaart.

Bedrijven 3.1 –B3.1-

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke (verzorgende) bedrijven en industriële en ambachtelijke activiteiten, alsmede groothandelsbedrijven en groothandelsactiviteiten die zijn aangeduid als milieucategorieën 2 en/of 3.1 in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals die is opgenomen in de voorschriften. Tevens is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan, doch uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw) op de plankaart.

Bedrijven 3.2 –B3.2-

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke (verzorgende) bedrijven en industriële en ambachtelijke activiteiten, alsmede groothandelsbedrijven en groothandelsactiviteiten die zijn aangeduid als milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals die is opgenomen in de voorschriften. Tevens is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan, doch uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw) op de plankaart.

Bedrijven 2 - uit te werken –UB2-

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de voorschriften.

Gedurende de planvorming met betrekking tot de uit te werken bestemming zal overleg plaats vinden met het Hoogheemraadschap van Delfland in verband met de waterberging.

Bedrijven 3.1 uit te werken - uit te werken –UB3.1-

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de voorschriften.

Gedurende de planvorming met betrekking tot de uit te werken bestemming zal overleg plaats vinden met het Hoogheemraadschap van Delfland in verband met de waterberging.

Bedrijven 3.2 uit te werken - uit te werken –UB3.2-

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de voorschriften.

Gedurende de planvorming met betrekking tot de uit te werken bestemming zal overleg plaats vinden met het Hoogheemraadschap van Delfland in verband met de waterberging.

Voor bovenstaande bestemmingen 'bedrijven' geldt dat Bevi-inrichtingen expliciet worden uitgesloten om zich op bedrijventerrein Boezem te vestigen. Hiertoe is een bepaling in de voorschriften opgenomen.

Wonen –W-

De op de plankaart als 'Wonen -W-' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van beroep aan huis.

Tuinen –T-

De op de plankaart als 'Tuinen -T-' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

Agrarische doeleinden –A-

De op de plankaart als 'Agrarische doeleinden -A-' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor agrarisch bouw- en grasland.

Groen –G-

De op de plankaart als 'Groen- G- aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en voorzieningen, zoals in- en uitvoeg- en opstelstroken en nutsvoorzieningen.

Water -WA-

De op de plankaart als 'Water' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de aanleg en instandhouding van water met een natuurfunctie en natuurlijke oevers en groenvoorzieningen, de opvang, aan- en afvoer van water ten dienste van de waterhuishouding en waterberging met de daarbij behorende andere bouwwerken en niet-bouwkundige voorzieningen.

Verkeersdoeleinden –V-

Wegen, parkeerstroken, bermen en andere verkeersgerelateerde voorzieningen hebben de bestemming 'Verkeersdoeleinden' gekregen

Waterkeringsdoeleinden (dubbelbestemming)

De gronden met deze bestemming zijn primair bestemd voor een waterkering. Binnen de bestemming zijn andere bestemmingen toegestaan mits ze niet in strijd zijn met de hoofdbestemming.

3. HUIDIGE SITUATIE

Algemeen

Het bedrijventerrein De Boezem is één van de bedrijventerreinen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het terrein is volledig geïntegreerd met de bebouwde kom van de kern Pijnacker. Woonbebouwing is ten westen van De Boezem op kleine afstand gelegen aan weerszijden van de Vlielandseweg. Ten oosten van het bedrijventerrein is een glastuinbouwconcentratiegebied gelegen. Het westelijk deel van dit glastuinbouwconcentratiegebied is door de provincie Zuid-Holland aangewezen als te transformeren gebied. Ten noorden van het plangebied loopt de Katwijkerlaan. Deze weg fungeert in de huidige situatie als hoofdontsluitingsweg. De verkeerskundige capaciteit van de weg is voldoende voor afwikkeling van de (lokale) verkeersstromen.

Traditioneel bedrijventerrein

Bedrijventerrein De Boezem is een zogenaamd traditioneel bedrijventerrein. Dit blijkt uit de monofunctionele inrichting van het terrein, met kleinschalige bedrijfs-hallen en tussengelegen kleinschalige kantoorbebouwing. De hoofdstructuur is eenvoudig en de gebouwen weerspiegelen de functie van het terrein. De inrichting van het bedrijventerrein is doelmatig, eenvoudig en sober. Groenelementen zijn schaars en opslag van goederen vindt deels in het zicht plaats. In 2006 is een start gemaakt met de revitalisering van het terrein. Maatregelen ten aanzien van beeldkwaliteit en structuur worden doorgevoerd.

Op bedrijventerrein De Boezem is een breed scala aan bedrijven gevestigd. Het gaat onder meer om transportbedrijven, garages en installatiebedrijven. De panden zijn over het algemeen vrijstaand of als zelfstandige panden aaneengebouwd. De bebouwing is georiënteerd op de weg en heeft soms een showroom of een kleinschalige verkoopfunctie. De gebouwen zijn eenvoudig van opzet en doorgaans niet hoger dan drie bouwlagen.

Op het bedrijventerrein is een aantal bedrijfswoningen gerealiseerd. Deze woningen zijn in het voorliggende bestemmingsplan positief bestemd. Aangezien het huidige standpunt is dat er een striktere scheiding tussen wonen en bedrijvigheid wordt betracht, zijn er geen nieuwe mogelijkheden tot het realiseren van bedrijfswoningen opgenomen.

Woonbebouwing

De woonbebouwing aan weerszijden van de Vlielandseweg is karakteristieke lintbebouwing. De bebouwing aan het lint bestaat uit pandsgewijze dorpsachtige bebouwing. Het beeld van het dorpslint is afwisselend en bestaat uit zowel traditionele bebouwing als uit nieuwe of vernieuwde bebouwing. Deels zet de woonbebouwing zich voort achter het lint, deels is sprake van diepe achtertuinen (tot aan het spoor).

DEEL B – VERANTWOORDING

4. PLANOLOGISCH KADER

4.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt op verschillende schaalniveaus relevant beleid uiteengezet. Het gaat om beleid op Rijks-, provinciaal en regionaal en gemeentelijk schaalniveau.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het Rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het Rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels.

Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is.

Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het Rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- Ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- Versterking van de economische kerngebieden;
- Verbetering van de bereikbaarheid;
- Verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- Bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- Behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- Afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- Waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Specifiek voor bedrijventerreinen wordt gesteld dat Nederland bedrijventerreinen nodig heeft voor een duurzame economische groei. Ruimte scheppen om te ondernemen betekent onder meer herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de visie van het Rijk op het verkeer en vervoersbeleid weer tot en met 2020. De Nota is in samenwerking met de provincies, gemeenten, kaderwetgebieden en waterschappen tot stand gekomen. De ruimtelijke aspecten van het verkeers- en vervoersbeleid komen terug in de Nota Ruimte van het ministerie van VROM.

De minister van Verkeer en Waterstaat heeft op 28 mei 2004 de hoofdlijnennotitie voor de Nota Mobiliteit aan de Tweede Kamer aangeboden. In de hoofdlijnennotitie worden de volgende beleidsdoelen aangegeven:

1. Het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. Het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. Een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. Het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op zijn beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

Met betrekking tot het plangebied zal rekening moeten worden gehouden met de uitgangspunten van het Rijksbeleid met betrekking tot verkeer, vervoer, ontsluiting en bereikbaarheid.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Ruimtelijke Structuurvisie 2020

De visie op het provinciaal ruimtelijk beleid is beschreven in de provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRSV). Deze structuurvisie heeft geen juridische status in het kader van de WRO maar zij is voor de provincie wel een zelfbindend en richtinggevend document, waarin de streekplangebieden in onderlinge samenhang worden gezien.

De ruimtelijke strategie in de PRSV richt zich op 2020 met een doorkijk naar de nog langere termijn. Deze structuurvisie helpt bij het duidelijker positioneren van streekplangebied overschrijdende zaken als de Zuidvleugel en het Groene Hart. Met de PRSV is het voor de provincie mogelijk om vanuit dit hoge en abstracte niveau ruimtelijke ontwikkelingen te initiëren en te stimuleren. Zij speelt daarmee een belangrijke rol in het ruimtelijke ontwikkelingsbeleid. Het doel van de structuurvisie is om tijdig en actief in te spelen op ruimtelijke processen.

Met de structuurvisie wordt de positie van Zuid-Holland duidelijker neergezet in het ruimere kader van de Randstad en de Rijn-Schelde Delta. In dat opzicht wordt een schaa sprong in de ruimtelijke ontwikkeling gemaakt. Beoogd wordt om een brug te slaan tussen de korte en de lange termijn, tussen streekplannen en tussen visies en plannen op verschillende schaalniveaus (Rijk, landsdeel, provincie, vleugels en regio's).

Het Zuidvleugelconcept komt in het document ruim aan bod en neemt een belangrijke positie in. Voor de Zuidvleugel als geheel wordt ingezet op een meerpolige ontwikkeling waarbij knooppunten en centra elkaar aanvullen in een samenhangend netwerk. De goed bereikbare stedelijke centra en multimodale knopen zijn de beste locaties voor de ontwikkeling van hoogwaardige kenniscentra en zakelijke dienstverlening. Dat geldt ook voor de goed ontsloten knopen aan de rand van de stad, maar centraal gelegen in het netwerk.

De ruimtelijke opgave richt zich op locaties voor de kennisintensieve en stuwende industrie, herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen en ontwikkelingskansen voor kleinschalige stadseconomie in het bestaand stedelijk gebied. Voor herstructurering en intensivering van bedrijventerreinen is schuifruimte nodig. Om die te krijgen zet de provincie in op een proces van doorstroming en ontmenging. Kleinschalige, intensieve bedrijvigheid kan ter plaatse intensiveren of doorstromen naar knooplocaties. Dit moet leiden tot intensiever en hoogwaardiger ruimtegebruik op binnenstedelijke bedrijventerreinen, kansen voor broedplaatsmilieus, creatieve diensten en een betere integratie met het overig stedelijk gebied.

Streekplan Zuid-Holland West

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn (rekening houdend met het beleid van andere overheden) vastgelegd in de streekplannen. Het streekplan vormt een samenhangende visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in hoofdlijnen voor (een deel van) de provincie voor de periode van maximaal 10 jaar. Het streekplan is een integratiekader van ruimtelijk beleid en van de ruimtelijk relevante aspecten van sectorbeleid. Daarnaast is het streekplan ook het kader voor afstemming van ruimtelijk beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In de meest recente streekplannen wordt vooral ingezoomd op het gebiedsspecifieke beleid.

Het streekplan Zuid-Holland West geeft een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland West voor de periode tot aan 2015. Het streekplan vormt het kader voor de toetsing van plannen van andere overheden; het vormt ook de basis voor een op ontwikkeling gericht beleid en een concreet uitvoeringsprogramma.

Het ruimtelijk beleid van de provincie is gericht op verbetering van het woon- en leefklimaat in Zuid-Holland West door een verdergaande ruimtelijke en functionele differentiatie. Die wordt verkregen door het scheiden van stedelijke eenheden en het versterken van de groene en blauwe kwaliteiten in de tussenliggende gebieden. De belangrijkste hoofdlijnen van het provinciaal beleid zijn: ruimte voor wonen, ruimte voor werken, duurzaam waterbeheer, het groenblauwe netwerk en knooppunten van infrastructuur. Herstructurering, transformatie, functiemenging en meervoudig ruimtegebruik zijn de belangrijkste strategieën waarmee de provincie haar beleidsdoelstellingen wil bereiken.

Om het tekort aan bedrijventerreinen te lenigen zet de provincie primair in op zorgvuldige (her)ontwikkeling van bestaand areaal. De provincie kiest hier primair voor duurzame herstructurering, intensivering van reeds uitgegeven bedrijventerreinen en het optimaliseren van het resterende nog uitgeefbare areaal. Om de bereikbaarheid in Zuid-Holland West te verbeteren moeten functies die veel mobiliteit generen gevestigd worden op knopen van infrastructuur.

Ruimte voor werken

De provincie zet de komende jaren met betrekking tot bedrijventerreinen in op de volgende uitgangspunten:

- Herstructurering gaat voor uitleg;
- (her)ontwikkeling van bedrijfslocaties: duurzaam en intensief;
- Optimaliseren restant (streek)plancapaciteit aan terreinen;
- Selectief regionaal gronduitgiftebeleid;
- Ontwikkeling nieuwe locaties in transformatiegebieden of studiezones.

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan (PVVP)

Het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan geeft aan hoe de provincie Zuid-Holland de komende jaren haar beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil geven. In het verlengde van het Nationaal Verkeer- en Vervoer Plan (NVVP) van het Rijk, geeft het PVVP een antwoord op de problemen ten aanzien van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de verkeersveiligheid in Zuid-Holland. Die problemen worden gezien in samenhang met de ligging van Zuid-Holland in het zuidelijk deel van de Randstad, dat als aanjager van de Nederlandse economie fungeert.

Het is de inzet van de provincie Zuid-Holland dat alle grotere projecten een vorm van mobiliteitseffect rapportage kennen. Deze rapportages moeten inzicht geven in mobiliteitsgevolgen van projecten en acties en kunnen afhankelijk van de aard van het project of de actie uiteenlopend van omvang en vorm zijn. De rapportages kunnen bij infrastructuurprojecten, zoals wegen, bouwlocaties en bedrijventerreinen, de vorm van een mobiliteitseffecttoets hebben. De provincie wil dat het niet halen van de toetsingscriteria zal leiden tot aanpassing van het project.

Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014

Begin 2005 heeft de provincie de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014 vastgesteld. De woonvisie is voor de provincie mede de basis om te beoordelen of voor de regio nadere toewijzingsregels bij de woonruimteverdeling aan de orde zijn. In de visie wordt een aantal belangrijke richtinggevende uitspraken gedaan:

- De afgelopen jaren is er in Zuid-Holland te weinig gebouwd; er is een woningtekort ontstaan. Daarnaast is de lange-termijn-woningbehoefte onderschat. De woningproductie moet om deze redenen fors omhoog. Per regio is de gewenste woningproductie berekend voor de periodes 2005-2009 en 2010-2014.
- De belangrijkste prioriteit ligt in het bouwen voor senioren en starters. Vooral alleenstaanden en éénuouderhuishoudens bepalen de laatste jaren de groei van het aantal huishoudens. Vergrijzing (de toename van 75+ers) treedt in vrijwel alle gemeenten van Zuid-Holland op – vooral na 2015. De slaagkans voor jongeren en starters dient gelijk te zijn aan de slaagkans voor andere bevolkingsgroepen.
- Minstens 50% van de nieuwe behoefte aan woningen moet via verdichting en inbreiding in bestaand stedelijk gebied gebouwd worden. In beginsel alle kernen moeten hieraan meedoen. Bij voorkeur wordt gebouwd dicht bij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van het openbaar vervoer.
- Gestreefd moet worden circa 30% sociale woningbouw in de nieuwbouw te realiseren. Als in regio's de doorstroming effectief geregeld wordt, kan een percentage tussen de 25 en 30% gelden. Vanaf 2005 dient elke regio het aantal nieuw gebouwde sociale woningen te registreren.
- De provincie streeft naar de realisatie van 60.000 nulredenwoningen in de periode tot 2015. Elke regio moet hierin zijn aandeel nemen. De huisvesting van ouderen dient gekoppeld te zijn aan een regionale zorginfrastructuur.

- Het bouwscenario van een regio is onderwerp van jaarlijks overleg tussen de regio en het College van GS om zodoende de beoogde productieverhoging te kunnen bewaken.

Regels voor Ruimte

In navolging op de Nota Planbeoordeling is in april 2005 het nieuwe provinciale beoordelingskader verschenen, te weten de nota 'Regels voor Ruimte'. Samen met de streekplannen vormt de nota het toetsingkader voor gemeentelijke en regionale plannen. Voor de provinciale beleidsregels in de nota zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Zij brengen een provinciaal belang tot uitdrukking;
- Er is geen ander provinciaal beleidsinstrumentarium voorhanden om dat belang te dienen of er is welbewust gekozen voor beïnvloeding van het beleidsveld via de nota Regels voor Ruimte;
- Toepassing van het ruimtelijk provinciaal instrumentarium leidt onmiskenbaar tot bescherming of versterking van dat provinciaal belang;
- Er zijn geen derden die (structureel) in voldoende mate toezien op het waarborgen van het belang.

In de nota zijn verschillende aspecten opgenomen met een eigen toetsingskader. Het gaat om economie, mobiliteit en samenleving, landelijk gebied, milieu, water en cultureel erfgoed. In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de uitgangspunten per aspect, zoals genoemd in de nota 'Regels voor Ruimte'.

Regionaal Structuurplan Haaglanden

In het regionaal structuurplan wordt beleid van alle schaalniveaus in samenhang gebracht. Voorts geeft het de opvattingen van het stadsgewest met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling tot 2010 weer. Tevens zijn concrete beleidsbeslissingen opgenomen over de locatie van projecten of voorzieningen van regionaal belang.

In het structuurplan wordt een aantal uitgangspunten van beleid gehanteerd:

- het vasthouden van de natuurlijke bevolkingsgroei in de regio met een gevarieerde samenstelling;
- het stadsgewest moet hoog in de 'top drie' van de meest aantrekkelijke regio's van Nederland blijven;
- het verbeteren en verzekeren van de bereikbaarheid van de economisch vitale gebieden in de regio;
- het verbeteren van de leefkwaliteit van de regio op met name milieuhygiënisch vlak;
- het uitbreiden en verbeteren van het groene netwerk met gebieden van ecologische, cultuurhistorische, recreatieve, landschappelijke en ruimtelijke betekenis;
- het uitbreiden en verbeteren van het blauwe netwerk van water voor een veilig en kwalitatief beheer en voor natuur en recreatie;

- het adequaat benutten van het bestaande cultuurgood van steden, dorpen en landschappen, waarin reeds veel is geïnvesteerd.

Herstructurering van verouderde bedrijventerreinen is gewenst: rationalisering, vernieuwing en waar mogelijk intensivering van het grondgebruik. Het gaat onder meer om het bedrijventerrein Boezem in Pijnacker.

4.4 Gemeentelijk beleid

Plan Integrale Toekomstvisie (PIT!)

Met de vorming van de nieuwe gemeente Pijnacker-Nootdorp is de behoefte ontstaan aan een nieuwe strategische visie op de toekomst. In de twee oude gemeenten zijn keuzes gemaakt over de inrichting en ontwikkeling van de gemeenten tot aan ongeveer 2010. In de nieuwe gemeente zijn de bestaande visies herijkt en samengebracht tot één integrale toekomstvisie, bestaande uit de Strategische Hoofdlijnen, de Structuurschets 2025 en het Uitvoeringsplan 2010.

Ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen wordt het volgende gesteld: *‘Aan de autosnelwegen kunnen Ruyven, de Grote Driehoek en Oostambacht vooral een functie vervullen voor (boven)regionale en zo mogelijk ook internationale bedrijvigheid. Bedrijventerreinen zoals de Boezem en Reesloot in en bij de ‘kernen’ hebben meer een relatie met de glastuinbouw en lokale behoeften. De werkgelegenheidseis blijft gehandhaafd op minimaal 50 wpl/ha, dit is lager dan de regio in het algemeen vereist en trekt andersoortige bedrijvigheid aan.’* Het beleid is dus met name gericht op behoud en versterking van het bedrijventerrein De Boezem.

Milieubeleidsplan Pijnacker-Nootdorp 2005-2008

De samenvoeging van de gemeente Pijnacker en Nootdorp gaf aanleiding tot het opstellen van nieuw gemeentelijk beleid. Aangezien een duurzame ontwikkeling van de gemeente belangrijk is voor zowel economie, welzijn als natuur, is het Milieubeleidsplan opgesteld voor de periode 2005-2008.

In het Milieubeleidsplan wordt thematisch aandacht besteed aan bestaande problemen, landelijke ontwikkeling en beleid en de doelstellingen. Thema's als geluid, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid komen aan bod. De Integrale Toekomstvisie vormt het kader waarbinnen de milieumambities en streefbeelden nader uitgewerkt worden. In voorliggend bestemmingsplan wordt aan de thema's aandacht geschonken (zie hoofdstuk 5).

Welstandsnota Pijnacker-Nootdorp

In juni 2004 is de welstandsnota gepresenteerd. De nota bevat een samenhangend stelsel van welstandsaspecten en criteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Deze criteria zijn onderverdeeld in een aantal groepen:

- Algemene welstandscriteria;
- Gebiedsgerichte welstandscriteria;
- Objectgerichte welstandscriteria;
- Criteria voor veel voorkomende bouwwerken;
- Welstandscriteria bij (her)ontwikkelingen;
- Welstandscriteria bij excessen.

De algemene welstandscriteria en de objectgerichte criteria behandelen aspecten die niet gebiedsgebonden zijn. De gebiedsgerichte criteria zijn gekoppeld aan specifieke gebieden binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Voor de verschillende gebieden in de kern Pijnacker zijn welstandscriteria geformuleerd.

Ten aanzien van het plangebied dient voldaan te worden aan de eisen van welstand, zoals vastgelegd in de welstandsnota. Voor het bedrijventerrein De Boezem gelden gebiedsgerichte welstandscriteria. Het bedrijventerrein valt onder het welstandsregime 'traditioneel bedrijventerrein'. Er geldt een regulier welstandsregime. Het welstandsbeleid is terughoudend en met name gericht op beheer. Voorts is het beleid erop gericht dat het bedrijventerrein er goed uit blijft zien en dat hinder en overlast in toom gehouden worden.

5. MILIEU- EN OVERIGE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijke te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen.

Verschillende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod. Het gaat om bedrijven en milieuzonering, bodem, waterhuishouding, luchtkwaliteit, geluid, flora en fauna, externe veiligheid, kabels en leidingen en duurzaam bouwen. Voorts wordt aandacht besteed aan overige aspecten, zoals cultuurhistorie.

5.2 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk. Tevens dienen de mogelijkheden en kosten om deze beperkingen door middel van actief bodembeheer weg te nemen te worden aangegeven. Bij vaststelling van een plan is inzicht in de kwaliteit van de bodem vereist. Aanbevolen wordt om in eerste instantie te volstaan met een vooronderzoek in het kader van het verkennend bodemonderzoek. Indien op grond van die resultaten geen verontreiniging te verwachten is, kan hiermee ten behoeve van de bodemkwaliteit worden volstaan.

Aan de basis van eventueel bodemonderzoek staat de nota "Naar een gezamenlijk bodemsaneringsbeleid in Provincie en Stad". Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland richtlijnen en aanbevelingen opgesteld in de nota Regels voor Ruimte.

Bodemonderzoek

Ten behoeve van het uit te werken gedeelte van het plangebied zijn een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze betreffen de volgende:

- Verkennend onderzoek Vlielandseweg 76, Pijnacker (16 januari 1996, Mol milieubegeleiding b.v, projectnummer 95.1103);
- Verkennend en nader bodemonderzoek Katwijkerlaan, Pijnacker (27 augustus, 1999, Milieutechniek de Vries & van de Wiel b.v., projectnummer 99-8200-2057).

Het laatste onderzoek is uitgevoerd om de resultaten van het onderzoek uit 1996 te verifiëren. Tevens is het onderzoek ingegaan op een niet eerder onderzocht terreindeel, voor dit deel betreft het een verkennend onderzoek. Uit het rapport blijkt dat de bovengrond op deze niet eerder onderzochte locatie licht is verontreinigd met koper, kwik, lood en zink. De ondergrond op de locatie is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom, toluëen, xylenen en de detectielimiet voor fenolindex wordt licht overschreden.

Op de overige nader uit te werken locaties is één gedeelte licht verontreinigd in de bovengrond met zware metalen en PAK. Plaatselijk is de grond echter tot 1,0 meter –maaiveld matig tot sterk verontreinigd met koper, lood en zink. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, zink danwel met koper en niet verontreinigd met overige geanalyseerde parameters. Het grondwater is licht verontreinigd met zink. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het terrein een ‘geval van ernstige bodemverontreiniging’ is zoals bedoelt in de Wet Bodembescherming. Voor de locatie geldt een saneringsnoodzaak. Het tweede onderzochte deel is niet verontreinigd met PAK. Wel is er sprake van een sterke verontreiniging met koper, lood en zink, een matige verontreiniging met nikkel en een lichte verontreiniging met minerale olie, PAK, arseen, chroom, cadmium en kwik.

De algehele conclusie van het rapport is dat voor delen van het terrein een saneringsnoodzaak bestaat. Voor het deel waar het verkennende onderzoek is uitgevoerd geldt dat de bodemkwaliteit geschikt is ten aanzien van de afgifte van een bouwvergunning.

Locatie achter perceel Vlielandseweg 68

In het onderzoek uit 1999 is niet ingegaan op de uit te werken locatie achter Vlielandseweg 68. Uit het onderzoek dat is uitgevoerd in 1996 blijkt dat deze locatie een lichte verontreiniging is geconstateerd van PAK, cadmium, koper, kwik, lood, nikkel en zink. Matige verontreiniging is aangetroffen in de vorm van lood en nikkel. Volgens de conclusies dient deze locatie nader onderzocht te worden met betrekking tot de matige verontreinigingen.

Saneringsplan

Uit het 'Verkenkend en nader bodemonderzoek Katwijkerlaan' blijkt dat voor delen een saneringsnoodzaak bestaat. De gemeente Pijnacker heeft een saneringsplan laten opstellen op basis van voorgenoemde onderzoeken (inclusief de locatie achter Vlielandseweg 68). De sanering zal afgerond en geëvalueerd zijn voordat met de ontwikkeling van het gebied een aanvang zal worden genomen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd. Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrenge van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein. Per bedrijf is aangegeven in welke milieucategorie het betreffende bedrijf valt volgens de VNG-methode. Aan elke milieucategorie is een zoneringsafstand te koppelen.

¹ VNG, *Bedrijven en milieuzonering*, 16 april 2007

Tabel 1 Indeling milieucategorieën

Categorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In het plangebied van het bestemmingsplan de Boezem & Boezemvaart worden geen nieuwe woningen of andere gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

Milieuzonering op het bedrijventerrein

Het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart betreft een conserverend plan. Ten aanzien van de milieuzonering is uitgegaan van de bestaande (gezoneerde) situatie en de bestaande rechten. Op het bedrijventerrein bevinden zich bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 4 (zie bijlage 1). Op grond van de richtafstanden zoals deze zijn weergegeven in tabel 1 vormen deze bedrijven in min of meer bepaalde mate milieubelasting voor de in het plangebied aanwezige (bedrijfs)woningen.

Het bedrijventerrein is op basis van de hierboven weergegeven indeling vormgegeven. Daarbij zijn de afstanden aangehouden tot een rustige woonwijk. Dit betekent dat in principe altijd voldoende afstand wordt aangehouden. Maatgevend zijn de bestaande bedrijfswoningen direct grenzend aan het plangebied. Het vestigen van nieuwe bedrijven dient op voldoende afstand plaats te vinden van deze woningen. Op de plankaart en via de voorschriften is door het toekennen van bestemmingen bepaald waar welke bedrijfsactiviteiten uit welke milieucategorie direct zijn toegestaan. Echter de vestiging van een nieuw bedrijf op dezelfde locatie is afhankelijk van de toegelaten milieucategorie.

In het plangebied is milieuhinderlijke bedrijvigheid aanwezig. Deze varieert van milieucategorie 1 tot en met 4. De reeds aanwezige functie hebben geleid tot een drietal verschillende categorieën waarin bedrijven zijn toegestaan.

1. Bedrijven 2 -B2-: hier zijn bedrijven in de milieucategorie 1 en/of 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
2. Bedrijven 3.1 -B3.1-: hier zijn bedrijven in de milieucategorie 2 en/of 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan;
3. Bedrijven 3.2 -B3.2-: hier zijn bedrijven in de milieucategorie 2, 3.1 en/of 3.2 toegestaan.

Naast de reeds aanwezige bedrijven is er een drietal uitwerkingsverplichtingen opgenomen in dit bestemmingsplan. Bij het vormgeven van deze uitwerkingsverplichtingen is nadrukkelijk rekening gehouden met de in het plangebied gelegen gevoelige bestemmingen. Tevens is rekening gehouden met aansluiting op de reeds bestaande zonering en de presentatie van de uitwerkingsverplichting welke direct is gelegen aan de Katwijkerlaan. Dit heeft geresulteerd in de volgende uit te werken bestemmingen:

1. Bedrijven 2 – uit te werken (UB2): deze gronden zijn aangewezen voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
2. Bedrijven 3.1 – uit te werken (UB3.1): deze gronden zijn aangewezen voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
3. Bedrijven 3.2 – uit te werken (UB3.2): deze gronden zijn aangewezen voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten.

In de huidige situatie zijn een 6-tal bedrijven aanwezig die vallen onder milieucategorie 4. Deze betreffen:

Adres	Bedrijf	Type	Afstand (grootste)
Ambachtshof 5	Inventoplast	Spuitgietbedrijf voor thermoplasten	300 meter
Ambachtsweg 23	Chocolaterie Van Heijningen	Chocolaterie	300 meter
Ambachtsweg 58	De Milieu Express B.V.	Afvalverwerkend bedrijf	300 meter
Boezemweg 25	Thermon Europe B.V.	Bedrijf voor het vervaardigen van verwarmingskabels	300 meter
Heulweg 39	Vishandel Pronk	Visverwerkingsbedrijf	300 meter

Op grond van het vigerende bestemmingsplan en afgegeven milieuvergunningen mogen bovenstaande bedrijven uit milieucategorie 4 in het plangebied aanwezig zijn. Echter, indien één van deze bedrijven haar bedrijfsactiviteiten beëindigd mag op de desbetreffende locatie slechts een bedrijf terugkeren die binnen de bestemming valt.

5.4 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet vanaf 1 november 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Deze verplichting vloeit voort uit het Besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dat op 3 juli 2003 is vastgesteld. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover volgens de toets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerders in de regio. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Dat betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar, wateroverlast, verdroging als waterkwaliteit. Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland.

5.4.1 Beleidskader

Rijk

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding is de meest recente beleidsnota van het Rijk op het gebied van water. Het beleid richt zich op alle onderdelen van het waterbeheer: grondwater, oppervlaktewater, waterkwaliteit en -kwantiteit, natuurlijke wateren, door de mens aangelegde of gewijzigde wateren. Het plan bevat een lange termijnstrategie, onder andere met het oog op klimaatverandering en bodemdaling. Deze verschijnselen brengen wezenlijke veranderingen te weeg in het watersysteem. Daarnaast is in de nota de integrale benadering van water verder uitgewerkt. Door uit te gaan van stroomgebieden en watersystemen wil het Rijk de samenhang tussen waterbeheer, natuur- en milieubeleid en ruimtelijke ordening bewerkstelligen. De

Vierde Nota Waterhuishouding vindt zijn doorwerking in de plannen van de provincies, gemeenten en waterschappen.

Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren negentig wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw.

Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- Burgers herkennen en erkennen het waterprobleem onvoldoende. De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van deze risico's en burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van de risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid.
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten:
 1. anticiperen in plaats van reageren;
 2. niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
 3. méér ruimte naast techniek.
- Naast technische maatregelen is méér ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden worden gebruikt die te verenigen zijn met het opvangen van water.
- Een "watertoets" moet voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door bijvoorbeeld landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw.
- De nieuwe aanpak in het waterbeleid stelt ook nieuwe eisen aan de kennisinfrastructuur.
- Voor de aanpak van veiligheid en wateroverlast zijn Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten samen verantwoordelijk. Bestuurlijke afspraken over rolverdeling en samenwerking moeten voor een snelle en effectieve implementatie zorgen.
- De ontwikkelingen rond klimaat en bodem én de nieuwe aanpak maken extra investeringen met een structureel karakter in het waterbeheer nodig, zowel in het hoofdsysteem als in het regionale systeem.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Provincie Zuid-Holland

Bestemmingsplannen blauw gekleurd

De provincie heeft zich er voor uitgesproken om water een volwaardige plaats te geven en stellen het verplicht om in bestemmingsplannen een waterparagraaf op te nemen. Daarnaast is het van groot belang dat vanaf het begin van het planproces overleg wordt gevoerd tussen gemeente en waterbeheerder(s), om op goede wijze rekening te houden met uitgangspunten van duurzaam waterbeheer.

Met “Bestemmingsplannen blauw gekleurd” geeft de provincie richtlijnen voor de invulling van de waterparagraaf. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg tussen gemeente en waterbeheerder.

In de nota Regels voor Ruimte van de provincie wordt aangegeven dat elk bestemmingsplan voortaan een waterparagraaf bevat met daarin:

- een omschrijving van de te verwachten effecten van een ruimtelijke ingreep op de waterkeringszorg en de waterhuishouding. Het inundatierisico en de consequenties voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de riolering worden behandeld;
- een beschrijving van de wijze waarop de initiatiefnemer het wateradvies van de waterbeheerder(s) heeft verwerkt. Indien wordt afgeweken van het wateradvies dient daarvoor een motivering te worden opgenomen;
- een beschrijving van de wijze waarop het wateradvies vertaald wordt naar de plankaart en de voorschriften.

Gemeente

Waterplan Pijnacker-Nootdorp

De doelstelling van het waterplan is om er voor te zorgen dat de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland samen nieuwe ontwikkelingen in het gemeentelijk waterbeheer aanpakken. Het waterplan richt zich op het opheffen van huidige knelpunten in het watersysteem en speelt in op nieuwe ontwikkelingen.

Over het algemeen functioneert het watersysteem in de gemeente Pijnacker-Nootdorp goed. Er is een aantal knelpunten aan te geven, vooral in perioden met veel neerslag:

- De afvoercapaciteit van de Pijnackerse Vaart naar de Schie is beperkt, zodat bij een flinke bui teveel water moet worden afgevoerd. Dit leidt tot wateroverlast;

- Binnen de gemeente worden de door het hoogheemraadschap opgestelde waterbergingsnormen nog niet gehaald;
- Grondwateroverlast treedt lokaal op;
- Ten aanzien van de waterkwaliteit en ecologie blijkt het watersysteem nog niet te voldoen aan de gestelde normen.

Uit het waterplan zijn maatregelen voortgekomen die ertoe moeten leiden dat het watersysteem in de toekomst gaat voldoen aan de watervisie. De maatregelen zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma die geldt voor de periode 2005 – 2008, met een doorkijk tot het jaar 2015.

Aandachtspunten voor bebouwd gebied en bedrijventerreinen zijn:

- Intensief onderhoud van watergangen (noodzakelijk);
- Lokaal grondwateroverlast;
- Wateroverlast ten gevolge van onvoldoende waterberging;
- Natuurvriendelijke oevers ten behoeve van de belevingswaarde (waar mogelijk);
- Verbetering van de belevingswaarde van de omgeving;
- Creëren van verbindingen vanuit het bebouwd gebied naar het buitengebied.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2005-2008

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft voor de komende planperiode 2005 tot en met 2008 gestreefd naar een nieuw Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), waarbij de (algemene) doelen van de riolering worden verankerd. De doelen zijn in eerste instantie gericht op het beschermen van de volksgezondheid en het voorkomen van verontreinigingen in het milieu. Daarnaast wordt in het GRP rekening gehouden met de vorige GRP-en en andere plannen die gerelateerd zijn aan water of afvalwater, zoals het Gemeentelijk Waterplan. De toekomstige ontwikkelingen op het gebied van water en riolering zijn, waar mogelijk, betrokken in dit plan. De volgende doelen worden nagestreefd:

- Doelmatige inzameling van het binnen het gemeentelijke gebied geproduceerde afvalwater;
- Doelmatig transport van het afvalwater naar de zuiveringsinrichting;
- Voorkomen van vuiluitworp naar oppervlaktewater, bodem en grondwater;
- Voorkomen van overlast;
- Doelmatig beheer en gebruik;
- Beheersen van de kwaliteit van afstromend regenwater en grondwater als onderdeel van een duurzaam stedelijk (afval)watersysteem;
- Het versterken van de interne en externe samenwerking en afstemming bij het ontwikkelen uitvoering van afvalwaterbeleid.

Hoogheemraadschap

Waterbeheersplan 2006-2009

In dit plan staan de doelen die Delfland voor de periode 2006-2009 nastreeft en wat Delfland gaat doen om deze te realiseren. Het is een centraal beleidskader dat richting geeft aan alle activiteiten.

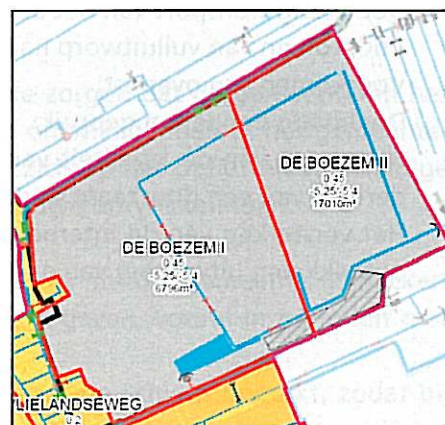
Om vanuit waterbeheer een bijdrage te leveren aan veiligheid, leefbaarheid en duurzame bruikbaarheid hanteert het hoogheemraadschap drie sporen:

1. het reguleren door middel van regelgeving en het toezicht houden op het naleven daarvan;
2. het aanleggen en beheren van voorzieningen, zoals watergangen, natuurvriendelijke oevers, gemalen, waterkeringen en zuiveringen;
3. het beïnvloeden van activiteiten door overleg en samenwerking.

Vervolgens zijn ten aanzien van onder meer veiligheid, leefbaarheid en duurzame bruikbaarheid, aanleggen en beheren concrete doelstellingen geformuleerd. Het waterbeheer van zowel het boezemstelsel als het polderwatersysteem, met gemalen en inlaten ligt bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap van Delfland gaat voor stedelijk gebied uit van 325 m³/ha als bergingsnorm en voor landelijk gebied (grasland, natuur, recreatie) wordt een bergingsnorm van 170 m³/ha gehanteerd.

5.4.1 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de Droogmaking van de Oude Polder van Pijnacker. Het peil in deze polder varieert tussen NAP -5,40 m (winterpeil) en NAP -5,25 m (zomerpeil). De Droogmaking van de Oude Polder van Pijnacker zal in de komende jaren gefaseerd onderdeel gaan uitmaken van de Groenzone Berkel-Pijnacker. Voor de Groenzone is een natuurlijk peilbeheer vastgesteld tussen NAP -5,30 m en NAP -5,00 m, waarboven een beperkte bergingshoogte van 0,10 m beschikbaar is tot NAP -4,90 m. Met het oog op deze peilwijziging is vooroverleg gevoerd met de provincie en het Hoogheemraadschap van Delfland. In dit vooroverleg zijn diverse mogelijkheden voor peilbeheer doorgenomen; de meest kansrijke variant gaat uit van het instellen van een zelfstandig peilbeheer voor de bedrijventerreinen Boezem, Boezemvaart en Boezem II (zie kaartje volgende pagina) binnen een zelfstandig waterhuishoudkundig systeem. Het toekomstig peil van dit gebied wordt NAP -5,30 m. Fluctuatie is mogelijk tot NAP -5,40 m, voordat overwogen kan worden tot inlaten van gebiedsvreemd water.



Het huidige peil van de bermsloten langs de Reesloot blijft gehandhaafd en wordt, tezamen met de lintbebouwing van het oostelijk deel van de Reesloot, gescheiden van het toekomstige peil van de Groenzone naar de maalkom gevoerd.

5.4.2 Toekomstige situatie

Waterberging

Ten gevolge van de gebiedskenmerken van de locatie Boezem-Boezemvaart (hoogte kruin weg, drempelhoogte rioleringsoverstorten enz.) is de beschikbare bergingshoogte beperkt tot 0,50 m (tussen NAP –5,30 m en NAP –4,80 m). Deze pijlstijging zal in 2 dagen tot stand komen en vervolgens geleidelijk in circa 1 week tot het oorspronkelijke peil afnemen. Voor de kabels en leidingen en riolering heeft dit geen gevolgen. De bestaande infrastructuur ligt dan 0,60 m boven het waterniveau (nieuwe infrastructuur 0,70 m). Het vloerpeil van de bedrijfsgebouwen ligt dan 0,90 m boven het waterniveau (nieuwe bedrijfsgebouwen op 1,00 m).

De bedrijventerreinen Boezem en Boezemvaart voldoen op dit moment niet aan de gestelde waterbergingsnorm van 325 m³/ha; de beschikbare bergingscapaciteit bedraagt namelijk 210 m³/ha. Om voor de gehele bedrijvenlocatie (dus inclusief Boezem II, totaal 74,1 ha) te voldoen aan de bergingsnorm dient een berging van 24.083 m³ beschikbaar te zijn. Deze berging is/wordt als volgt gerealiseerd op basis van een beschikbare bergingshoogte van 0,50 m. Hierbij is de berging in taluds *niet* meegenomen:

Bergingsnorm gehele bedrijvenlocatie	74,1 ha	24.083 m ³
Boezem - Boezemvaart	44,5 ha	
norm Boezem - Boezemvaart		14.463 m ³
bestaande berging Boezem - Boezemvaart		9.370 m³
(tekort Boezem – Boezemvaart)		5.093 m ³
Boezem II	29,6 ha	
norm Boezem II		9.620 m ³
te realiseren berging Boezem II, incl. compenseren tekort Boezem - Boezemvaart		14.713 m³ (9.620 m ³ + 5.093 m ³)
Totale berging	74,1 ha	24.083 m³ (14.713 m ³ + 9.370 m ³)

Om voor de gehele bedrijvenlocatie te voldoen aan de norm zal in Boezem II 14.713 m³ waterberging gerealiseerd worden om zo het tekort in Boezem – Boezemvaart te compenseren.

Onderhoud en bagger

Onderliggend bestemmingsplan heeft geen invloed op het onderhoud van de watergangen. Met het bestemmingsplan Boezem en Boezemvaart wordt de huidige situatie vastgelegd en vinden er geen ontwikkelingen plaats ten aanzien van het water en de watergangen.

Voor het uitvoeren van het onderhoud en baggeren zal zoveel mogelijk worden aangesloten aan de wensen en criteria die door het Hoogheemraadschap van Delfland worden gesteld in haar Handreiking Watertoets 2007 (Hoogheemraadschap van Delfland).

De hoofdwatergangen worden onderhouden door het Hoogheemraadschap van Delfland. De overige watergangen worden onderhouden door de gemeente.

Riolering

In overeenstemming met de door het Hoogheemraadschap gestelde eisen aan bedrijventerreinen is voorzien in de aanleg van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijke afvalwater wordt geloosd op het droogweerafvoerstelsel (DWA-stelsel); de hemelwaterafvoer van de wegen en de verharding van particuliere terreinen wordt aangesloten op het hemelwaterafvoerstelsel (HWA-stelsel), dat via rioleringsoverstorten loost op het oppervlaktewater.

Het schone hemelwater van de dakoppervlakken van percelen, gelegen langs watergangen, wordt direct op de watergang geloosd.

Grondwater

De wegcunetten op openbaar gebied zijn voorzien van drainage. De verantwoordelijkheid voor de ontwatering van de particuliere percelen ligt bij de perceeleigenaren.

De percelen, gelegen langs de watergangen, hebben de mogelijkheid de drainage direct te lozen op oppervlaktewater. Lozing van drainagewater op het DWA- of HWA-stelsel is niet toegestaan.

Keurzones

De keurzones van de waterkeringen worden als zodanig bestemd op de plankaart. De waterkeringen krijgen de bestemming waterkering in de voorschriften. Het hoofdwatersysteem krijgt de bestemming water en wordt vastgelegd op de plankaart. Waterstaatkundige werken worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming water.

Mogelijk maken van ABC-polders maatregelen

Het Hoogheemraadschap onderzoekt in het programma ABC-Polders per polder welke maatregelen getroffen moeten worden om het watersysteem te verbeteren

en in de toekomst robuust te maken. Een groot deel van de maatregelen heeft ruimtelijke gevolgen

Het plangebied Boezem en Boezemvaart is gelegen in 'Droogmaking in de Oude Polder van Pijnacker'. In het projectenoverzicht 2007 – 2008 zijn geen maatregelen opgenomen welke worden uitgevoerd in de polder 'Droogmaking in de Oude Polder van Pijnacker'.

Uit te werken gebieden

Voor de uit te werken bestemmingen UB-2, UB-3.1 en UB-3.2 geldt dat er een bepaald percentage aan waterberging noodzakelijk is. Gedurende de planvorming met betrekking tot deze bestemmingen zal overleg plaats vinden met het Hoogheemraadschap van Delfland ten aanzien van de waterberging.

5.4 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH²) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied³ geldt dat akoestisch onderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden.

De wegen in het plangebied zijn kennen allen een maximumsnelheid van 30 km/u. De Vlielandse weg en de Katwijkerlaan worden binnen enkele jaren autoluw gemaakt. Er wordt een 'knip' aangebracht waardoor deze route haar doorgaande functie verliest.

Het wordt niet mogelijk gemaakt om nieuwe (bedrijfs)woningen te realiseren in plangebied van het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart. Nu er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten in het plangebied mogen worden gerealiseerd, is er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt akoestiek, ten aanzien van het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart

² Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) inwerking getreden.

³ In juni 2005 heeft de Tweede Kamer besloten de vrijstelling voor 30 km/u-zones te behouden. In het wetsvoorstel tot aanpassing van de Wgh (TK 29879) werd voorgesteld deze vrijstelling te laten vervallen. Een amendement van de kamerleden Spies en De Krom (TK 2004-2005, 28879, 13) waarin het voorstel is gedaan deze vrijstelling weer terug te laten komen, is door de Tweede Kamer aangenomen (14 juni 2005). Dit betekent overigens niet dat geluid bij 30 km/u wegen helemaal geen rol kan spelen. Het ontslaat de gemeenten namelijk niet de geluidbelasting in het kader van de goede ruimtelijke ordening in de belangenafweging te betrekken. Dit sluit aan bij de jurisprudentie over dit onderwerp.

5.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige project valt niet onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk moet maken dat het geplande project NIBM bijdraagt.

De Wet milieubeheer vormt het kader voor de nieuwe regels. Specifieke onderdelen van de wet worden uitgewerkt in AvMB’s (Algemene Maatregelen van Bestuur) en ministeriële regelingen. In het wetsvoorstel staat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) centraal. Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het NSL treedt naar verwachting in het voorjaar van 2009 definitief in werking. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen (vrijstellingsprocedures) zal, tezamen met de overige belemmeringen, rekening gehouden moeten worden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart is een luchtkwaliteitsonderzoek⁴ uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd om de luchtkwaliteitsaspecten van de bestemmingsplanherziening in kaart te brengen.

Het onderzoek heeft het bestemmingsplan getoetst aan de kaders welke volgen uit voornoemd wettelijk kader, alsmede de bijbehorende Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Aangezien het bestemmingsplan grotendeels conserverend is (de huidige bedrijven kunnen blijven bestaan, indien een bedrijf verdwijnt en op de bestemmingsplankaart een lichtere klasse bedrijven is aangeduid, dan mag uitsluitend een bedrijf binnen die lichtere klasse zich gevestigd. Dit betekent dat voor het deel waar al bedrijven zijn gevestigd, de situatie in de toekomst beter zal worden.

Voor het deel waar nog geen bedrijven zijn gevestigd zijn berekeningen uitgevoerd op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Deze berekeningen zijn uitgevoerd voor:

- Uit te werken gebied UB2 (bedrijven binnen de milieucategorie tot 2);
- Uit te werken gebied UB3.1 (bedrijven binnen de milieucategorie tot 3.1);
- Uit te werken gebied UB3.2 (bedrijven binnen de milieucategorie tot 3.1);
- Uit te werken gebied A2 (bedrijven binnen de milieucategorie 2).

Bij de berekeningen is ervan uitgegaan dat het bedrijventerrein volledig benut zal zijn. Dit betekent dat voor alle berekende jaren er wordt uitgegaan van een volledig ingevuld bedrijventerrein. In de praktijk zal dit niet het geval zijn.

Het uitgangspunt (referentiejaar) betrof de situatie in 2008. Verder zijn er berekeningen uitgevoerd voor de jaren 2010 en 2020. Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat concentratie voor fijn stof (PM10) ten hoogste 23 µg/m³ bedraagt. Voor stikstofdioxide (NO₂) blijkt de concentratie ten hoogste 34 µg/m³ te bedragen. Voor beide concentraties geldt dat deze opreden ter plaatsen van de punten die direct tussen de Katwijkerlaan en het bedrijventerrein zijn gelegen. De grenswaarden voor NO₂ of PM10 (welke zijn gelegen op 40 µg/m³), zoals die zijn vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 worden in geen van de gevallen overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor ten aanzien van het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart.

⁴ Sight, *Bedrijventerrein Boezem & Boezemvaart te Pijnacker – Onderzoek luchtkwaliteit*, 2 september 2008 rapportnr. 080902-018-R-EH-rd

5.6 Flora en fauna

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijke beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie dient te worden aangetoond) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

5.6.1 Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

5.6.2 Methode

Op donderdag 24 juli 2008 is de projectlocatie bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken zoals grondgebruik en ecotopen. Ook zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Het verkennende terreinbezoek had tevens tot doel na te gaan of aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is in de daarvoor geldende inventarisatieperioden.

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 is afgeleid of het plangebied in de buurt van Habitat- of Vogelrichtlijngebieden ligt. In de provinciale uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur is bekeken of het plangebied binnen de EHS valt.

Natuurloket is geraadpleegd (www.natuurloket.nl). Natuurloket geeft per km² weer welke soortgroepen daar voorkomen en of daarbij wettelijk beschermde soorten en / of soorten van de Rode lijst voorkomen.

De Atlas van de Nederlandse zoogdieren is geraadpleegd voor informatie over de verspreiding van alle inheemse zoogdieren (Broekhuizen *et al.* 1992). Voor informatie over de verspreiding en leefmilieus van reptielen, amfibieën en vissen is de website van RAVON geraadpleegd. De websites van SOVON en de Vogelbescherming zijn geraadpleegd voor soortinformatie en verspreiding van vogels, evenals de Atlas van de Nederlandse Broedvogels van SOVON (2002).

Het rapport "Verspreiding van beschermde planten en dieren in Zuid-Holland, *De verspreiding van de Europese Habitatrichtlijnsoorten in kaart*" is geraadpleegd (Provincie Zuid-Holland, 2004). De verspreiding van de Platte schijfhoren is geraadpleegd in het rapport van Stichting Anemoon (2007): "Inhaalslag Verspreidingsonderzoek Mollusken van de Europese Habitatrichtlijn, *Resultaten van het inventarisatiejaar 2006; Platte schijfhoren Anisus vorticulus*".

5.6.3 Natuurwaarden in en rond het projectgebied

Dit natuuronderzoek richt zich uitsluitend op de "Uit te werken gebieden" in het noordwesten van het plangebied Boezem-Boezemvaart. Dit is de enige plaats in het plangebied waar nog nieuwbouw mogelijk is. De rest van het plangebied is reeds in gebruik als bedrijventerrein. Alleen bij herontwikkeling van bestaande bedrijven is de natuurwetgeving weer aan de orde bij bijvoorbeeld sloopwerkzaamheden i.v.m. verblijfplaatsen van vleermuizen.

Het projectgebied bestaat uit grasland met sloten en heeft een oppervlakte van circa 2,6 hectare. Tot enkele jaren geleden was het projectgebied bebouwd met kassen en schuren. Momenteel is een deel van het projectgebied in gebruik als weide voor

schapen en pony's. Een groot deel is in gebruik als hooiland. Tijdens het veldbezoek was het hooiland enkele dagen geleden gemaaid. In het maaisel was veel Akkerdistel aanwezig. Verder wordt de vegetatie gekenmerkt door ruderales en ruigtesoorten, zoals Engels raaigras, Kropaar, Ridderzuring, Gewone berenklauw, Witte dove-netel, Grote en Kleine brandnetel, Basterdklaver, Grote klit, Reukeloze kamille en Jacobskruiskruid. Aan de westkant van het projectgebied is een kleine bosschage aanwezig van coniferen en esdoorns. Midden in een van de weides staan twee fruitbomen. De zuidkant wordt begrensd door een haag van verschillende soorten bomen, waaronder elzen.

De sloot in het midden van het projectgebied is ondiep en grotendeels dichtgegroeid met Grote egelskop en riet. Er groeit ook Grote waterweegbree en Fijne waterranonkel. Deze sloot is alleen na veel regenval gevuld met water en staat 's zomers meestal droog. De sloot aan de zuidkant van het plangebied is breder en dieper en is permanent watervoerend. Deze sloot is overschaduwd door de bomen en struiken die erlangs staan. Daardoor is er nauwelijks sprake van vegetatie in de sloot. De waterkwaliteit is slecht. Beide sloten lopen dood aan de westkant van het projectgebied. Alleen de zuidelijke sloot is verbonden met de grotere sloot ten oosten van het projectgebied. Aan de noordkant van het projectgebied loopt een brede boezemvaart.

De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door bedrijvigheid. Direct ten zuiden ligt het bestaande bedrijventerrein "De Boezem". Ten noorden ligt een kassengebied. Een aantal van de oude stookinrichtingen van de kassen zijn niet meer in gebruik en daarom potentieel geschikt als verblijfplaats van vleermuizen en vogels. Ten noorden van de kassen is een open agrarisch gebied aanwezig, net als het gebied ten oosten van het projectgebied. Ten noordoosten ligt het natuurgebied en park het Balijbos. Direct ten westen bevinden zich woningen, schuren en tuinen langs de Vlielandseweg. Verderop ligt Pijnacker en ten noordwesten daarvan liggen de parken en natuurgebieden tussen Delft, Nootdorp en Pijnacker, waaronder het Bieslandse Bos en de Dobbeplass. Met onderstaande foto's wordt een impressie van het projectgebied gegeven.



Gedeelte van het onderzochte projectgebied



Westelijke deel van het projectgebied richting Noord



Bloemen van Grote waterweegbree



Grote egelskop in slootje tussen weilanden

5.6.4 Resultaten gebiedsbescherming

Het projectgebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan. Voor de kap van bomen is een kapvergunning nodig van de gemeente.

5.6.5 Resultaten soortenbescherming

In het onderstaande wordt een inschatting gegeven van de aanwezige beschermde soorten. Dit is gedaan op basis van de waargenomen omstandigheden in het plangebied en de verspreidingsgegevens van planten en dieren, zoals hierboven omschreven.

Vaatplanten

De omstandigheden in het projectgebied lenen zich niet voor de aanwezigheid van beschermde plantensoorten.

Zoogdieren

Het projectgebied is bij uitstek geschikt voor algemene kleine zoogdieren, met name muizen. Deze soorten zijn beschermd volgens beschermingsniveau 1, bij ruimtelijke ontwikkelingen is hiervoor geen ontheffing nodig. Wel moet er bij werkzaamheden zorgvuldig worden gewerkt, zodat de aanwezige dieren de gelegenheid krijgen te vluchten.

Er zijn op basis van de aanwezige leefmilieus en de verspreidingsgegevens geen strikt beschermde grondgebonden zoogdieren te verwachten. Mogelijk verblijven er vleermuizen in de omringende bebouwing en oude stookinrichtingen. Het projectgebied is echter geen geschikt jachtgebied voor vleermuizen, met uitzondering van de bommenrij ten zuiden van het projectgebied. Deze bommenrij blijft waarschijnlijk gehandhaafd en in de omgeving blijft ruim voldoende geschikt foerageergebied voorhanden.

Vogels

In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vogels aangetroffen. Het projectgebied maakt mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied van roofvogels met vaste verblijfplaatsen, zoals Buizerd en Torenvalk. In de directe omgeving zijn geen vaste verblijfplaatsen van dergelijke roofvogels aanwezig. Door het relatief geringe oppervlak van het projectgebied ten opzichte van de omringende agrarische en natuurgebieden heeft het verdwijnen van dit potentiële foerageergebied geen effecten op deze vogels.

Tijdens het veldbezoek zijn rond het projectgebied algemene watervogels aangetroffen, waaronder Meerkoet en Waterhoen. Deze en andere algemene soorten vogels broeden alleen in de sloten buiten het projectgebied, de sloten in het projectgebied zijn ongeschikt als nestplaats. Tijdens het veldbezoek is ook een paartje fazanten met jongen aangetroffen. Naast fazanten kunnen er nog meer algemene vogelsoorten tot broeden komen in de ruige vegetatie, mits dit niet te vaak gemaaid wordt. Verder zijn de aanwezige bomen geschikt als nestplaats van algemene vogelsoorten. In de omgeving van het projectgebied is voor al deze algemene vogelsoorten nog voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar. Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen in het projectgebied moet wel rekening gehouden worden met broedende vogels.

Voor werkzaamheden die broedende vogels kunnen verstoren wordt geen ontheffing verleend. Dergelijke werkzaamheden dienen namelijk te worden uitgevoerd, wanneer er geen vogels in of nabij het plangebied broeden. Daarom moet, vóór de

kap van bomen of struiken én voor het maaien en bouwrijp maken, gecontroleerd worden of er nesten aanwezig zijn. Indien dit het geval is, moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen. De kans op broedende vogels is het kleinst buiten de periode maart - augustus.

Vissen, amfibieën en reptielen

In de watergangen in en langs het projectgebied komen enkele algemene soorten amfibieën en vissen voor. Tijdens het veldbezoek zijn bijvoorbeeld meerdere groene kikkers aangetroffen. Verder kan de Gewone pad er voorkomen. Deze soorten zijn beschermd volgens beschermingsniveau 1. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor deze soorten. Bij werkzaamheden rond de sloten moet wel zorgvuldig gehandeld worden, aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om te vluchten. Dit kan door de werkzaamheden vanaf één zijde te beginnen.

De omstandigheden in de watergangen lenen zich niet voor strikt beschermde soorten amfibieën en vissen. De Rugstreeppad komt niet voor in de omgeving van Pijnacker. Wel komt de Kleine modderkruiper mogelijk voor in de brede sloten buiten het projectgebied. Door de slechte waterkwaliteit, respectievelijk de geïsoleerde ligging zijn de twee watergangen in het projectgebied ongeschikt voor deze soort. Reptielen komen niet in en rond het projectgebied voor.

Overige soorten

De strikt beschermde zoetwaterslak Platte schijfhoren komt onder andere voor in Midden-Delfland. De sloot aan de zuidkant van het projectgebied is vanwege de slechte waterkwaliteit ongeschikt voor deze soort. In de sloot in het midden van het projectgebied zijn in het geheel geen zoetwatermollusken of insecten aangetroffen tijdens het veldbezoek. Gezien de verspreidingsgegevens en de aanwezige leefmilieu kan de aanwezigheid van andere beschermde ongewervelde diersoorten ook worden uitgesloten.

5.6.6 Conclusie

Wat wetgeving en beleid op het gebied van natuur betreft kan het ruimtelijk plan in de huidige vorm doorgang vinden. Bij de uitvoering van werkzaamheden, die mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan, moet wel rekening worden gehouden met de volgende voorwaarden vanuit de Flora- en Faunawet:

- Broedende vogels mogen niet worden verstoord. Bij werkzaamheden zoals kappen van bomen en struiken en maaien van ruige vegetatie moet eerst worden gecontroleerd of er geen broedende vogels aanwezig zijn. De kans op verstoring van broedende vogels is het kleinst, als buiten de periode maart – augustus wordt gewerkt.

- Algemeen beschermde zoogdieren en amfibieën moeten bij werkzaamheden de gelegenheid krijgen om te vluchten. Dat kan door de werkzaamheden vanaf één zijde te beginnen en eerst te maaien.
- Voor de kap van bomen is een kapvergunning nodig van de gemeente.

5.7 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen⁵ (Bevi), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen⁶ (REVI), en verder uitgewerkt/toegelicht in onder andere de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁷ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁸. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen⁹ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁰.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescher-

⁵ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

⁶ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

⁷ Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

⁸ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

⁹ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹⁰ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

ming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Situatie plangebied

Uit de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er geen risicovolle activiteiten plaatsvinden die in het kader van externe veiligheid nadere aandacht behoeven. Bevi-inrichtingen worden expliciet niet toegelaten op bedrijventerrein Boezem en Boezemvaart.

5.8 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland wordt aangegeven op een kaartenserie, die een overzicht biedt in hoofdlijnen van het cultureel erfgoed van de provincie. De aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied vormen een belangrijke drager van de kwaliteit van de leefomgeving. Het behoudt van deze waarden draagt bij aan versterking van deze kwaliteit.

Op basis van de uitgave 'Regels voor ruimte' (2005) van de provincie Zuid-Holland moet de bescherming en zonodig versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden in de Topgebieden, Belvédèregebieden en beschermde stads- en dorpsgezichten in het ruimtelijk plan worden geregeld. Cultuurhistorische waarden zijn onder meer de aanwezige landschappelijke structuren, nederzettingen en archeologische waarden, zoals aangemerkt in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Ook monumentale en karakteristieke objecten, waaronder MIP-objecten gelegen in deze gebieden dienen te worden beschermd.



Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (Provincie Zuid-Holland)

Blijkens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland wordt, uitgezonderd van het woonlint, aan het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde toegekend.

5.9 Duurzaam bouwen

De gemeente Pijnacker-Nootdorp kent de nota Duurzaamheid Pijnacker-Nootdorp (deze bevindt zich ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog in de conceptfase). In deze nota worden een aantal speerpunten geformuleerd ten aanzien van duurzaamheid:

- Duurzaam bouwen: de huidige bouwopgave wordt waar mogelijk op een duurzame wijze verder afgemaakt;
- Een energiebewust Pijnacker-Nootdorp: de gemeente wil een verregaande energiebesparing van jaarlijks 2% per inwoner en meer toepassing van duurzame energie. Alle energie voor warmte en koeling van nieuwe woningen wordt in 2020 CO₂ neutraal opgewekt;
- Een groene en natuurrijke gemeente: het aantal planten en diersoorten is in 2020 minimaal gelijk gebleven met het aantal soorten in 2008;
- Een gezond leefmilieu: de luchtkwaliteit in Pijnacker-Nootdorp is in 2020 10% beter dan de huidige EU norm;
- Duurzaam inkopen: de gemeente past bij al haar inkoop en aanbestedingen duurzaamheidscriteria toe.
- Mobiliteit: de gemeente wil dat de mogelijkheden van fietsgebruik, openbaar vervoer en alternatieve motorbrandstoffen maximaal wordt benut.

Duurzame ontwikkeling in het kader van bedrijventerreinen, kan op drie niveaus plaatsvinden.

1. Ten eerste op individueel bedrijfsniveau; dat wil zeggen het optimaliseren van de eigen bedrijfsvoering, door bijvoorbeeld betere arbeidsomstandigheden, het verminderen van energie-, water en grond- en hulpstoffenverbruik en een goede en praktische manier van afvalmanagement (maatschappelijk verantwoord ondernemen);
2. Ten tweede op het gebied van de samenwerking tussen bedrijven; hierbij valt te denken aan de uitwisseling van energie, water en grondstoffen (uitwisseling stromen) of het collectief inkopen van groene stroom, het gezamenlijk gebruik van utilities en bedrijfsfuncties (utility sharing), het combineren van het vervoer van goederen en personen (vervoersmanagement), de collectieve inzameling en afvoer van afvalstoffen (afvalmanagement) en het aanbieden van bedrijfsgerichte commerciële voorzieningen (gezamenlijke voorzieningen). Het parkmanagement zoals de gemeente Pijnacker-Nootdorp dat voorstaat biedt daar mogelijkheden toe.
3. Ten derde op het gebied van de inrichting van het bedrijventerrein; in dit kader valt te denken aan een intensivering van het ruimtegebruik, het realiseren van nutsvoorzieningen met een hoog rendement (zoals bijv. warmtelevering op Boezem II en Heron), het creëren van de mogelijkheden voor multimodaal transport en hoogwaardig openbaar vervoer. Op een duurzaam bedrijventerrein is aan al deze niveaus de nodige aandacht besteed.

Het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart is een conserverend bestemmingsplan met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Hierdoor zal beperkt aan bovenstaande ambities kunnen worden voldaan. Tevens geldt dat het niet mogelijk is om middels een bestemmingsplan duurzaamheidsaspecten bij derden af te dwingen, dit dient via privaatrechtelijke overeenkomsten plaats te vinden. Dit geldt ook voor de uit te werken gebieden.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het grootste deel van het plangebied is consoliderend van aard. Op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het niet noodzakelijk de economische uitvoerbaarheid verder aan te tonen voor dit plandeel. Daar waar het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen is de economische uitvoerbaarheid enerzijds verzekerd middels een sluitende grondexploitatie en anderzijds middels een met de eigena(a)r(en van de overige gronden te sluiten exploitatieovereenkomst(en).

7. VOOROVERLEG EN INSpraak

7.1 Inleiding

Nadat het college in de gelegenheid is gesteld het bestemmingsplan in te zien, wordt het bestemmingsplan besproken in een overleg tussen de gemeente en verschillende instanties. Ook wordt het bestemmingsplan onderworpen aan inspraak. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Wettelijk vooroverleg

Artikel 10 Bro geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg hebben met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig dienen ze overleg te plegen met besturen van andere gemeenten, provinciale diensten, de inspecteur van de ruimtelijke ordening en andere instanties welke belast zijn met de behartiging van belangen die met het plan zijn gemoeid. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in een verslag verwerkt welke in de bijlage is opgenomen. Waar nodig zijn aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

7.3 Inspraak

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden (Wet van 24 januari 2002, Stb. 2002, 54. Zie ook: Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Staatsblad 2005, 282) en het tijdstip van inwerkingtreding (Staatsblad 2005, 320)). Artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is daarmee vervallen en daarmee ook de inspraakverplichting. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen, bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De inspraakreacties zijn in een inspraakverslag verwerkt, welke in de bijlage is opgenomen. Indien daartoe aanleiding is, zijn aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Nota Inspraak

**Notitie van beantwoording inspraak- en
overlegreacties
en verslag informatie- en inspraakbijeenkomst
bestemmingsplan “Boezem & Boezemvaart”**

9 juni 2008

**Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Afdeling Bouwen, Wonen en Bedrijven
Cluster RO-juridisch**

INLEIDING

Voor het bedrijventerrein Boezem (inclusief de woningen aan de Vlielandseweg) en de Boezemvaart beschikt de gemeente Pijnacker-Nootdorp niet over een actueel ruimtelijk ordeningsinstrument. Het herzien van de vigerende bestemmingsplannen moet leiden tot één eenduidig en modern plan, dat kwaliteiten waarborgt en tevens voldoende ruimte biedt aan gewenste ontwikkelingen en qua systematiek aansluit bij de overige bestemmingsplannen in de gemeente.

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard. Voor het plangebied betekent dit, dat in hoofdzaak de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. Voor een strook grond ten zuiden van de Katwijkervaart, Boezemvaart genaamd, worden wel ontwikkelingen voorzien. Het ligt in de bedoeling in die strook de afronding aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein De Boezem te realiseren en in te vullen met bedrijvigheid.

DE INFORMATIE- EN INSPRAAKBIJEENKOMSTEN

Op 25 maart 2008 is voor het bestemmingsplan “Boezem & Boezemvaart” een informatie- en inspraakbijeenkomst gehouden. Daarbij wordt aan bewoners en ondernemers van het plangebied gevraagd mee te denken over het plan, zodat een plan gemaakt kan worden dat voor tien jaar een adequaat ruimtelijk beleids- en beheersdocument kan zijn. Het kenbaar maken van bezwaren is daarbij in deze fase van de procedure van ondergeschikt belang, maar uiteraard wel mogelijk. De bijeenkomst werd bezocht door ongeveer 20 belangstellenden.

De bijeenkomst werd geopend door wethouder P.J. van Adrichem. Ook aanwezig waren de heer R. Broekhuizen, medewerker ruimtelijke ordening, de heer R. van den Bosch, senior medewerker ruimtelijke ordening en de heer A. Pieterman, stedenbouwkundige, allen ambtenaren van de gemeente voor het beantwoorden van vragen. De heer A. Gerritsen van Adviesbureau BRO Amsterdam heeft een powerpointpresentatie gegeven voor de belangstellenden. Hierna werden de plankaarten op tafel neergelegd en konden worden ingezien door de aanwezigen. Daarna was er de mogelijkheid om vragen te stellen aan de aanwezige deskundigen. Hieronder wordt ingegaan op de thema's die daarbij aan de orde zijn geweest.

Vraag:

De ontsluitingen worden niet genoemd. Waarom staan deze niet op de kaart?

Antwoord:

Hier wordt apart een uitwerkingsplan voor gemaakt. De brandweer eist ook een tweede ontsluiting. Er is nog niet bekend hoe dit wordt opgelost.

Vraag:

Verkeer vanuit AckersWoude komt ook uit op deze ontsluiting. Is daar ook een andere ontsluiting voor?

Antwoord:

Verkeer vanaf het bedrijventerrein rijdt niet via AckersWoude naar de rest van de kern, maar erlangs naar het centrum.

Vraag:

Ten zuiden van de Boezemvaart ligt een perceel grond dat agrarisch in gebruik is en door de gemeente verworven wordt als uitbreiding van het bedrijventerrein en grenst aan de Katwijkerlaan. Wat wordt er met deze grond gedaan?

Antwoord:

In de visie van de gemeente zou het bedrijventerrein in noordelijke richting, tot aan de Katwijkervaart, uitgebreid moeten worden. De eigenaar van de gronden, die de gemeente nog niet heeft verworven, heeft echter wensen voor woningbouw op zijn perceel. Dat is in strijd met de visie van de gemeente. Indien de eigenaar een andere bestemming dan de agrarische bestemming, dan kan hij dat kenbaar maken.

Vraag:

Als de Boezemweg dicht gaat bij de Katwijkerlaan, blijft deze dan wel open voor fietsers?

Antwoord:

De Vlielandseweg wordt verkeersluw gemaakt. De doorgaande weg wordt ‘geknijpt’, maar blijft toegankelijk voor fietsers. De doorgaande weg wordt calamiteitenroute.

SCHRIFTELIJKE INSPRAAKREACTIES

- 1 De heer M. de Vries Vlielandseweg 109 2641 KB Pijnacker

Reactie:

Het stuk grond achter de Vlielandseweg wordt wonen. Dit was altijd groen en kassen. Wat betekent dit voor de bewoners? Komt er een wijk achter?

Beantwoording:

Op de locatie die adressant bedoelt, stonden voorheen kassen. Die gronden zijn nu bestemd als bij de woningen behorend erf. Het bijbehorend erf heeft de bestemming “Wonen”. Het maximumaantal woningen is gerelateerd aan de woningvlakken. De bestaande woningen hebben een woningvlak gekregen in het bestemmingsplan. Derhalve is het niet de bedoeling nieuwe woningen of een woonwijk te realiseren op de locatie waar adressant op doelt.

- 2 Metselbedrijf Van Wamelen B.V. Weteringweg 15 2641 KM Pijnacker

Reactie:

Adressante heeft uit berichtgeving begrepen dat de woonbestemming op hun woning kan komen te vervallen. Mocht deze beperking op de woonbestemming er komen of zal de woonbestemming komen te vervallen dan wordt bezwaar aangetekend.

Beantwoording:

Wij willen vooropstellen dat de woning waarover adressante spreekt een bedrijfswoning is. Van het wegbestemmen van bedrijfswoningen is geen sprake. Graag lichten wij het gemeentelijk beleid hieromtrent nader toe.

Jarenlang werd in heel Nederland en dus ook in Pijnacker de wens gehonoreerd om bij bedrijfspanden een bedrijfswoning te bouwen. Vaak was de sociale controle daarbij het belangrijkste argument. Een ondernemer die bij zijn bedrijf woont, accepteert daarbij ook de nadelen die er kleven aan het wonen op een bedrijventerrein. Echter, als een ondernemer zijn bedrijfsruimte en zijn woning los van elkaar gaat verkopen, ontstaat er feitelijk een burgerwoning tussen de bedrijfsbebouwing. Deze nieuwe eigenaar-bewoner heeft geen enkele binding met het bedrijventerrein en zal wel overlast ondervinden van de omliggende bedrijvigheid. Het gevolg is dat die burger gaat klagen bij de gemeente.

Deze gang van zaken heeft zich de afgelopen decennia op vele plaatsen in Nederland voorgedaan, hetgeen heeft geleid tot een bijstelling van het beleid van zowel provincies als gemeenten. Om die reden is de laatste jaren zeer terughoudend omgesprongen met het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen. Sterker nog, als zich een mogelijkheid voordoet om het aantal bedrijfswoningen te verminderen, dan wordt die mogelijkheid ook steeds vaker benut. Zo kan een eigenaar zijn bedrijfswoning slopen om bijvoorbeeld plaats te maken voor uitbreiding van de bedrijfsruimte. In zo'n geval wil de gemeente de mogelijkheid hebben de bestemming te wijzigen, zodat geen nieuwe bedrijfswoning ter plaatse meer gerealiseerd kan worden. Op deze manier wordt het aantal bedrijfswoningen geleidelijk aan verminderd.

Niet alle bestaande bedrijfswoningen zijn op de plankaart opgenomen. Een aantal bedrijfswoningen is in de inventarisatie ten onrechte niet opgenomen en vertaald naar een aanduiding op de plankaart. In het ontwerpbestemmingsplan zullen alle bestaande (legale) bedrijfswoningen op de plankaart aangeduid worden.

Wij willen dus niet alle reeds bestaande bedrijfswoningen wegbestemmen, al is het beleid er op de langere termijn wel op gericht om het aantal bedrijfswoningen te verminderen (uitsterfbeleid). Wij hopen hiermee het gemeentelijk beleid met betrekking tot bedrijfswoningen te hebben verduidelijkt en vertrouwen erop dat daarmee de onrust is weggenomen.

3 Bestuur Vereniging voor Natuur- en
Milieubescherming Pijnacker
De heer N. van der Helm

Rivierenlaan 18

2641 VX Pijnacker

Reactie:

Momenteel verdiept de vereniging zich in het plangebied met als doel nog wat ruimte te scheppen voor groen en ruimte in samenwerking met een delegatie van de CDA-fractie. Er is een schouw gehouden. Hieruit volgt dat aan alle buitenzijden van het bedrijventerrein nog kleine 'groene' gebiedjes aanwezig zijn. Het zou goed zijn om wat aan groen en water nog resteert in de omgeving van het plan in ieder geval in het bestemmingsplan positief te bestemmen. Men verzoekt de gemeente de percelen te inventariseren en dit in het bestemmingsplan op te nemen. De groenbestemmingen die wel in het plan staan zijn klein en de voorschriften zijn veelzeggend. Men verzoekt dit uit de voorschriften te halen. Het water in het gebied is maximaal teruggedrongen tot een paar kleine slootjes. Op een paar plekje is nog ruimte voor een boom, maar meestal loopt het asfalt zo ver mogelijk de sloot in. Er licht overal rotzooi in en rond de sloot. Hier en daar is wel wat ruimte te winnen voor water in het plangebied. Hiervoor vraagt men een inventarisatie door een professional. Men vindt het opmerkelijk dat in de bestemming "Water" gewag wordt gemaakt van een natuurvriendelijke inrichting van de oevers, ten behoeve van de GroenBlauwe Slinger. Als dat echt zo is dan ziet men graag verbindingen gerealiseerd met de GroenBlauwe Slinger. Men biedt aan om samen met de gemeente in het gebied te gaan kijken naar correcte mogelijkheden voor groen, bomen en water. Adressante dringt voorts aan op duidelijkheid ten aanzien van illegaal gebruik en legalisering van illegale bebouwing.

Beantwoording:

Uitgangspunt in de wijze van bestemmen is dat uitsluitend het structurerende groen (de hoofdgroenstructuur) als "Groen" bestemd wordt. Dat houdt niet in dat binnen andere bestemmingen, bijvoorbeeld de bestemming "Verkeer", geen groen gerealiseerd mag worden of gehandhaafd mag blijven. Hetzelfde geldt voor de bestemming "Water". Niet ieder slootje van relatief weinig betekenis is als "Water" bestemd, maar zeker ook niet wegbestemd. De relatie die wordt gelegd met de GroenBlauwe Slinger houdt verband met de zogenoemde 'kanszone' aan de zuidzijde van het bedrijventerrein Boezem II, dat een natuurlijke aansluiting moet krijgen op de Groenzone Berkel-Pijnacker. Het plangebied van "Boezem & Boezemvaart" sluit aan op Boezem II. Om die reden wordt zoveel de inrichting met natuurvriendelijke oevers voorgestaan. De inventarisatie is naar ons oordeel voldoende professioneel uitgevoerd. Wel is een aantal bedrijfswoningen in de inventarisatie ten onrechte niet opgenomen en vertaald naar een aanduiding op de plankaart. Van het aanbod van adressante zal vooralsnog geen gebruik worden gemaakt.

Ten aanzien van illegaal gebruik en legalisering wordt opgemerkt dat niet valt uit te sluiten dat met dit bestemmingsplan sommige illegale activiteiten of bouwwerken gelegaliseerd worden, maar dat tegen ernstige overtredingen wel zal worden opgetreden. Indien adressante concrete aanwijzingen heeft voor illegale activiteiten of illegale bouwwerken, wordt zij uitgenodigd hiervan melding te maken bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente.

4 De heer P. van Daalen

Ambachtsweg 48

2241 KT Pijnacker

Reactie:

Adressant heeft tegenstrijdige berichten over het uitsterfbeleid van bestaande woningen op De Boezem gehoord. Hij is eigenaar van een bedrijfswoning en wil daarom meer duidelijkheid over deze berichten. Adressant kan zich erin vinden dat woningen niet los van het bedrijf door particulieren bewoond kunnen gaan worden.

Beantwoording:

Wij willen vooropstellen dat de woning waarover adressant spreekt een bedrijfswoning is. Van het wegbestemmen van bedrijfswoningen is geen sprake. Graag lichten wij het gemeentelijk beleid hieromtrent nader toe.

Jarenlang werd in heel Nederland en dus ook in Pijnacker de wens gehonoreerd om bij bedrijfspanden een bedrijfswoning te bouwen. Vaak was de sociale controle daarbij het belangrijkste argument. Een ondernemer die bij zijn bedrijf woont, accepteert daarbij ook de nadelen die er kleven aan het wonen op een bedrijventerrein. Echter, als een ondernemer zijn bedrijfsruimte en zijn woning los van elkaar gaat verkopen, ontstaat er feitelijk een burgerwoning tussen de bedrijfsbebouwing. Deze nieuwe eigenaar-bewoner heeft geen enkele binding met het bedrijventerrein en zal wel overlast ondervinden van de omliggende bedrijvigheid. Het gevolg is dat die burger gaat klagen bij de gemeente.

Deze gang van zaken heeft zich de afgelopen decennia op vele plaatsen in Nederland voorgedaan, hetgeen heeft geleid tot een bijstelling van het beleid van zowel provincies als gemeenten. Om die reden is de laatste jaren zeer terughoudend omgesprongen met het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen. Sterker nog, als zich een mogelijkheid voordoet om het aantal bedrijfswoningen te verminderen, dan wordt die mogelijkheid ook steeds vaker benut. Zo kan een eigenaar zijn bedrijfswoning slopen om bijvoorbeeld plaats te maken voor uitbreiding van de bedrijfsruimte. In zo'n geval wil de gemeente de mogelijkheid hebben de bestemming te wijzigen, zodat geen nieuwe bedrijfswoning ter plaatse meer gerealiseerd kan worden. Op deze manier wordt het aantal bedrijfswoningen geleidelijk aan verminderd.

Niet alle bestaande bedrijfswoningen zijn op de plankaart opgenomen. Een aantal bedrijfswoningen is in de inventarisatie ten onrechte niet opgenomen en vertaald naar een aanduiding op de plankaart. In het ontwerpbestemmingsplan zullen alle bestaande (legale) bedrijfswoningen op de plankaart aangeduid worden.

Wij willen dus niet alle reeds bestaande bedrijfswoningen wegbestemmen, al is het beleid er op de langere termijn wel op gericht om het aantal bedrijfswoningen te verminderen (uitsterfbeleid). Wij hopen hiermee het gemeentelijk beleid met betrekking tot bedrijfswoningen te hebben verduidelijkt en vertrouwen erop dat daarmee de onrust is weggenomen.

5 De heer P. Bregman

Vlielandseweg 68

2641 PP

Pijnacker

Reactie:

Adressant heeft gesproken met de eigenaar van het perceel Vlielandseweg 70, de heer De Bruin en de heer Jonker (Milro, namens Bregman) en de heren Broekhuijzen en Pieterman van de gemeente Pijnacker-Nootdorp over het bouwen van een woning met schuur op het perceel Vlielandseweg 68. Daarbij zijn ontwerptekeningen overgelegd ten aanzien waarvan van gemeentezijde werd geconcludeerd dat die voldoen aan de gemeentelijke planologische eisen. Adressant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, zodat het bouwplan kan worden gerealiseerd.

Beantwoording:

Het is juist dat met adressant, zijn adviseur en de buurman van adressant, de heer De Bruin in principe overeenstemming bestaat over de planologische toelaatbaarheid van de door adressant gewenste nieuwe woning naast de woning aan de Vlielandseweg 68. Echter, de economische uitvoerbaarheid is op dit moment nog onvoldoende aangetoond. Dat wil zeggen dat eerst inzicht zal moeten bestaan in de te verwachten planschade die de extra woning zal opleveren voor de omgeving. Vervolgens zal met betrokkene een afwentelingsovereenkomst, zeker gesteld middels een bankgarantie, voor de planschade worden gesloten. Wij hopen dat dit afgerond kan zijn nog ruim voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, teneinde deze extra bouwmogelijkheid nog (bij de vaststelling van het bestemmingsplan) in het bestemmingsplan op te kunnen nemen. Adressant en zijn adviseur worden uitgenodigd hiertoe de noodzakelijke stappen te zetten.

Reactie:

Adressanten hebben vol ongeloof kennis genomen van het nieuwe bestemmingsplan en de uitspraken die werden gedaan over de woonbestemming op het bedrijventerrein De Boezem. Ondanks het feit dat er in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de woningen positief zijn bestemd, groeit het besef dat door de recente uitspraken het beleid van de gemeente erop gericht is de woonbestemming op de panden op het Boezemterrein te laten uitsterven. Indien de gemeente voornemens is de woonbestemming te wijzigen, zou dat een enorme persoonlijke en financiële impact hebben op de situatie van adressanten. Er is sprake van een bedrijfsruimte geschakeld aan de woning. Dit woongedeelte moet beschouwd worden als woonhuis en geen andere bestemming heeft of kan hebben. Het vervallen van de woonbestemming op dit pand betekent als een sterk verminderde verkoopwaarde en grote kapitaalvernietiging. Daarnaast is er een grote tegenstrijdigheid indien de gemeente gedurende vele jaren wel de gemeentelijke belastingen heeft afgestemd op een woonlocatie en bij eventuele toekomstige verkoop de woonbestemming ineens niet meer zou gelden. Dit is voor adressanten volstrekt onaanvaardbaar en verzoeken zij om uitleg en bevestiging van het gemeentelijk standpunt.

Voorts hebben adressanten een aantal opmerking met betrekking tot het bestemmingsplan. Er is een mogelijkheid om noodzakelijke uniformiteit aan te brengen op het oudste gedeelte van het terrein en tevens de gewenste intensivering van het gebied te bewerkstelligen. Er zal veel transportverkeer door verstedelijkt gebied gaan. Dit is een enorme milieubelasting en brengt ook grote veiligheidsrisico's met zich mee. Het mobiliteitseffect dat nu al waarneembaar is, zal direct voor problemen blijven zorgen bij de onverminderd hoge druk op de woningbouw. Ook is er nog onvoldoende duidelijkheid over de ontsluiting van De Boezem en Boezem II. Het is gewenst dat er zo snel mogelijk een aansluiting op de N470 wordt gerealiseerd. Het toestaan van wonen en werken op het bedrijventerrein zal wellicht een onderscheidend karakter kunnen zijn dat aansluit bij de traditie van het dorp en de term van verstedelijkt bedrijventerrein. Er is onvoldoende beleid op duurzame herstructurering. Revitaliseringsprojecten zijn zinloze investeringen, omdat de veranderingen nauwelijks zichtbaar zijn. Dit komt in belangrijke mate door vestiging van Poolse arbeiders in oude, slecht onderhouden panden die daar volledig afbreuk aan doen. Het imago van het bedrijventerrein en de pogingen tot herontwikkeling zullen hierdoor zeer nadelig beïnvloed worden. Een woonbestemming voor een ondernemer dient een wezenlijk ander belang dan het verhuren van woningen aan mensen die elders werkzaam zijn. De gemeente zou met een duidelijk uitvoerend beleid meer effect kunnen sorteren bij ondernemers die zorgen voor 'verloedering'. Het gebied langs de Katwijkerlaan zou zich uitstekend lenen voor het bouwen van woningen met daarachter eventueel bedrijven. Het bedrijfsmatige gedeelte zorgt dan voor de gelijkmatige overgang naar het bedrijventerrein. De woningen aan de vaart zorgen voor een hoogwaardige kwalitatieve uitstraling, die het imago van het dorp zouden kunnen versterken. Daarnaast zorgt dit voor een goede overgang tussen natuur/agrarisch gebied aan de andere kant van de Katwijkerlaan. Het ontwikkelen van (bedrijfs)woningen in dit stuk van de Katwijkerlaan zou daarnaast voor een stuk uniformiteit kunnen zorgen. Ook willen adressanten nog een opmerking maken over de 30 km/u-zone die is ingesteld op het bedrijventerrein. Adressanten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat deze regel louter is genomen vanwege milieuaspecten en niet om de verkeersveiligheid te bevorderen. De maatregel wordt namelijk op geen enkele manier gehandhaafd.

Beantwoording:

Wij willen vooropstellen dat de woning waarover adressanten spreken een bedrijfswoning is. Van het wegbestemmen van bedrijfswoningen is geen sprake. Graag lichten wij het gemeentelijk beleid hieromtrent nader toe.

Jarenlang werd in heel Nederland en dus ook in Pijnacker de wens gehonoreerd om bij bedrijfspanden een bedrijfswoning te bouwen. Vaak was de sociale controle daarbij het belangrijkste argument. Een ondernemer die bij zijn bedrijf woont, accepteert daarbij ook de nadelen die er kleven aan het wonen op een bedrijventerrein. Echter, als een ondernemer zijn bedrijfsruimte en zijn woning los van elkaar gaat verkopen, ontstaat er feitelijk een burgerwoning tussen de bedrijfsbebouwing. Deze nieuwe eigenaar-bewoner heeft geen enkele binding met het

bedrijventerrein en zal wel overlast ondervinden van de omliggende bedrijvigheid. Het gevolg is dat die burger gaat klagen bij de gemeente.

Deze gang van zaken heeft zich de afgelopen decennia op vele plaatsen in Nederland voorgedaan, hetgeen heeft geleid tot een bijstelling van het beleid van zowel provincies als gemeenten. Om die reden is de laatste jaren zeer terughoudend omgesprongen met het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen. Sterker nog, als zich een mogelijkheid voordoet om het aantal bedrijfswoningen te verminderen, dan wordt die mogelijkheid ook steeds vaker benut. Zo kan een eigenaar zijn bedrijfswoning slopen om bijvoorbeeld plaats te maken voor uitbreiding van de bedrijfsruimte. In zo'n geval wil de gemeente de mogelijkheid hebben de bestemming te wijzigen, zodat geen nieuwe bedrijfswoning ter plaatse meer gerealiseerd kan worden. Op deze manier wordt het aantal bedrijfswoningen geleidelijk aan verminderd.

Niet alle bestaande bedrijfswoningen zijn op de plankaart opgenomen. Een aantal bedrijfswoningen is in de inventarisatie ten onrechte niet opgenomen en vertaald naar een aanduiding op de plankaart. In het ontwerpbestemmingsplan zullen alle bestaande (legale) bedrijfswoningen op de plankaart aangeduid worden.

Wij willen dus niet alle reeds bestaande bedrijfswoningen wegbestemmen, al is het beleid er op de langere termijn wel op gericht om het aantal bedrijfswoningen te verminderen (uitsterfbeleid). Wij hopen hiermee het gemeentelijk beleid met betrekking tot bedrijfswoningen te hebben verduidelijkt en vertrouwen erop dat daarmee de onrust is weggenomen.

Mochten adressanten van mening zijn dat zij als gevolg van het bestemmingsplan schade lijden die redelijkerwijs niet te hunner laste zou behoren te blijven, dan staat het hen vrij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek in te dienen om die planschade vergoed te krijgen.

De mening van adressanten over de toename van het aantal verkeersbewegingen delen wij niet. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de verkeerskundige gevolgen van het plan en toename van het aantal verkeersbewegingen die daarmee gepaard gaat nadrukkelijk overwogen. Daaruit is niet gebleken dat het voor Pijnacker opgestelde verkeersmodel, dat nog niet geheel uitgevoerd is, ontoereikend zou zijn voor het binnen de planperiode te verwachten verkeersaanbod.

De visie van adressanten voor de zone langs de Katwijkervaart delen wij niet. Het is heel goed mogelijk om deze strook op zodanige wijze in te vullen dat een hoogwaardige beeldkwaliteit bereikt wordt.

Met het instellen van een 30 km/u-zone op bedrijventerrein De Boezem wordt wel degelijk beoogd de verkeersveiligheid te bevorderen. In het verleden is gebleken dat op een aantal plaatsen op het bedrijventerrein sprake is van onoverzichtelijke situaties. Door het rijden met een lagere snelheid toe te staan, wordt beoogd dat bestuurders bedoelde situaties eerder overzien waarmee de verkeersveiligheid wordt bevorderd. Handhaving van de maximumsnelheid op wegen is een taak van de politie.

OVERLEGREACTIES (ARTIKEL 10 BRO)

A Gemeente Zoetermeer Postbus 15 2700 AA Zoetermeer

Reactie:

Het gemeentebestuur van Zoetermeer geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording:

Van deze opmerking wordt kennisgenomen.

B Ministerie van Defensie Postbus 8002 3503 RA Utrecht

Reactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

Beantwoording:

Van deze opmerking wordt kennisgenomen.

C Eneco Energie Postbus 516 2600 AM Delft

Reactie:

Eneco heeft geen bezwaar tegen het bestemmingsplan voorzover dat betrekking heeft op de openbare gas- en elektriciteitsvoorziening. Wel dient binnen het bestemmingsplan mogelijk rekening worden gehouden met het stichten van een transformatorstation c.q. gasstation ten behoeve van distributie van elektriciteit en/of gas.

Beantwoording:

In overleg met Eneco zullen deze voorzieningen een plaats krijgen binnen het plangebied.

D Gemeente Delft Postbus 78 2600 ME Delft

Reactie:

Het gemeentebestuur van Delft geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording:

Van deze opmerking wordt kennisgenomen.

E	Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland ir. J. Korf	Postbus 3061	2601 DB	Delft
---	--	--------------	---------	-------

Reactie:

Het bestuur van het Hoogheemraadschap van Delfland geeft aan (vooralnog) niet in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. Delfland heeft opmerkingen over de volgende thema's:

Veiligheid en Waterkering:

Langs de Klapwijkervaart en de Vlielandseweg ligt een waterkering. Dit zijn zogenaamde veenkaden en hebben een kernzone van 22 meter. De kade langs de Vlielandseweg is niet opgenomen op de plankaart. Verzocht wordt dit alsnog te doen. De waterkering langs de Katwijkervaart heeft op de plankaart een breedte van 15 meter. Men verzoekt deze breedte uit te breiden naar 22 meter.

In het bestemmingsplan is niet aangegeven hoe wordt voldaan aan de waterbergingsnorm van 325 m³ per hectare. Verzocht wordt invulling te geven aan dit beleid.

In het bestemmingsplan is niet opgenomen hoe de watergangen onderhouden worden. Verzocht wordt op te nemen hoe dit onderhoud uitgevoerd gaat worden.

In het plangebied ligt een afvalwatertransportleiding. Deze leiding is niet opgenomen in de voorschriften en op de plankaart. Verzocht wordt de leiding alsnog op te nemen en te voorzien van een juridische regeling. Aan beide zijden van de leiding dient een strook van 5 meter te worden bestemd als onderhoudsstrook. Daarnaast dient te worden aangegeven hoe er gerioleerd gaat worden.

De waterparagraaf zal aangepast worden en met Delfland zal opnieuw overlegd worden, zodat de herziene waterparagraaf de instemming van Delfland zal kunnen krijgen. Ook de plankaart en de voorschriften zullen aangepast worden overeenkomstig de wensen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Reactie:

Het Stadsgegewest Haaglanden verzoekt in de voorschriften bij de vrijstellingsbepalingen van lid 3 (voor detailhandel en bouwmarkten) bij “Bedrijven 2” (artikel 7), “Bedrijven 3.1” (artikel 8) en “Bedrijven 3.2” (artikel 9) de werkgroep Detailhandel Stadsgegewest Haaglanden te noemen als adviesorgaan voor de vrijstellingsprocedure. Een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is pas mogelijk na advies van de Werkgroep Detailhandel Stadsgegewest Haaglanden.

Het advies van Haaglanden zal in dit deel van de voorschriften worden opgenomen.

Reactie:

De Kamer van Koophandel maakt een aantal opmerkingen ten aanzien van bedrijfswoningen. De gemeente geeft aan een striktere scheiding tussen wonen en bedrijvigheid voor te staan dan voorheen het geval was. Er worden geen nieuwe mogelijkheden tot het realiseren van bedrijfswoningen geboden. In de bestemmingsplanvoorschriften voor de nog uit te werken zones wordt toekomstige bedrijven echter nog steeds de mogelijkheid geboden voor het bouwen van een bedrijfswoning. Verzocht wordt deze mogelijkheid uit de voorschriften te schrappen. Ook valt op dat slechts een beperkt aantal van de aanwezige bedrijfswoningen op de plankaart daadwerkelijk als bedrijfswoning is bestemd. Verzocht wordt om één lijn te hanteren met betrekking tot alle woningen op het terrein. Tevens adviseert de Kamer van Koophandel om rekening te houden met de toekomstige gewenste situatie. Als de gemeente op korte termijn de mogelijkheid wil bieden de functie van de bestaande bedrijfswoningen te wijzigen in bedrijfsruimte, dan is het zinvol om in de voorschriften hiervoor al een opening te bieden.

De opmerkingen van de Kamer van Koophandel zijn terecht. De voorstellen zullen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
Van het actief wegbestemmen van bedrijfswoningen is op dit moment geen sprake. Graag lichten wij het gemeentelijk beleid hieromtrent nader toe.

Jarenlang werd in heel Nederland en dus ook in Pijnacker de wens gehonoreerd om bij bedrijfspanden een bedrijfswoning te bouwen. Vaak was de sociale controle daarbij het belangrijkste argument. Een ondernemer die bij zijn bedrijf woont, accepteert daarbij ook de nadelen die er kleven aan het wonen op een bedrijventerrein. Echter, als een ondernemer zijn bedrijfsruimte en zijn woning los van elkaar gaat verkopen, ontstaat er feitelijk een burgerwoning tussen de bedrijfsbebouwing. Deze nieuwe eigenaar-bewoner heeft geen enkele binding met het bedrijventerrein en zal wel overlast ondervinden van de omliggende bedrijvigheid. Het gevolg is dat die burger gaat klagen bij de gemeente.

Deze gang van zaken heeft zich de afgelopen decennia op vele plaatsen in Nederland voorgedaan, hetgeen heeft geleid tot een bijstelling van het beleid van zowel provincies als gemeenten. Om die reden is de laatste jaren zeer terughoudend omgesprongen met het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen. Sterker nog, als zich een mogelijkheid voordoet om het aantal bedrijfswoningen te verminderen, dan wordt die mogelijkheid ook steeds vaker benut. Zo kan een eigenaar zijn bedrijfswoning slopen om bijvoorbeeld plaats te maken voor uitbreiding van de bedrijfsruimte. In zo'n geval wil de gemeente de mogelijkheid hebben de bestemming te wijzigen, zodat geen nieuwe bedrijfswoning ter plaatse meer gerealiseerd kan worden. Op deze manier wordt het aantal bedrijfswoningen geleidelijk aan verminderd.

Niet alle bestaande bedrijfswoningen zijn op de plankaart opgenomen. Een aantal bedrijfswoningen is in de inventarisatie ten onrechte niet opgenomen en vertaald naar een aanduiding op de plankaart. In het ontwerpbestemmingsplan zullen alle bestaande (legale) bedrijfswoningen op de plankaart aangeduid worden.

Wij willen dus niet alle reeds bestaande bedrijfswoningen wegbestemmen, al is het beleid er op de langere termijn wel op gericht om het aantal bedrijfswoningen te verminderen (uitsterfbeleid). Wij hopen hiermee het gemeentelijk beleid met betrekking tot bedrijfswoningen te hebben verduidelijkt en vertrouwen erop dat daarmee de onrust is weggenomen.

H Provincie Zuid-Holland

Postbus 90602

2509 LP

Den Haag

Reactie:

Verzocht wordt een akoestisch onderzoek op te nemen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ook ten aanzien van luchtkwaliteit dient het onderzoek nog te worden uitgevoerd. Het bodemonderzoek ontbreekt. Het plan dient op dit aspect duidelijkheid te verschaffen. Voorts dient het plan aan de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" te worden getoetst. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.

Gevraagd wordt aandacht te besteden aan duurzame energievoorzieningen. De watertoets is een noodzakelijk onderzoeksaspect in de bestemmingsplanprocedure. De daaruit voortkomende waterparagraaf dient te voldoen aan de nota 'Regels voor Ruimte'. Het plan dient hierop te worden aangepast. Verzocht wordt na te gaan of de waterkering, zoals op de plankaart is aangegeven, volledig is ingetekend, nu deze – gezien vanaf de Katwijkervaart richting de Vlielandseweg – abrupt lijkt op te houden. Indien blijkt dat de waterkering hier feitelijk wel aanwezig is, dient deze op de plankaart te worden opgenomen. De bestemming "UB-2" is deels gelegen binnen een primaire waterkering. Volgens de nota 'Regels voor Ruimte' is nieuwbouw binnen de primaire waterkering uitgesloten. Het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden.

Beantwoording:

Het akoestisch onderzoek zal bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan uitgevoerd zijn en aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Ook ten aanzien van de luchtkwaliteit en de milieuhygiënische bodemgesteldheid zal meer inzicht worden verschaft. De paragraaf met betrekking tot bedrijven en milieuzonering zal worden aangepast. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en meer specifiek ten aanzien van duurzame energievoorzieningen zal in een nieuwe paragraaf aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. De waterparagraaf zal aangepast worden en met Delfland zal opnieuw overlegd worden, zodat de herziene waterparagraaf de instemming van Delfland zal kunnen krijgen. In de uitwerkingsregels van de voorschriften van de bestemming "UB-2" zal worden opgenomen dat bouwen in (de kernzone van) de waterkering niet toegestaan is.

Reactie:

De VROM-inspectie wijst erop dat een luchtkwaliteitsonderzoek voor vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk niet nodig is indien de bouwmogelijkheden passen in één van de categorieën voor 'niet in betekenende mate'. In dat geval kan worden volstaan met deze constatering. Dit hoeft dan niet onderbouwd te worden met een onderzoek. Pas wanneer de bouwmogelijkheden niet in één van de categorieën vallen, is ofwel een beknopt onderzoek nodig ofwel een regulier onderzoek om aan te tonen dat de normen niet worden overschreden.

In het bestemmingsplan wordt vermeld dat Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan op bedrijventerrein De Boezem. Dit is in de voorschriften echter niet geborgd. Bevi-inrichtingen worden daar niet expliciet uitgesloten. Aangezien in het bestemmingsplan wel kwetsbare bestemmingen voorkomen, wordt geadviseerd Bevi-inrichtingen expliciet uit te sluiten. Men verzoekt het bestemmingsplan om deze punten aan te passen.

Beantwoording:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de zorg voor een goed leefmilieu geven wij er de voorkeur aan toch een wat uitgebreider onderzoek te doen naar de luchtkwaliteit dan slechts te volstaan met de constatering die de VROM-inspectie voorstelt.

De opmerking ten aanzien van het uitsluiten van Bevi-inrichtingen is terecht. Bevi-inrichtingen zullen in de voorschriften uitgesloten dienen te worden. Het ontwerpbestemmingsplan wordt hierop aangepast.

CONCLUSIE EN VERVOLGPROCEDURE

De informatiebijeenkomst heeft aanleiding gegeven in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

De inspraakreacties hebben ook aanleiding gegeven in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

De overlegreacties ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening sub E, F, G, H en I hebben eveneens aanleiding gegeven in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Ambtshalve is geconstateerd dat enkele aspecten in het ontwerpbestemmingsplan verduidelijkt dienen te worden en derhalve aanleiding hebben gevormd om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn is het mogelijk zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld. De gemeenteraad besluit vervolgens omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en beslist daarbij tevens op de ingediende zienswijzen.

Bijlage 2:
Nota Zienswijzen

Z i e n s w i j z e n n o t i t i e

b e s t e m m i n g s p l a n

“ B o e z e m & B o e z e m v a a r t ”

conform vaststelling gemeenteraad 27 november 2008



Afdeling Bouwen, Wonen en Bedrijven
Taakveld RO-juridisch
Postbus 1
2640 AA - Pijnacker

INLEIDING

Het bestemmingsplan “Boezem & Boezemvaart” is overwegend conserverend van aard. Voor het plangebied betekent dit, dat in hoofdzaak de bestaande situatie in het plan wordt vastgelegd. Voor een strook grond ten zuiden van de Katwijkervaart, Boezemvaart genaamd, worden wel ontwikkelingen voorzien. Het ligt in de bedoeling in die strook de afronding aan de noordzijde van het bestaande bedrijventerrein De Boezem te realiseren en in te vullen met bedrijvigheid.

Op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 26 juni 2008 gedurende een termijn van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze is door onderstaande acht (groepen van) (rechts)personen gebruikgemaakt. Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord.

ZIENSWIJZEN

1. Vereniging voor Natuur- en Milieubescherming Pijnacker (NMP)

N. van der Helm

Postbus 26

2640 AA Pijnacker

Zienswijze

NMP deelt het standpunt van het college, dat uitsluitend het groen, dat deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur, de bestemming “Groen” heeft gekregen, niet. Verzocht wordt al het groen, dus ook de kleine ‘snippers’ groen, de bestemming “Groen” te geven.

NMP uit bezwaren tegen de bouwmogelijkheden die in de bestemming “Groen” zijn opgenomen.

NMP geeft aan teleurgesteld te zijn in de beantwoording van de inspraakreactie ten aanzien van illegaal bouwen en gebruik en handhaving. Er wordt gewezen op de beginselplicht tot handhaving. Voorts wordt een alternatieve redactie voorgesteld van enkele overgangsrechtelijke bepalingen ten aanzien van bouwen en (strijdig) gebruik.

Beantwoording

Vanuit de doelstelling van NMP hebben wij begrip voor de wens van NMP. Echter, een bestemmingsplan dient een adequaat juridisch ruimtelijke ordeningsinstrument te zijn voor de komende tien jaren. Enige flexibiliteit in de aan de gronden gegeven bestemming is daarbij zeer wenselijk en naar onze mening onontkoombaar. Het geven van de bestemming “Groen” aan al het groen zal ertoe leiden dat het bestemmingsplan op dit punt niet flexibel meer zal zijn. Dit zal bijvoorbeeld problemen geven bij een eventuele herinrichting van het openbaar gebied. Het verzoek van NMP kan niet gehonoreerd worden.

De in de bestemming “Groen” opgenomen bouwmogelijkheden betreffen voornamelijk voorzieningen ten behoeve van algemeen nut. Deze bestemming en de daarin opgenomen bouwvoorschriften zijn gebaseerd op de standaardvoorschriften die als onderdeel van het gemeentelijke ruimtelijk beleid zijn vastgesteld door zowel het college als de gemeenteraad. Daar waar noodzakelijk en mogelijk zal het college handhavend (moeten) optreden. De redactie van de aangehaalde overgangsrechtelijke bepalingen behoeft naar ons oordeel niet te worden aangepast. Het betreft hier standaardovergangsrechtelijke bepalingen die in vrijwel alle bestemmingsplannen min of meer gelijkkluidend zijn. Als dit bestemmingsplan onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 in werking is getreden, tot stand gekomen zou zijn, zouden dergelijke bepalingen zelfs dwingend op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven zijn.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding in het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen.

**2. Vlieland v.o.f.
G. Schotte
p/a Zuideindseweg 87
2645 BE Delfgauw**

Zienswijze

Reclamante is eigenaar van het perceel Vlielandseweg 123 te Pijnacker dat binnen het plangebied bestemd is voor “Wonen”, maar waarvoor geen bouwvlakken voor (extra) woningen zijn opgenomen. Ongeveer veertien jaar geleden is een ruimtelijke verkenning opgesteld en aangeboden aan de toenmalige raadsfracties. De gronden zijn verworven met het doel de locatie met kleinschalige woningbouw in te vullen. In de jaren na 1995 is de planontwikkeling om tal van redenen gestagneerd. De gronden hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Wonen”, maar aangezien bouwvlakken op de plankaart ontbreken, bestaat uitsluitend de mogelijkheid om ter plaatse erfbebouwing ten behoeve van de omliggende woningen te realiseren. Reclamante verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin, dat ruimte wordt geboden aan de gewenste invulling met woningen.

Beantwoording

Deze ontwikkelingswens van de heer Schotte en de bedrijven waarvan hij (mede)eigenaar is, is genoegzaam bekend. In het verleden heeft hij de ontwikkeling van deze locatie gekoppeld aan enkele andere ruimtelijke ontwikkelingen in Pijnacker en Oude Leede. Bij brief van 18 januari 2005 heeft het college aan de heer Schotte verzocht om nadere afspraken te maken om op die manier te komen tot een intentieverklaring. In antwoord op die brief schrijft Schotte op 27 januari 2005: “Op de voorwaarden zoals die nu door u zijn verwoord kan ik dan ook niet ingaan.”. Daaruit is geconcludeerd dat de ontwikkeling van het perceel Vlielandseweg 123 niet verder ter hand is genomen.

Indien reclamante over de ontwikkeling van deze locatie (opnieuw) met de gemeente in overleg had willen treden, was het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd en in de inspraak werd gebracht het juiste moment. Deze locatie is gelegen tussen de Vlielandseweg en het spoor van RandstadRail. Deze infrastructurele elementen hebben een geluidscontour. Voor een woningbouwontwikkeling binnen die contouren zal het noodzakelijk zijn een akoestisch onderzoek uit te laten voeren. De verwachting bestaat dat voor de te realiseren woningen hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld moeten worden. Aangezien het ontwerpbesluit tot vaststelling van die hogere grenswaarden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd moet worden, is er thans geen gelegenheid om aan het verzoek van reclamante tegemoet te komen. Dat het perceel de bestemming “Wonen” (bijbehorend erf) heeft gekregen, is bij nader inzien inderdaad niet correct.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 27 november 2008 besloten de gronden achter de woningen aan de Vlielandseweg 123 tot en met 129 buiten het bestemmingsplan te laten en het bestemmingsplan voor die gronden niet vast te stellen. Aldus wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen.

**3. Pijnacker Projecten v.o.f.
C.M.P. van der Klugt
Hoekeindsehof 10
2665 JZ Bleiswijk**

Zienswijze

Reclamante is eigenaar van het perceel achter Vlielandseweg 125-129 te Pijnacker dat binnen het plangebied bestemd is voor “Wonen”, maar waarvoor geen bouwvlakken voor (extra) woningen zijn opgenomen. De gronden zijn verworven met het doel de locatie met woningbouw in te vullen. Reclamante verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin, dat ruimte wordt geboden aan de gewenste invulling met woningen.

Beantwoording

In het verleden zijn gesprekken gevoerd met de heer G. Schotte, een van de vennoten van Pijnacker Projecten v.o.f., over de ontwikkeling van deze locatie. Die gesprekken hebben echter niet geleid tot een afspraak tussen de gemeente en reclamante.

Indien reclamante over de ontwikkeling van deze locatie (opnieuw) met de gemeente in overleg had willen treden, was het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd en in de inspraak werd gebracht het juiste moment. Deze locatie is gelegen tussen de Vlielandseweg en het spoor van RandstadRail. Deze infrastructurele elementen hebben een geluidscontour. Voor een woningbouwontwikkeling binnen die contouren zal het noodzakelijk zijn een akoestisch onderzoek uit te laten voeren. De verwachting bestaat dat voor de te realiseren woningen hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld moeten worden. Aangezien het ontwerpbesluit tot vaststelling van die hogere grenswaarden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd moet worden, is er thans geen gelegenheid om aan het verzoek van reclamante tegemoet te komen. Dat het perceel de bestemming “Wonen” (bijbehorend erf) heeft gekregen, is bij nader inzien inderdaad niet correct.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 27 november 2008 besloten de gronden achter de woningen aan de Vlielandseweg 123 tot en met 129 buiten het bestemmingsplan te laten en het bestemmingsplan voor die gronden niet vast te stellen. Aldus wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen.

4. Rovers Timmerwerken

**Jeroen Rovers
Ambachtsweg 13
2641 KS Pijnacker**

Zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het volgens hem ten onrechte niet opnemen van de aanduiding “Bedrijfswoning” op zijn perceel aan de Ambachtsweg 13 te Pijnacker.

Beantwoording

Het voorliggende bestemmingsplan “Boezem & Boezemvaart” beoogt uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen positief te bestemmen. In het voorontwerpbestemmingsplan was een aantal bestaande bedrijfswoningen ten onrechte niet als zodanig in de bestemming opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de meeste van die onvolkomenheden hersteld. Ten onrechte is dat niet gebeurd voor het pand/perceel Ambachtsweg 13.

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, in die zin, dat ter plaatse van het pand/perceel Ambachtsweg 13 de aanduiding “Bedrijfswoning” op de plankaart zal worden opgenomen.

5. P.C. Bregman

**Vlielandseweg 68
2641 PP Pijnacker**

Zienswijze

Reclamant verzoekt het bestemmingsplan aan te passen en het bouwplan waarvoor inmiddels een bouwvergunning is aangevraagd en waarover met de gemeente overeenstemming is bereikt op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestond nog geen volledige overeenstemming over alle aspecten die bij de beoordeling van de bouwplannen van reclamant aan de orde dienden te komen. Derhalve is het bouwplan toen nog niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen als directe bouwtitel. Aangezien over alle relevante aspecten inmiddels wel overeenstemming is bereikt, kan het bouwplan in het bestemmingsplan opgenomen worden.

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, in die zin, dat naast de bestaande woning aan de Vlielandseweg 68 een bouwmogelijkheid voor een (extra) woning wordt opgenomen.

6. Erven W. van Wijk
W.G. Hofman-Van Wijk
Kuiperserf 4
2445 AZ Aarlanderveen

Zienswijze

Reclamante brengt deze zienswijze naar voren namens de erven W. van Wijk. De erven hebben eigendommen langs de Katwijkervaart. Deze gronden hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Agrarische doeleinden -A-” toegekend gekregen. Aan de gronden ten westen van deze eigendommen is een uit te werken bedrijfsbestemming toegekend. Reclamante verzoekt de eigendommen van de erven W. van Wijk ook een uit te werken bedrijfsbestemming te geven.

Voorts brengt reclamante naar voren dat er onvoldoende duidelijkheid is omtrent de waterbergingsopgave. Reclamante verzoekt de waterparagraaf aan te passen, zodat duidelijk is welke opgave er op dit vlak (nog) ligt.

De ligging van het drukriool is aangeduid midden over het perceel. Reclamante is van mening dat het drukriool op een andere plaats geprojecteerd zou moeten worden.

Beantwoording

Met een vertegenwoordiging van de erven W. van Wijk is in het verleden regelmatig contact geweest over de ontwikkeling van deze locatie, laatstelijk nog tijdens de informatiebijeenkomst die georganiseerd was in het kader van de inspraakprocedure op het voorontwerpbestemmingsplan. Toen en in het verleden wilden betrokkenen deze locatie benutten voor woningbouw. Die ontwikkelingsrichting past niet in de visie die de gemeente heeft voor het gebied. In de visie van de gemeente zou deze strook langs de Katwijkervaart een fraaie stedenbouwkundige afronding kunnen krijgen met een ontwikkeling als bedrijventerrein. Aangezien (vertegenwoordigers van) de erven geen belangstelling hadden voor een uit te werken bedrijfsbestemming kon tot geen andere bestemminglegging gekomen worden dan het bestemmen van het huidige gebruik volgens het vigerende bestemmingsplan en dat gebruik is agrarisch.

Nu de eigenaren van deze gronden kennelijk toch belangstelling hebben voor een bedrijfsbestemming bestaan tegen die ontwikkeling in beginsel geen bezwaren. Het past binnen de visie van de gemeente voor deze locatie. Echter, aangezien de economische uitvoerbaarheid van dit onderdeel van het bestemmingsplan nog niet verzekerd is, zal voor deze gronden een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Als aan de in de wijzigingsregels opgenomen criteria is voldaan, kan van de wijzigingsbevoegdheid gebruikgemaakt worden.

Ten aanzien van hetgeen reclamante naar voren brengt omtrent de waterparagraaf kan opgemerkt worden dat de waterparagraaf voor wat betreft de waterbergingsopgave nog niet volledig is. De waterparagraaf zal op dit punt worden aangepast.

Dat geldt ook voor de ligging van het op de plankaart aangeduide drukriool. Naar aanleiding van de overlegreactie van het Hoogheemraadschap van Delfland is dit drukriool op de plankaart aangeduid. Later bleek echter dat voor dit drukriool, dat daar feitelijk ligt, geen regeling in het bestemmingsplan opgenomen hoeft te worden, omdat het riool niet de importantie heeft die daaraan aanvankelijk was toegekend. De informatie die daarover aan de gemeente is verstrekt, bleek onjuist te zijn. De regeling op de plankaart en in de voorschriften zal worden geschrapt.

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, in die zin, dat voor de gronden met de bestemming “Agrarische doeleinden -A-” langs de Katwijkervaart twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen zullen worden, die inhouden dat de bestemming “Agrarische doeleinden -A-” gewijzigd kan worden in de bestemming “Bedrijven” (voor het westelijk deel) en in de bestemming “Bedrijven”, “Tuinen” en “Verkeersdoeleinden” (voor het oostelijk deel rond de woning aan de Katwijkerlaan 10) met inachtneming van de daarbij horende milieuzonering en de overige wijzigingsregels, de

waterparagraaf zal worden aangepast en de regeling voor het drukriool op de plankkaart en in de voorschriften zal worden geschrapt.

Reclamante heeft bij brief van 29 september 2008 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de gewijzigde vaststelling, overeenkomstig hetgeen de behandelend ambtenaar met haar heeft besproken.

**7. De heer M.C. Heemskerk en
mevrouw mr. E. de Vos
Vlielandseweg 42
2641 KD Pijnacker**

Zienswijze

Reclamanten zijn beiden eigenaar/bewoner van het pand/perceel Vlielandseweg 42 te Pijnacker. Reclamanten wensen een aanvulling op paragraaf 5.4 (Waterhuishouding), waarin zij graag aandacht besteed zien aan de specifieke afwaterings- en grondwaterproblematiek van de Vlielandseweg.

In relatie tot de beantwoording van de overlegreactie van Eneco Energie verzoeken reclamanten in het bestemmingsplan te regelen waar nutsvoorzieningen (transformator- en gasstations) kunnen worden gerealiseerd.

Reclamanten geven aan onvoldoende inzicht te hebben in het luchtkwaliteitsaspect en de akoestische aspecten. Zij verzoeken daarover meer informatie teneinde zich daarover ook een goed oordeel te kunnen vormen.

In tegenstelling tot de inhoud van de beantwoording van de overlegreactie van de VROM-Inspectie, zijn in het ontwerpbestemmingsplan Bevi-inrichtingen niet expliciet uitgesloten. Verzocht wordt Bevi-inrichtingen alsnog expliciet uit te sluiten. Voorts merken reclamanten op dat op pagina 15 van de toelichting wordt gesproken over bedrijvenpark Ruyven.

Beantwoording

Ten aanzien van de specifieke waterproblematiek aan de Vlielandseweg dient opgemerkt te worden dat die aandacht verdient. Echter, de waterparagraaf van het bestemmingsplan geeft inzicht in een aantal relevante aspecten die de waterhuishouding betreffen op het schaalniveau van het totale plangebied of zelfs het plangebied overtreffen. Om die reden achten wij het niet noodzakelijk om – in het kader van het bestemmingsplan – specifiek aandacht te besteden aan de problematiek die zich voordoet aan de Vlielandseweg. Dat die problematiek door reclamanten aan de orde wordt gesteld, is overigens zeker terecht.

Gelet op de flexibiliteit die het bestemmingsplan ook beoogt in zich te hebben, vinden wij het onwenselijk om zones en/of specifieke locaties aan te geven waar nutsvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden. De vrees van reclamanten kunnen wij begrijpen, maar wij zijn van mening dat de Wet milieubeheer en de daarbij behorende regelingen voldoende waarborgen biedt om omwonenden op adequate wijze te beschermen. Daartoe hoeft geen specifieke regeling in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal één van de wijzigingen zijn het toevoegen van onderzoeken naar de luchtkwaliteit en de akoestische aspecten van het bestemmingsplan. Wij zijn er evenwel van overtuigd dat deze aspecten de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg zullen staan.

De opmerking van reclamanten met betrekking tot het expliciet uitsluiten van Bevi-inrichtingen is terecht. Deze tekortkoming zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden gecorrigeerd. Dat geldt ook voor de onjuiste benaming op pagina 15 van de plantoelichting.

Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, in die zin, dat aan het bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek en een akoestisch onderzoek toegevoegd wordt, Bevi-inrichtingen expliciet uitgesloten zullen worden in de voorschriften en “bedrijvenpark Ruyven” op pagina 15 van de plantoelichting gewijzigd zal worden in “bedrijventerrein Boezem”.

8. R.M. van der Linden
Klein Vlieland 6
2641 KE Pijnacker

Zienswijze

Reclamant wijst op het geluid dat veroorzaakt wordt door de Vlielandseweg (en de overige wegen) en het spoor van RandstadRail. Reclamant vraagt zich af hoe het geluid wordt gemeten en welke maatregelen getroffen worden ter voorkoming van overlast.

Beantwoording

De geluidscontouren die wegen en spoorlijnen hebben, gelden uitsluitend bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De woning van reclamant – evenals alle woningen in zijn omgeving – zijn bestaande woningen. Voor bestaande woningen gelden genoemde contouren niet. Hoewel wij begrip hebben voor de overlast die reclamant ervaart, kan het voorliggende bestemmingsplan in die situatie geen verandering brengen.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen.

CONCLUSIE EN VERVOLGPCEDURE

De ingediende zienswijzen van de reclamanten sub 1 en 8 geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen van reclamanten sub 2 tot en met 7 geven wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn verwoord in de bij het raadsbesluit tot vaststelling behorende “Nota van wijzigingen”.

Het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan heeft de goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten zullen zich omtrent goedkeuring van het plan beraden en daarbij de ingediende zienswijzen en de beantwoording van de gemeenteraad meewegen. Uiteindelijk nemen Gedeputeerde Staten een besluit omtrent goedkeuring. Zij kunnen het bestemmingsplan geheel goedkeuren, gedeeltelijk goedkeuren of aan het plan goedkeuring onthouden.

Zij die een zienswijze hebben ingediend bij de gemeenteraad kunnen bij Gedeputeerde Staten na de vaststelling van het plan door de gemeenteraad bedenkingen indienen. Voorts kan eenieder bedenkingen indienen voorzover die zich richten tegen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan in dat plan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 3:
Nota Wijzigingen

Nota van wijzigingen

bestemmingsplan

“Boezem & Boezemvaart”

conform vaststelling gemeenteraad 27 november 2008



Afdeling Bouwen, Wonen en Bedrijven
Taakveld RO-juridisch
Postbus 1
2640 AA - Pijnacker

INLEIDING

Deze “Nota van wijzigingen” is opgesteld ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad van het bestemmingsplan “Boezem & Boezemvaart”. Vier van de ingediende zienswijzen geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen noodzakelijk om een adequaat ruimtelijk-juridisch beheersinstrument te hebben voor de komende tien jaren. Hieronder zijn de voorgestelde wijzigingen weergegeven.

WIJZIGINGEN

WIJZIGING 1	Vlielandseweg 123 en 125-129 (n.a.v. zienswijze)
toelichting / verklaring	Het perceel Vlielandseweg 123 en 125-129 te Pijnacker is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor “Wonen”. Dat is niet overeenkomstig het huidige gebruik. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 27 november 2008 besloten de gronden achter de woningen aan de Vlielandseweg 123 tot en met 129 buiten het bestemmingsplan te laten en het bestemmingsplan voor die gronden niet vast te stellen. Aldus wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen.
wijziging plankaart	De onderhavige gronden (zie bijlage A.) worden buiten het bestemmingsplan gelaten.
wijziging voorschriften	n.v.t.
wijziging toelichting	n.v.t.

WIJZIGING 2	Ambachtsweg 13 (n.a.v. zienswijze)
toelichting / verklaring	Het bestemmingsplan beoogt uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen positief te bestemmen. Ten onrechte is dat niet gebeurd voor het pand/perceel Ambachtsweg 13.
wijziging plankaart	Ter plaatse van het pand/perceel Ambachtsweg 13 wordt de aanduiding “Bedrijfswoning” op de plankaart opgenomen.
wijziging voorschriften	n.v.t.
wijziging toelichting	n.v.t.

WIJZIGING 3	Naast Vlielandseweg 68 (n.a.v. zienswijze)
toelichting / verklaring	Omtrent de bouw van een extra woning naast Vlielandseweg 68 bestaat inmiddels overeenstemming (zie zienswijzennotitie).
wijziging plankaart	Naast de bestaande woning aan de Vlielandseweg 68 wordt een bouwmogelijkheid voor een (extra) woning opgenomen (zie bijlage B.), met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter.
wijziging voorschriften	n.v.t.
wijziging toelichting	n.v.t.

WIJZIGING 4	Gronden met de bestemming “Agrarische doeleinden -A-” langs de Katwijkervaart (n.a.v. zienswijze)
toelichting / verklaring	Op verzoek van de eigenaren krijgen deze gronden een bedrijfsbestemming. Die ontwikkeling past binnen stedenbouwkundige visie die het gemeentebestuur heeft voor dit deelgebied. Echter, teneinde enkele andere relevante aspecten op adequate wijze te regelen, wordt geen directe of uit te werken bestemming daartoe opgenomen, maar wordt over de gronden een wijzigingsbevoegdheid gelegd.

	Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in twee deelgebieden, namelijk de gronden rond het perceel aan de Katwijkerlaan 10 en de overige gronden, omdat met de eigenaar van het perceel Katwijkerlaan 10 onderhandelingen gaande zijn over toevoeging van (een deel van) de gronden rond zijn perceel aan zijn perceel. Die mogelijkheid wordt open gelaten door de opsplitsing van het totale gebied in twee deelgebieden.
wijziging plankaart	Op de plankaart worden de twee onderscheiden deelgebieden aangeduid.
wijziging voorschriften	Voor de gronden met de bestemming “Agrarische doeleinden -A-” langs de Katwijkervaart worden twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen, die inhouden dat de bestemming “Agrarische doeleinden -A-” gewijzigd kan worden in de bestemming “Bedrijven” enerzijds en in “Bedrijven”, “Wonen”, “Tuinen” en “Verkeersdoeleinden” met in achtneming van de daarbij horende milieuzonering en de overige wijzigingsregels. De opdeling in twee gebieden met een wijzigingsbevoegdheid is weergegeven in bijlage C. Aan artikel 12 wordt een lid 12 toegevoegd. De tekst daarvan is opgenomen in bijlage D.
wijziging toelichting	n.v.t.

WIJZIGING 5	Waterparagraaf (n.a.v. zienswijze)
toelichting / verklaring	De waterparagraaf biedt onvoldoende inzicht in de waterbergingsopgave.
wijziging plankaart	n.v.t.
wijziging voorschriften	n.v.t.
wijziging toelichting	de waterparagraaf zal worden aangepast. De tekst van paragraaf 5.4 (“Waterhuishouding”) wordt gewijzigd in de tekst van bijlage E.

WIJZIGING 6	Dubbelbestemming “Afvalwatertransportleiding” (n.a.v. zienswijze)
toelichting / verklaring	Bij nader inzien bleek het onnodig om een regeling op te nemen voor het in het plangebied aanwezige drukriool.
wijziging plankaart	De dubbelbestemming “Afvalwatertransportleiding” wordt van de plankaart geschrapt.
wijziging voorschriften	De dubbelbestemming “Afvalwatertransportleiding” (artikel 17) wordt uit de voorschriften geschrapt. Als gevolg hiervan worden de artikelen 18 tot en met 24 vernummerd tot elk één nummer lager. Dientengevolge wordt “artikel 18” in artikel 22 (na vernummering) vervangen door “artikel 17”. De tekst onder artikel 5 lid 4, artikel 6 lid 4, artikel 10 lid 2 sub b., artikel 11 lid 2 sub b., artikel 12 lid 2 sub b., artikel 13 lid 2, artikel 14 lid 2 en artikel 15 lid 2 komt te vervallen. De artikelnummering blijft gehandhaafd. Ter vervanging van de teksten die op voornoemde plaatsen wordt de tekst “vervallen” opgenomen.
wijziging toelichting	De passage met betrekking tot de bestemming “Afvalwatertransportleiding (dubbelbestemming)” op pagina 15 van de plantoelichting wordt geschrapt.

WIJZIGING 7	Luchtkwaliteitsonderzoek (n.a.v. zienswijze)
toelichting / verklaring	Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een inschatting gemaakt met betrekking tot de luchtkwaliteit. Op basis daarvan werd niet verwacht dat dit aspect de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg zou staan. Teneinde dat aan te tonen is een luchtkwaliteitsonderzoek volgens de laatste normen en inzichten uitgevoerd en is daaromtrent een rapportage opgesteld. Het luchtkwaliteitsonderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan

	toegevoegd.
wijziging plankaart	n.v.t.
wijziging voorschriften	n.v.t.
wijziging toelichting	De tekst van paragraaf 5.6 (“Luchtkwaliteit”) wordt vervangen door de tekst van bijlage F. Het luchtkwaliteitsonderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

WIJZIGING 8	Akoestiek (n.a.v. zienswijze)
toelichting / verklaring	Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een inschatting gemaakt met betrekking tot de akoestische aspecten. Op basis daarvan werd niet verwacht dat die aspecten de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg zouden staan. Teneinde dat aan te tonen is een akoestisch onderzoek volgens de laatste normen en inzichten uitgevoerd en is daaromtrent een rapportage opgesteld. Het akoestisch onderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
wijziging plankaart	n.v.t.
wijziging voorschriften	n.v.t.
wijziging toelichting	De tekst van paragraaf 5.5 (“Geluid”) wordt vervangen door de tekst van bijlage G. Het akoestisch onderzoek wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

WIJZIGING 9	Bevi-inrichtingen (n.a.v. zienswijze)
toelichting / verklaring	In tegenstelling tot hetgeen als beantwoording is gegeven op de artikel 10 Bro-reactie van de VROM-Inspectie zijn Bevi-inrichtingen niet expliciet uitgesloten. Dat dient alsnog te gebeuren.
wijziging plankaart	n.v.t.
wijziging voorschriften	Achter de tekst van artikel 4 lid 1, artikel 5 lid 1 en artikel 6 lid 1 wordt de volgende tekst opgenomen: “een en ander met uitzondering van Bevi-inrichtingen.” De punten die aan het eind van genoemde artikelliden staan, worden vervangen door puntkomma’s.
wijziging toelichting	n.v.t.

WIJZIGING 10	Tekstuele verbetering toelichting (n.a.v. zienswijze)
toelichting / verklaring	Abusievelijk wordt op pagina 15 van de plantoelichting gesproken over “bedrijvenpark Ruyven”. Dat moet uiteraard “bedrijventerrein Boezem” zijn.
wijziging plankaart	n.v.t.
wijziging voorschriften	n.v.t.
wijziging toelichting	Op pagina 15 van de plantoelichting wordt “bedrijvenpark Ruyven” gewijzigd in “bedrijventerrein Boezem”.

WIJZIGING 11	Dubbelbestemming “Waterkering” (ambtshalve wijziging)
toelichting / verklaring	In het overleg dat met het Hoogheemraadschap van Delfland is gevoerd over de waterhuishoudkundige aspecten van het bestemmingsplan in het kader van de watertoets is geconstateerd dat de waterkering die loopt over en langs de Vlielandseweg nog niet correct op de plankaart is opgenomen. Dit dient gecorrigeerd te worden.
wijziging plankaart	De dubbelbestemming “Waterkering” wordt uitgebreid (zie bijlage H.)
wijziging voorschriften	n.v.t.
wijziging toelichting	n.v.t.

WIJZIGING 12	Tekstuele verbetering voorschriften (ambtshalve wijziging)
toelichting / verklaring	Abusievelijk wordt in artikel 24 (na vernummering artikel 23) vermeld dat het plan kan worden aangehaald als “Boezem en Boezemvaart”. Dat moet zijn “Boezem & Boezemvaart”. Dezelfde wijziging wordt

	aangebracht op het schutblad dat aan de toelichting voorafgaat.
wijziging plankaart	n.v.t.
wijziging voorschriften	In artikel 24 (na vernummering artikel 23) wordt “Boezem en Boezemvaart” vervangen door “Boezem & Boezemvaart”.
wijziging toelichting	n.v.t.

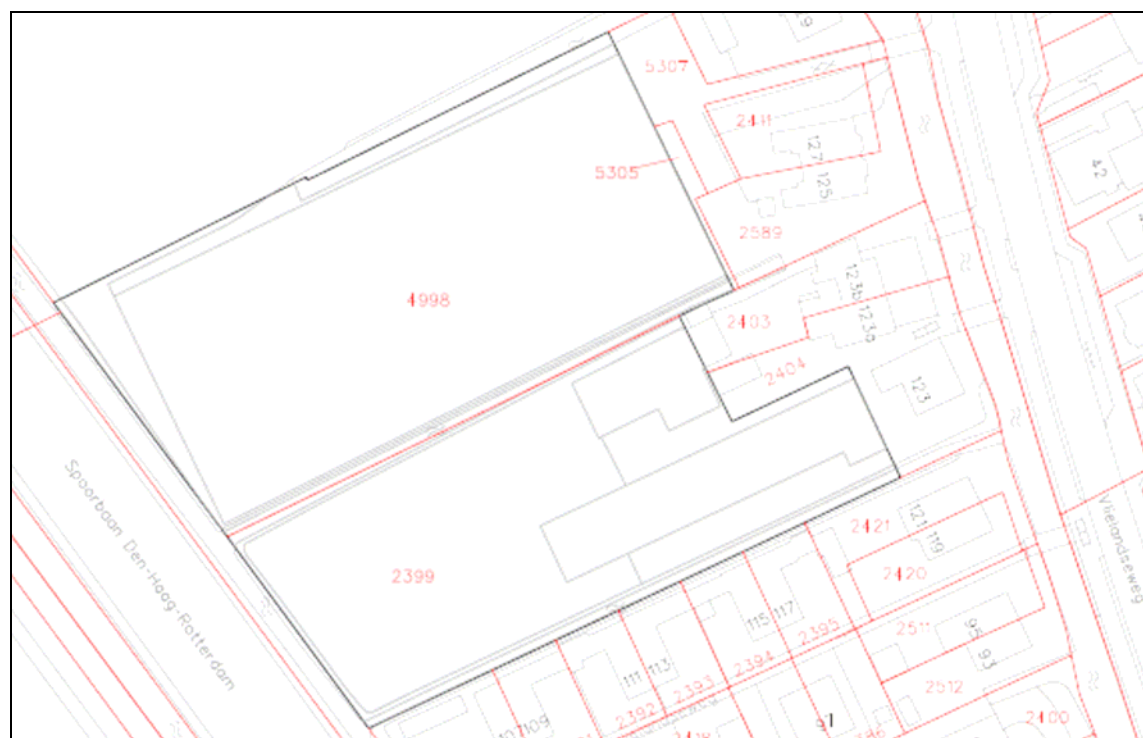
WIJZIGING 13	Tekstuele verbetering titel kaftje (ambtshalve wijziging)
toelichting / verklaring	Abusievelijk staat op de kaft van het bestemmingsplan als naam “De Boezem & Boezemvaart” vermeld. Dat moet zijn “Boezem & Boezemvaart”.
wijziging plankaart	n.v.t.
wijziging voorschriften	n.v.t.
wijziging toelichting	Op de kaft van het bestemmingsplan wordt “De Boezem & Boezemvaart” vervangen door “Boezem & Boezemvaart”.

WIJZIGING 13	Toestaan afwijkende hoeveelheid erfbebouwing op enkele woonpercelen aan de Vlielandseweg (ambtshalve wijziging)
toelichting / verklaring	In de afgelopen jaren zijn enkele woonpercelen langs de Vlielandseweg vergroot als gevolg van de verkoop van gemeenteground aan de eigenaren. Het betreft de percelen Vlielandseweg 76 tot en met 80-A. Gelet op de maat van de percelen en verwachtingen die in het verleden zijn gewekt omtrent bouwmogelijkheden is het gerechtvaardigd op deze percelen een wat grotere hoeveelheid aan erfbebouwing toe te staan dan elders toelaatbaar wordt geacht.
wijziging plankaart	Op de plankaart wordt aangeduid voor welke percelen een afwijkende hoeveelheid aan erfbebouwing wordt toegestaan. Deze gronden zijn weergegeven in bijlage I.
wijziging voorschriften	De redactie van artikel 10 lid 4 sub f. wordt gewijzigd en gaat luiden: “f. de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen, buiten woningvlakken, mag – tenzij op de plankaart is aangegeven dat een afwijkende maat geldt, hetgeen betekent dat de maximale oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen, buiten woningvlakken 100 m ² mag bedragen – bij elke woning niet meer dan 50 m ² bedragen, onverminderd het bepaalde in sub g;”.
wijziging toelichting	n.v.t.

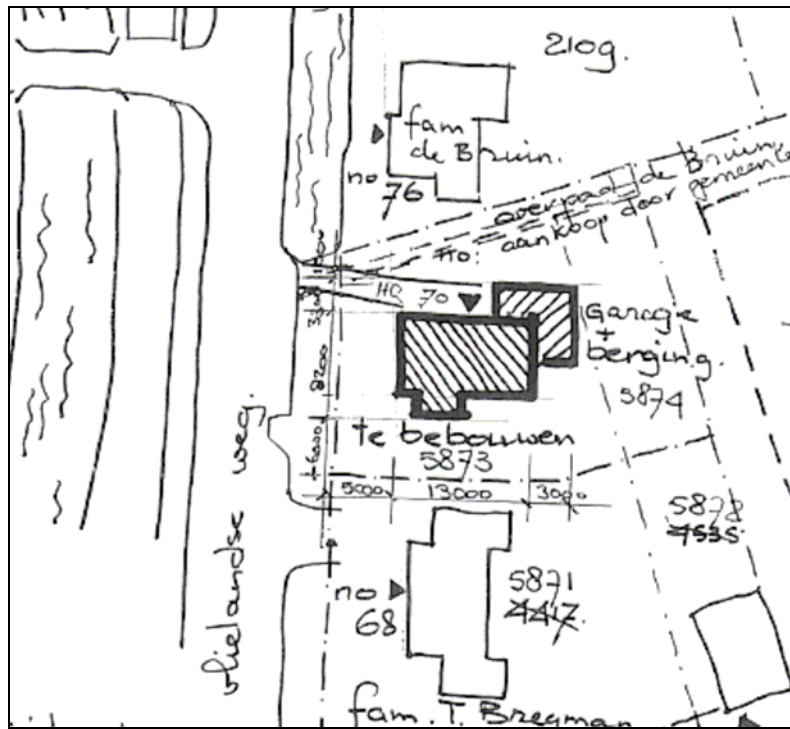
B i j l a g e n

- A. Gronden Vlielandseweg 123 en 125-129.
- B. Bouwmogelijkheid extra woning Vlielandseweg naast nr. 68.
- C. Overzicht twee wijzigingsgebieden bestemming “Agrarische doeleinden -A-”.
- D. Wijzigingsregels bestemming “Agrarische doeleinden -A-”.
- E. Tekst aanpassing waterparagraaf.
- F. Nieuwe tekst paragraaf 5.6 (“Luchtkwaliteit”).
- G. Nieuwe tekst paragraaf 5.5 (“Geluid”).
- H. Aanpassing (uitbreiding) dubbelbestemming “Waterkering”.
- I. Percelen Vlielandseweg met afwijkende hoeveelheid toegestane erfbouw.

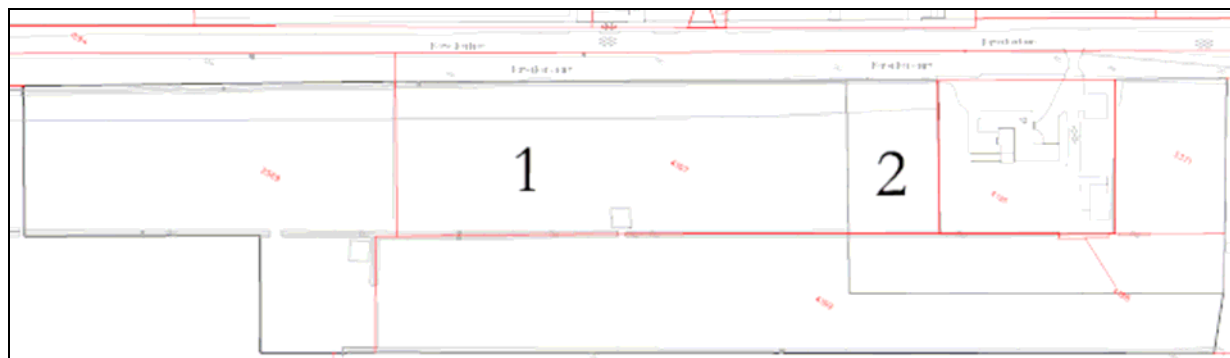
BIJLAGE A.



BIJLAGE B.



BIJLAGE C.



BIJLAGE D.

Wijzigingsbevoegdheden

- Lid 12.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden bestemd voor “Agrarische doeleinden -A-” te wijzigen in de bestemming “Bedrijven” voor wijzigingsgebied 1 en in de bestemmingen “Bedrijven”, “Wonen”, “Tuinen” en “Verkeersdoeleinden” voor wijzigingsgebied 2 met in achtneming van de daarbij horende milieuzonering en de volgende wijzigingsregels:
- a. zelfstandige kantoren zijn niet toegelaten;
 - b. maximaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak van de bedrijven mag benut worden ten behoeve van kantoren behorende bij de bedrijven, zulks met een maximum van 2000 m²;
 - c. maximaal 70% van de uit te geven gronden mag worden bebouwd of overdekt;
 - d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter;
 - e. parkeren en laden en lossen dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
 - f. in overleg met de waterbeheerder wordt bepaalt wat het bruto oppervlak aan open water dient te zijn;
 - g. de gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Lid 12.2. Een door burgemeester en wethouders op te stellen wijzigingsplan kan een vrijstellingsbepaling bevatten ten behoeve van de vestiging van:
- a. detailhandelsbedrijven in brand- en explosiegevaarlijke goederen en detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen, zoals auto's, boten, caravans, badkamers, keukens, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen;
 - b. bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, inclusief – in ondergeschikte mate – woninginrichting/stoffering;
- een en ander met dien verstande dat de werkgroep Detailhandel Stadsgewest Haaglanden in deze als adviesorgaan optreedt. Vrijstelling voor detailhandelsbedrijven als bedoeld onder b kan bovendien slechts verleend kan worden als van Gedeputeerde Staten – nadat zij kennis hebben genomen van de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek, waarin inzicht is verschaft in de bovengemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging – een verklaring van geen bezwaar is ontvangen. Een verklaring van geen bezwaar kan pas worden afgegeven na advies van de Werkgroep Detailhandel Stadsgewest Haaglanden.
- Lid 12.3. Een door burgemeester en wethouders op te stellen wijzigingsplan kan een vrijstellingsbepaling bevatten ten behoeve van de vestiging van:
- a. een bedrijf behorend tot een hogere categorie van de Lijst van bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 1 onder a toelaatbaar is;
 - b. een bedrijf, niet zijnde een geluidzoneringsplichtig bedrijf, welke niet voorkomt op de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge de in het wijzigingsplan opgenomen milieucategorieën;
- een en ander met dien verstande dat het betreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven welke rechtstreeks toelaatbaar zijn volgens een daartoe strekkend advies van een milieudeskundige niet meer gevaar dan wel hinder mag opleveren.

Voorlopig bouwverbod

- Lid 12.4. Op de gronden met de in lid 12.1. bedoelde bestemming mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan.

BIJLAGE E.

5.4 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet vanaf 1 november 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Deze verplichting vloeit voort uit het Besluit tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 dat op 3 juli 2003 is vastgesteld. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken. Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover volgens de toets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerders in de regio. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden. Dat betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar, wateroverlast, verdroging als waterkwaliteit. Het plangebied maakt in waterstaatkundig opzicht deel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland.

5.4.1 Beleidskader

Rijk

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding is de meest recente beleidsnota van het Rijk op het gebied van water. Het beleid richt zich op alle onderdelen van het waterbeheer: grondwater, oppervlaktewater, waterkwaliteit en -kwantiteit, natuurlijke wateren, door de mens aangelegde of gewijzigde wateren. Het plan bevat een lange termijnstrategie, onder andere met het oog op klimaatverandering en bodemdaling. Deze verschijnselen brengen wezenlijke veranderingen te weeg in het watersysteem. Daarnaast is in de nota de integrale benadering van water verder uitgewerkt. Door uit te gaan van stroomgebieden en watersystemen wil het Rijk de samenhang tussen waterbeheer, natuur- en milieubeleid en ruimtelijke ordening bewerkstelligen. De Vierde Nota Waterhuishouding vindt zijn doorwerking in de plannen van de provincies, gemeenten en waterschappen.

Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw

Deze nota is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren negentig wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw.

Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- Burgers herkennen en erkennen het waterprobleem onvoldoende. De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van deze risico's en burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van de risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid.

- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten:
 1. anticiperen in plaats van reageren;
 2. niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;
 3. méér ruimte naast techniek.
- Naast technische maatregelen is méér ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden worden gebruikt die te verenigen zijn met het opvangen van water.
- Een “watertoets” moet voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door bijvoorbeeld landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw.
- De nieuwe aanpak in het waterbeleid stelt ook nieuwe eisen aan de kennisinfrastructuur.
- Voor de aanpak van veiligheid en wateroverlast zijn Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten samen verantwoordelijk. Bestuurlijke afspraken over rolverdeling en samenwerking moeten voor een snelle en effectieve implementatie zorgen.
- De ontwikkelingen rond klimaat en bodem én de nieuwe aanpak maken extra investeringen met een structureel karakter in het waterbeheer nodig, zowel in het hoofdsysteem als in het regionale systeem.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

Provincie Zuid-Holland

Bestemmingsplannen blauw gekleurd

De provincie heeft zich er voor uitgesproken om water een volwaardige plaats te geven en stellen het verplicht om in bestemmingsplannen een waterparagraaf op te nemen. Daarnaast is het van groot belang dat vanaf het begin van het planproces overleg wordt gevoerd tussen gemeente en waterbeheerder(s), om op goede wijze rekening te houden met uitgangspunten van duurzaam waterbeheer.

Met “Bestemmingsplannen blauw gekleurd” geeft de provincie richtlijnen voor de invulling van de waterparagraaf. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg tussen gemeente en waterbeheerder.

In de nota Regels voor Ruimte van de provincie wordt aangegeven dat elk bestemmingsplan voortaan een waterparagraaf bevat met daarin:

- een omschrijving van de te verwachten effecten van een ruimtelijke ingreep op de waterkeringszorg en de waterhuishouding. Het inundatierisico en de consequenties voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de riolering worden behandeld;
- een beschrijving van de wijze waarop de initiatiefnemer het wateradvies van de waterbeheerder(s) heeft verwerkt. Indien wordt afgeweken van het wateradvies dient daarvoor een motivering te worden opgenomen;
- een beschrijving van de wijze waarop het wateradvies vertaald wordt naar de plankaart en de voorschriften.

Gemeente

Waterplan Pijnacker-Nootdorp

De doelstelling van het waterplan is om er voor te zorgen dat de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland samen nieuwe ontwikkelingen in het gemeentelijk waterbeheer aanpakken. Het waterplan richt zich op het opheffen van huidige knelpunten in het watersysteem en speelt in op nieuwe ontwikkelingen.

Over het algemeen functioneert het watersysteem in de gemeente Pijnacker-Nootdorp goed. Er is een aantal knelpunten aan te geven, vooral in perioden met veel neerslag:

- De afvoercapaciteit van de Pijnackerse Vaart naar de Schie is beperkt, zodat bij een flinke bui teveel water moet worden afgevoerd. Dit leidt tot wateroverlast;
- Binnen de gemeente worden de door het hoogheemraadschap opgestelde waterbergingsnormen nog niet gehaald;
- Grondwateroverlast treedt lokaal op;
- Ten aanzien van de waterkwaliteit en ecologie blijkt het watersysteem nog niet te voldoen aan de gestelde normen.

Uit het waterplan zijn maatregelen voortgekomen die ertoe moeten leiden dat het watersysteem in de toekomst gaat voldoen aan de watervisie. De maatregelen zijn opgenomen in een uitvoeringsprogramma die geldt voor de periode 2005 – 2008, met een doorkijk tot het jaar 2015.

Aandachtspunten voor bebouwd gebied en bedrijventerreinen zijn:

- Intensief onderhoud van watergangen (noodzakelijk);
- Lokaal grondwateroverlast;
- Wateroverlast ten gevolge van onvoldoende waterberging;
- Natuurvriendelijke oevers ten behoeve van de belevingswaarde (waar mogelijk);
- Verbetering van de belevingswaarde van de omgeving;
- Creëren van verbindingen vanuit het bebouwd gebied naar het buitengebied.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2005-2008

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft voor de komende planperiode 2005 tot en met 2008 gestreefd naar een nieuw Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), waarbij de (algemene) doelen van de riolering worden verankerd. De doelen zijn in eerste instantie gericht op het beschermen van de volksgezondheid en het voorkomen van verontreinigingen in het milieu. Daarnaast wordt in het GRP rekening gehouden met de vorige GRP-en en andere plannen die gerelateerd zijn aan water of afvalwater, zoals het Gemeentelijk Waterplan. De toekomstige ontwikkelingen op het gebied van water en riolering zijn, waar mogelijk, betrokken in dit plan. De volgende doelen worden nagestreefd:

- Doelmatige inzameling van het binnen het gemeentelijke gebied geproduceerde afvalwater;
- Doelmatig transport van het afvalwater naar de zuiveringsinrichting;
- Voorkomen van vuiluitworp naar oppervlaktewater, bodem en grondwater;
- Voorkomen van overlast;
- Doelmatig beheer en gebruik;
- Beheersen van de kwaliteit van afstromend regenwater en grondwater als onderdeel van een duurzaam stedelijk (afval)watersysteem;
- Het versterken van de interne en externe samenwerking en afstemming bij het ontwikkelen uitvoering van afvalwaterbeleid.

Hoogheemraadschap

Waterbeheersplan 2006-2009

In dit plan staan de doelen die Delfland voor de periode 2006-2009 nastreeft en wat Delfland gaat doen om deze te realiseren. Het is een centraal beleidskader dat richting geeft aan alle activiteiten.

Om vanuit waterbeheer een bijdrage te leveren aan veiligheid, leefbaarheid en duurzame bruikbaarheid hanteert het hoogheemraadschap drie sporen:

1. het reguleren door middel van regelgeving en het toezicht houden op het naleven daarvan;
2. het aanleggen en beheren van voorzieningen, zoals watergangen, natuurvriendelijke oevers, gemalen, waterkeringen en zuivering;
3. het beïnvloeden van activiteiten door overleg en samenwerking.

Vervolgens zijn ten aanzien van onder meer veiligheid, leefbaarheid en duurzame bruikbaarheid, aanleggen en beheren concrete doelstellingen geformuleerd.

Het waterbeheer van zowel het boezemstelsel als het polderwatersysteem, met gemalen en inlaten ligt bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap van Delfland gaat voor stedelijk gebied uit van 325 m³/ha als bergingsnorm en voor landelijk gebied (grasland, natuur, recreatie) wordt een bergingsnorm van 170 m³/ha gehanteerd.

5.4.1 Waterhuishouding

Het plangebied is gelegen in de Droogmaking van de Oude Polder van Pijnacker. Het peil in deze polder varieert tussen NAP -5,40 m (winterpeil) en NAP -5,25 m (zomerpeil).

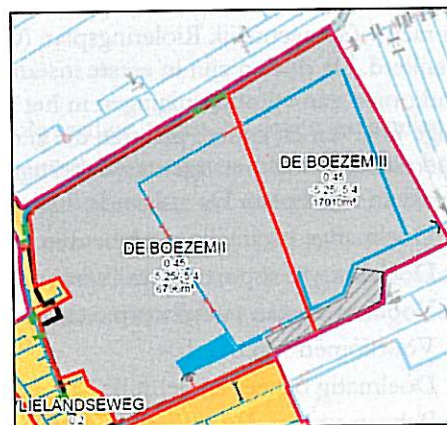
De Droogmaking van de Oude Polder van Pijnacker zal in de komende jaren gefaseerd onderdeel gaan uitmaken van de Groenzone Berkel-Pijnacker. Voor de Groenzone is een natuurlijk peilbeheer vastgesteld tussen NAP -5,30 m en NAP -5,00 m, waarboven een beperkte bergingshoogte van 0,10 m beschikbaar is tot NAP -4,90 m. Met het oog op deze peilwijziging is vooroverleg gevoerd met de provincie en het Hoogheemraadschap van Delfland. In dit vooroverleg zijn diverse mogelijkheden voor peilbeheer doorgenomen; de meest kansrijke variant gaat uit van het instellen van een zelfstandig peilbeheer voor de bedrijventerreinen Boezem, Boezemvaart en Boezem II (zie kaartje volgende pagina) binnen een zelfstandig waterhuishoudkundig systeem. Het toekomstig peil van dit gebied wordt NAP -5,30 m. Fluctuatie is mogelijk tot NAP -5,40 m, voordat overwogen kan worden tot inlaten van gebiedsvreemd water. Het huidige peil van de berm sloten langs de Reesloot blijft gehandhaafd en wordt, tezamen met de lintbebouwing van het oostelijk deel van de Reesloot, gescheiden van het toekomstige peil van de Groenzone naar de maalkom gevoerd.

5.4.2 Toekomstige situatie

Waterberging

Ten gevolge van de gebiedskenmerken van de locatie Boezem-Boezemvaart (hoogte kruin weg, drempelhoogte rioleringsoverstorten enz.) is de beschikbare bergingshoogte beperkt tot 0,50 m (tussen NAP -5,30 m en NAP -4,80 m). Deze pijlstijging zal in 2 dagen tot stand komen en vervolgens geleidelijk in circa 1 week tot het oorspronkelijke peil afnemen. Voor de kabels en leidingen en riolering heeft dit geen gevolgen. De bestaande infrastructuur ligt dan 0,60 m boven het waterniveau (nieuwe infrastructuur 0,70 m). Het vloerpeil van de bedrijfsgebouwen ligt dan 0,90 m boven het waterniveau (nieuwe bedrijfsgebouwen op 1,00 m).

De bedrijventerreinen Boezem en Boezemvaart voldoen op dit moment niet aan de gestelde waterbergingsnorm van 325 m³/ha; de beschikbare bergingscapaciteit bedraagt namelijk 210 m³/ha. Om voor de gehele bedrijvenlocatie (dus inclusief Boezem II, totaal 74,1 ha) te voldoen aan de bergingsnorm dient een berging van 24.083 m³ beschikbaar te zijn. Deze berging is/wordt als volgt gerealiseerd op basis van een beschikbare bergingshoogte van 0,50 m. Hierbij is de berging in taluds *niet* meegenomen:



Bergingsnorm gehele bedrijvenlocatie	74,1 ha	24.083 m³
Boezem - Boezemvaart	44,5 ha	
norm Boezem - Boezemvaart		14.463 m ³
bestaande berging Boezem - Boezemvaart		9.370 m³
(tekort Boezem – Boezemvaart)		5.093 m ³
Boezem II	29,6 ha	
norm Boezem II		9.620 m ³
te realiseren berging Boezem II,		14.713 m³ (9.620 m ³ + 5.093 m ³)
incl. compenseren tekort Boezem - Boezemvaart		
Totale berging	74,1 ha	24.083 m³ (14.713 m ³ + 9.370 m ³)

Om voor de gehele bedrijvenlocatie te voldoen aan de norm zal in Boezem II 14.713 m³ waterberging gerealiseerd worden om zo het tekort in Boezem – Boezemvaart te compenseren.

Onderhoud en bagger

Onderliggend bestemmingsplan heeft geen invloed op het onderhoud van de watergangen. Met het bestemmingsplan Boezem en Boezemvaart wordt de huidige situatie vastgelegd en vinden er geen ontwikkelingen plaats ten aanzien van het water en de watergangen.

Voor het uitvoeren van het onderhoud en baggeren zal zoveel mogelijk worden aangesloten aan de wensen en criteria die door het Hoogheemraadschap van Delfland worden gesteld in haar Handreiking Watertoets 2007 (Hoogheemraadschap van Delfland).

De hoofdwatergangen worden onderhouden door het Hoogheemraadschap van Delfland. De overige watergangen worden onderhouden door de gemeente.

Riolering

In overeenstemming met de door het Hoogheemraadschap gestelde eisen aan bedrijventerreinen is voorzien in de aanleg van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijke afvalwater wordt geloosd op het droogweerafvoerstelsel (DWA-stelsel); de hemelwaterafvoer van de wegen en de verharding van particuliere terreinen wordt aangesloten op het hemelwaterafvoerstelsel (HWA-stelsel), dat via rioleringsoverstorten loost op het oppervlaktewater.

Het schone hemelwater van de dakoppervlakken van percelen, gelegen langs watergangen, wordt direct op de watergang geloosd.

Grondwater

De wegcunetten op openbaar gebied zijn voorzien van drainage. De verantwoordelijkheid voor de ontwatering van de particuliere percelen ligt bij de perceeleeigenaren.

De percelen, gelegen langs de watergangen, hebben de mogelijkheid de drainage direct te lozen op oppervlaktewater. Lozing van drainagewater op het DWA- of HWA-stelsel is niet toegestaan.

Keurzones

De keurzones van de waterkeringen worden als zodanig bestemd op de plankaart. De waterkeringen krijgen de bestemming waterkering in de voorschriften. Het hoofdwatersysteem krijgt de bestemming water en wordt vastgelegd op de plankaart. Waterstaatkundige werken worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming water.

Mogelijk maken van ABC-polders maatregelen

Het Hoogheemraadschap onderzoekt in het programma ABC-Polders per polder welke maatregelen getroffen moeten worden om het watersysteem te verbeteren en in de toekomst robuust te maken. Een groot deel van de maatregelen heeft ruimtelijke gevolgen

Het plangebied Boezem en Boezemvaart is gelegen in 'Droogmaking in de Oude Polder van Pijnacker'. In het projectenoverzicht 2007 – 2008 zijn geen maatregelen opgenomen welke worden uitgevoerd in de polder 'Droogmaking in de Oude Polder van Pijnacker'.

Uit te werken gebieden

Voor de uit te werken bestemmingen UB-2, UB-3.1 en UB-3.2 geldt dat er een bepaald percentage aan waterberging noodzakelijk is. Gedurende de planvorming met betrekking tot deze bestemmingen zal overleg plaats vinden met het Hoogheemraadschap van Delfland ten aanzien van de waterberging.

BIJLAGE F.

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige project valt niet onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk moet maken dat het geplande project NIBM bijdraagt.

De Wet milieubeheer vormt het kader voor de nieuwe regels. Specifieke onderdelen van de wet worden uitgewerkt in AvMB's (Algemene Maatregelen van Bestuur) en ministeriele regelingen. In het wetsvoorstel staat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) centraal. Deze programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het NSL treedt naar verwachting in het voorjaar van 2009 definitief in werking. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen (vrijstellingsprocedures) zal, tezamen met de overige belemmeringen, rekening gehouden moeten worden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart is een luchtkwaliteitsonderzoek¹ uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd om de luchtkwaliteitsaspecten van de bestemmingsplanherziening in kaart te brengen.

Het onderzoek heeft het bestemmingsplan getoetst aan de kaders welke volgen uit voorgenoemd wettelijk kader, alsmede de bijbehorende Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Aangezien het bestemmingsplan grotendeels conserverend is (de huidige bedrijven kunnen blijven bestaan, indien een bedrijf verdwijnt en op de bestemmingsplankaart een lichtere klasse bedrijven is aangeduid, dan mag uitsluitend een bedrijf binnen die lichtere klasse zich gevestigd. Dit betekent dat voor het deel waar al bedrijven zijn gevestigd, de situatie in de toekomst beter zal worden.

Voor het deel waar nog geen bedrijven zijn gevestigd zijn berekeningen uitgevoerd op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Deze berekeningen zijn uitgevoerd voor:

- Uit te werken gebied UB2 (bedrijven binnen de milieucategorie tot 2);
- Uit te werken gebied UB3.1 (bedrijven binnen de milieucategorie tot 3.1);
- Uit te werken gebied UB3.2 (bedrijven binnen de milieucategorie tot 3.1);
- Uit te werken gebied A2 (bedrijven binnen de milieucategorie 2).

¹ Sight, *Bedrijventerrein Boezem & Boezemvaart te Pijnacker – Onderzoek luchtkwaliteit*, 2 september 2008 rapportnr. 080902-018-R-EH-rd

Bij de berekeningen is ervan uitgegaan dat het bedrijventerrein volledig benut zal zijn. Dit betekent dat voor alle berekende jaren er wordt uitgegaan van een volledig ingevuld bedrijventerrein. In de praktijk zal dit niet het geval zijn.

Het uitgangspunt (referentiejaar) betrof de situatie in 2008. Verder zijn er berekeningen uitgevoerd voor de jaren 2010 en 2020. Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat concentratie voor fijn stof (PM10) ten hoogste 23 µg/m³ bedraagt. Voor stikstofdioxide (NO₂) blijkt de concentratie ten hoogste 34 µg/m³ te bedragen. Voor beide concentraties geldt dat deze opreden ter plaatsen van de punten die direct tussen de Katwijkerlaan en het bedrijventerrein zijn gelegen. De grenswaarden voor NO₂ of PM10 (welke zijn gelegen op 40 µg/m³), zoals die zijn vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 worden in geen van de gevallen overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor ten aanzien van het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart.

BIJLAGE G.

5.5 Akoestiek

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (WGH²) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied³ geldt dat akoestisch onderzoek niet uitgevoerd hoeft te worden.

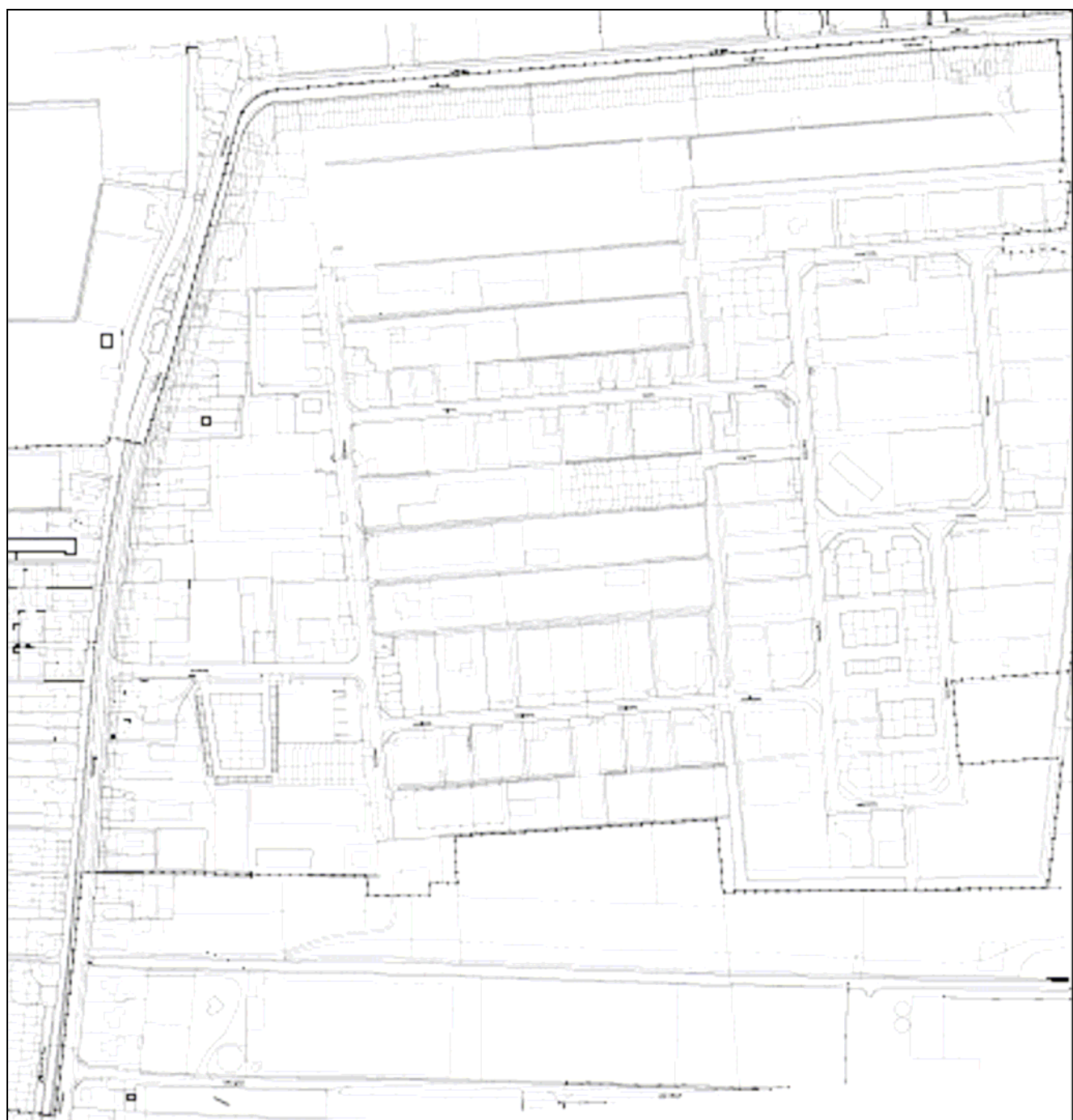
De wegen in het plangebied zijn kennen allen een maximumsnelheid van 30 km/u. De Vlielandse weg en de Katwijkerlaan worden binnen enkele jaren autoluw gemaakt. Er wordt een 'knip' aangebracht waardoor deze route haar doorgaande functie verliest.

Het wordt niet mogelijk gemaakt om nieuwe (bedrijfs)woningen te realiseren in plangebied van het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart. Nu er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten in het plangebied mogen worden gerealiseerd, is er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt akoestiek, ten aanzien van het bestemmingsplan Boezem & Boezemvaart

² Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) inwerking getreden.

³ In juni 2005 heeft de Tweede Kamer besloten de vrijstelling voor 30 km/u-zones te behouden. In het wetsvoorstel tot aanpassing van de Wgh (TK 29879) werd voorgesteld deze vrijstelling te laten vervallen. Een amendement van de kamerleden Spies en De Krom (TK 2004-2005, 28879, 13) waarin het voorstel is gedaan deze vrijstelling weer terug te laten komen, is door de Tweede Kamer aangenomen (14 juni 2005). Dit betekent overigens niet dat geluid bij 30 km/u wegen helemaal geen rol kan spelen. Het ontslaat de gemeenten namelijk niet de geluidbelasting in het kader van de goede ruimtelijke ordening in de belangenafweging te betrekken. Dit sluit aan bij de jurisprudentie over dit onderwerp.

BIJLAGE H.



This is an aerial map of a residential area. A large parcel is outlined in black and contains several smaller lots. The lots are labeled with numbers: 5432, 5431, 5433, 5434, 5435, 5004, 80, 2592, 259, 78, 2109, and 75. The map also shows surrounding streets and other property boundaries.