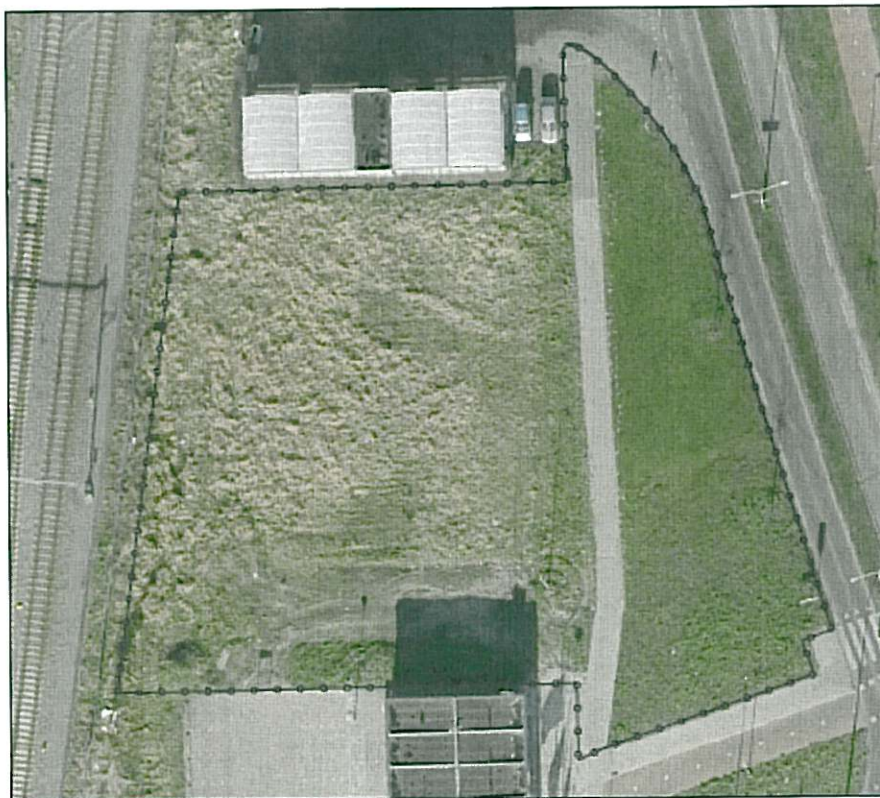


BESTEMMINGSPLAN TOLHEK

UITWERKINGSPLAN VI Centrumlijn



ontwerp

datum: juli 2008

Gemeente Pijnacker-Nootdorp
Postbus 1
2640 AA - Pijnacker

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Pijnacker-Nootdorp
d.d. 30 SEP 2008
de secretaris,

Behoort bij het besluit van
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
d.d. - 4 DEC. 2008

nr. P277-2008-1019758

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

	pagina
1 Algemene aspecten	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Doel van het uitwerkingsplan en procedure	3
1.3 Bij het uitwerkingsplan behorende stukken	4
2 Uitgangspunten en randvoorwaarden	5
2.1 Ligging, begrenzing, omvang en aard van het plangebied	5
2.2 Stedenbouwkundige opzet	5
2.3 Verkeerskundige aspecten	7
2.4 Geluidsaspecten	7
2.5 Bodem en milieu	7
2.6 Waterhuishouding	8
2.7 Groenstructuur	8
2.8 Ecologie	8
2.9 Archeologie	9
2.10 Economische uitvoerbaarheid	9
3 Juridische opzet	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Wijze van bestemmen	10
3.3 Bestemmingen	10

1. ALGEMENE ASPECTEN

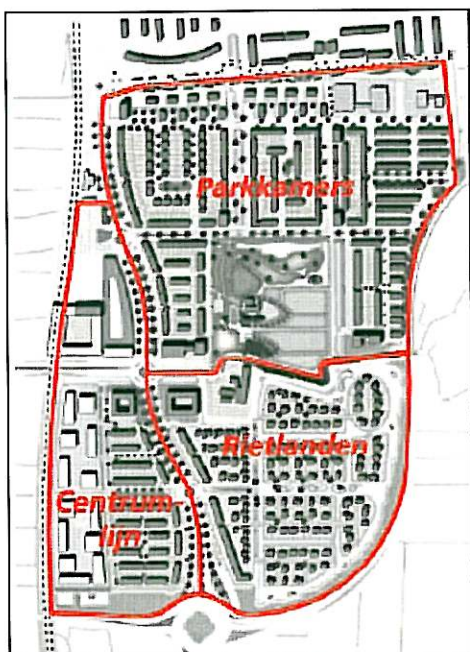
1.1 Inleiding

Dit uitwerkingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan Tolhek. Het bestemmingsplan Tolhek is vastgesteld door de raad van de gemeente Pijnacker op 29 januari 1998 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 1 september 1998. Het plan is op 5 maart 1999 in werking getreden en op 20 juli 2000 onherroepelijk geworden.

Het bestemmingsplan Tolhek is een globaal plan met een uitwerkingsplicht en vormt de juridische grondslag voor de ontwikkeling van het gedeelte van de uitbreidingslocatie Pijnacker-Zuid, dat is gelegen ten oosten van de RandstadRail Den Haag - Rotterdam.

Globaal is Tolhek ingedeeld in 3 gebieden:

- Parkkamers: het gebied dat grenst aan de bestaande bebouwing van Klapwijk;
- De Rietlanden: het gebied ten zuiden van de strikkade;
- De Centrumlijn: het gebied tussen de spoorlijn en de verlegde Klapwijkseweg.



Plandelen Tolhek

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op een deel van de groenvoorziening en de openbare ruimte van de Centrumlijn.

1.2 Doel van het uitwerkingsplan en procedure

Met het voorliggende uitwerkingsplan voldoen burgemeester en wethouders aan de uitwerkingsverplichting zoals geregeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op grond van het vastgestelde uitwerkingsplan kan bouwvergunning worden verleend. Eventueel is het mogelijk - om op basis van de in het moederplan (= bestemmingsplan Tolhek) opgenomen anticipatiebevoegdheid - bouwvergunning te verlenen, mits het plan voldoet aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan en Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard dat zij tegen het verlenen van de bouwvergunning geen bezwaar hebben. Deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan geregeld in artikel 8, lid 8 onder b.

Op de totstandkoming van het uitwerkingsplan is de procedure als opgenomen in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, alsmede afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In het bestemmingsplan zelf is in artikel 4 geregeld op welke wijze belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om hun zienswijze omtrent de uitwerking kenbaar te maken.

1.3 Bij het uitwerkingsplan behorende stukken

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan Tolhek en betreft de volgende stukken:

De voorschriften, die in verband met de uit te werken bestemming worden gegeven, betreffen het gebruik en mogelijkheden voor bebouwing van een gebied met de bestemming "Uit te werken woondoeleinden".

De plankaart (schaal 1:500), waarop de topografische ondergrond en de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden is aangegeven.

Het uitwerkingsplan gaat vergezeld van een toelichting. Daarin wordt onder andere ingegaan op de resultaten van het onderzoek naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. De toelichting vormt geen (juridisch) onderdeel van het bestemmingsplan c.q. het uitwerkingsplan en heeft geen rechtstreekse juridische bindende werking. Dit staat vermeld in artikel 12, tweede lid, van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Tegen de inhoud van de toelichting is het kenbaar maken van bedenkingen of indienen van beroep niet mogelijk. De toelichting is bedoeld om bepaalde (beleids)keuzes toe te lichten.

2. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

2.1 Ligging, begrenzing, omvang en aard van het plangebied

Het plangebied van dit uitwerkingsplan betreft de groenvoorzieningen en de openbare ruimte tussen het informatiecentrum Pijnacker-Zuid en het benzinestation ten westen van de Klapwijkseweg.



Ligging en begrenzing plangebied

In het bestemmingsplan Tolhek maakt het gebied deel uit van de gronden met de bestemming “Uit te werken woondoeleinden”. Het uitwerkingsplan heeft als doel de juridische regeling te geven voor een deel van het openbaar gebied met daarin ook opgenomen enkele speelvoorzieningen.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

Algemeen

Voor de gehele locatie Pijnacker-Zuid is de “Integrale visie Pijnacker-Zuid” ontwikkeld. Deze visie geeft een suggestie voor de verkaveling van Pijnacker-Zuid en vormt de basis voor de verdere uitwerking van het plan in deelgebieden. Per deelgebied is een verkavelingsplan opgesteld, waarin de verkaveling en de inrichting van het gebied verder zijn uitgewerkt.

De Integrale visie is niet het eindbeeld, maar schept meer een globaal kader voor een nadere uitwerking. In de voorschriften van het bestemmingsplan “Tolhek” is dan ook een verwijzing gemaakt naar deze visie in de vorm van een beschrijving in hoofdlijnen. Het moederplan biedt op deze wijze voldoende rechtszekerheid voor betrokkenen en belanghebbenden, maar is zodanig flexibel dat een eventuele bijstelling van de stedenbouwkundige uitwerking tot de mogelijkheden behoort in het uitwerkingsplan. Onderhavig uitwerkingsplan is de juridische vertaling van het masterplan en het daarin opgenomen verkavelingsplan.



Verkavelingsplan Tolhek

Tolhek en de plandelen

Tolhek kent een heldere, goed herkenbare structuur. Met een logische opdeling in plandelen. Halverwege de locatie ligt een oud dijklichaam; de Strikkade. Het lager gelegen deel vormt de Rietlanden en het deel dat hoog ligt vormt de Parkkamers.

Centraal, gelegen aan deze Strikkade, ligt een groot vierkant park: Park Tolhek. Het gebied tussen de RandstadRail en de verlegde Klapwijkseweg vormt een wig. Dit gebied heet de Centrumlijn. Ten noorden van de Interwijk tunnel komt een gebied met een echt centrummilieu, het zuidelijk deel sluit qua typologie meer aan op de Rietlanden. Dit deel bestaat uit twee zones, de oude Klapwijkseweg vormt een knip. Tussen de bestaande Klapwijkseweg en het spoor ligt een strook waar kantoren gedacht zijn.

Stedenbouwkundige opzet Centrumlijn-Zuid en Rietlanden

Een belangrijke ontwerp-opgave bij het maken van het verkavelingsplan voor de plandelen Centrumlijn en Rietlanden was het vormgeven van de overgang van de uitbreiding van Pijnacker-Zuid naar de Groenblauwe Slinger. De Groenblauwe Slinger is bedoeld als een robuuste Groenzone tussen Midden Delfland in het zuidwesten en het Groene Hart in het noordoosten. De zone moet worden ingericht met landschap dat zowel bestemd is voor recreatie als voor natuur. De lagere ligging van de Oostmeerpolder, waarin de Rietlanden en de Groenblauwe Slinger zijn gelegen, is aanleiding voor het vormgeven van een waterrijk woonmilieu in de Rietlanden. De Centrumlijn is opgezet met een sterke oost-west gerichte

verkaveling. De nieuwe en oude Klapwijkseweg zijn ruimtelijk en visueel met elkaar verbonden. De nieuwe Klapwijkseweg wordt met doorgaande, meanderende wanden begeleid. Uitgaande van de noord-zuid lopende hoofdontsluitingswegen en de oost-west lopende groen- en waterstructuur ontstaat een grid van woonvelden en eilanden, hierdoor heen lopen, als bij een Schotse ruit, de wegen en de watergangen. De vrijheid en openheid in de verkaveling nemen in de richting van de Groenblauwe Slinger toe. De compactheid en dichtheid nemen richting het spoor juist toe. Zowel de Rietlanden als de Centrumlijn worden gekenmerkt door een dorps sfeer. Deze sfeer is bepaald door het individuele karakter van de woningen; woningen met kappen, een eenvoudige inrichting met woonerven en groene omgeving. Het individuele karakter van de woningen komt tot uiting in de verschillende woningtypen, verschillende kapvormen, verspringende rooilijnen. De Centrumlijn-Zuid is een geheel. De verkavelingsopzet is eenduidig, de woonstraten hebben een duidelijk oost-west oriëntatie. Rondom de rotonde (verdeelsleutel van de Klapwijkseweg en de Interwijktunnel) komen stedenbouwkundige accenten. Deze accenten vormen de visuele entree voor Pijnacker, komend vanaf de provinciale weg N470. Aan de vier hoeken van de rotonde komen vier, in hoogte vergelijkbare, appartementengebouwen.

2.3 Verkeerskundige aspecten

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur is ontworpen op het concept "duurzaam veilig". Een belangrijk onderdeel vormt de categorisering van wegen in stroomwegen (doorgaand verkeer, 100 tot 120 km/uur), gebiedsontsluitingswegen (50 tot 80 km/uur) en erftoegangswegen (bestemmingsverkeer, 30 km/uur). Een interne wijkverbindingsweg (de Klapwijkseweg) maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Tolhek". Deze weg is ontworpen als een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) bebouwde kom. Binnen de woongebieden is een netwerk van erftoegangswegen opgenomen.

Parkeernormen

Voor de parkeernormering wordt verwezen naar de laatste door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde parkeernormering. De parkeernormering wordt elke vijf jaar getoetst. De nu geldende parkeernormen zijn vastgesteld op 13-8-2002. Dit uitwerkingsplan biedt de mogelijkheid tot het aanleggen van parkeervoorzieningen.

2.4 Geluidaspecten

In het plangebied Tolhek lopen twee belangrijke verkeersaders, waarmee bij de bouw van woningen rekening met geluidshinder gehouden moet worden: de Klapwijkseweg en de N470. Binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan worden echter geen geluidsgevoelige bestemmingen of objecten gerealiseerd of mogelijk gemaakt.

2.5 Bodem en milieu

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken en -saneringen en de kwaliteitsgegevens van de opgebrachte of nog op te brengen grond is de bodem van de percelen in het deelgebied Rietlanden en de Centrumlijn-Zuid van de VINEX-locatie Pijnacker-Zuid geschikt voor de bestemming wonen met bijbehorende voorzieningen. De gehele locatie is onderzocht conform de richtlijn NVN 5740. De lokale bodemverontreinigingen die bij dit onderzoek zijn aangetroffen, zijn voor zover noodzakelijk gesaneerd. Daarna is ten behoeve van het bouwrijp maken van de locatie een zandpakket opgebracht met een dikte van circa 1 meter. Dit zand is gecertificeerd conform het Bouwstoffenbesluit. Uitzondering hierop vormt de noordoost hoek van het plangebied (rondom de boerderij). Hier is grond afgegraven. De onder het ophoogzand liggende klei- en veenhoudende grond is licht tot plaatselijk matig verontreinigd met zware metalen en/of PAK. Dit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bestemming.

2.6 Waterhuishouding

Algemeen

De Rietlanden en de Centrumlijn-Zuid zijn gelegen in het gebied van de Oostmeerpolder. Binnen dit gebied wordt het waterpeil gehandhaafd op een niveau van 5.50 meter –NAP. Het watersysteem van Rietlanden heeft vanwege de lage ligging geen verbinding met het watersysteem van de rest van Pijnacker-Zuid. Wel is er een verbinding via een duiker onder de N470 met het watersysteem van de VINEX-locatie Meerpolder in de gemeente Berkel en Rodenrijs. Afstemming met het Hoogheemraadschap van Delfland heeft plaatsgevonden in het kader van het ontwerp van het waterhuishoudkundig systeem en de totstandkoming van het peilbesluit Pijnacker-Zuid. Tegen de noord- en de westgrens ligt een grondlichaam die de functie heeft van hoofdwaterring.

Waterberging

Voor stedelijk gebied hanteert het Hoogheemraadschap van Delfland een bergingsnorm van 325 m³/ha bij een inundatiefrequentie van 1 keer per 100 jaar. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat op basis van de maaiveldhoogten in het plangebied de maximaal toelaatbare peilstijging 40 cm is. Het oppervlaktewater in het noorden van het plangebied tegen de Interwijk tunnel aan een streefpeil van NAP –5,50 m. Het grondwater is in het deel van de Centrumlijn getrap opgezet. Voor de kern Pijnacker is een waterhuishoudkundig raamplan opgesteld. De in het voorliggende uitwerkingsplan opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de uitgangspunten van het waterhuishoudkundig raamplan waarover met het Hoogheemraadschap van Delfland overeenstemming is bereikt.

Waterkwaliteit

Het watersysteem in heel Tolhek zal de natuurwaarden in het gebied verbeteren. Het deelgebied Rietlanden vervult hierbinnen een speciale rol vanwege de omvang van de waterpartijen en de natuurvriendelijke inrichting.

Riolering

In het kader van het duurzaamheidsprincipe is gekozen voor de aanleg van een gescheiden rioolstelsel voor het deelgebied Rietlanden en de Centrumlijn-Zuid. Dit houdt in dat het relatief schone hemelwater van daken en secundaire wegen gescheiden van het vuile afvalwater op het oppervlaktewater geloosd wordt. De vuilwaterafvoer van de woningen is aangesloten op het DWA-stelsel. De DWA voert af met een persleiding op het bestaande rioolstelsel.

2.7 Groenstructuur

Naast een verkeersstructuur en bebouwingsstructuur is in het gebied ook een groenstructuur vormgegeven. Belangrijke elementen zijn daarin het direct ten noorden van het woongebied Rietlanden gelegen wijkpark en de relatie met de Groen-Blauwe Slinger ten oosten van de wijk. De oude Klapwijkseweg zal als landschappelijk relict aanwezig blijven als dijklichaam. De taluds zijn groen ingericht. De nieuwe Klapwijkseweg krijgt aan weerszijde groene bermen met groet bomen. Rondom de grote rotonde van de provinciale weg N470 komen grote groene bermen. Aan de zijde van de Centrumlijn is het groene gebied goed te bereiken vanuit de woonstraten, deze ruimte zal gebruikt worden als speeltuin.

2.8 Ecologie

Op grond van gebiedskenmerken, het stedenbouwkundig plan, het vigerende beleid en de programma's van eisen is voor Pijnacker-Zuid een ecologische structuur uitgewerkt. Het betreft de aanduiding van de kerngebieden, ecologische verbindingzones, zogenaamde contactpunten en contactzones en verbindingen met het omliggende gebied. Op basis hiervan is Rietlanden bepaald als deelkerngebied "water en moeras". Verbinding met het park Tolhek is vereist zodat migratie kan plaatsvinden naar de overige kerngebieden in Pijnacker Zuid. De oevers zijn natuurvriendelijk ingericht.

2.9 Archeologie

De archeologische waardenkaart Regio Delfland en Schieland behorend bij de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid Holland, geeft aan dat er een redelijk tot grote kans op archeologische sporen bestaat. Op grond van dit gegeven is er een indicatief onderzoek gedaan door de Archeologische Dienst in Delft. Op basis van dit nadere onderzoek kan geconcludeerd worden, dat er geen belemmeringen zijn voor woningbouw en bijbehorende voorzieningen in dit gebied. Indien tijdens het bouwrijp maken c.q. het uitvoeren van de bouw- en aanlegactiviteiten alsnog archeologische vondsten worden gedaan, kan het werk voor verder onderzoek enige tijd stilgelegd worden.

2.10 Economische uitvoerbaarheid

Het Besluit op de ruimtelijke ordening bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de uitvoerbaarheid onderzocht dient te worden. Er wordt dan met name gedoeld op de economische uitvoerbaarheid.

De uitgifte van het bouwterrein en de realisatie van het openbaar gebied zal geschieden binnen de voor het gehele bestemmingsplan opgestelde exploitatiebegroting. De grondexploitatie voor de gehele toekomstige woonwijk Pijnacker-Zuid is sluitend, wat inhoudt dat de totale geraamde opbrengsten de geraamde kosten dekken.

3. JURIDISCHE OPZET

3.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan maakt, nadat het rechtskracht heeft verkregen, deel uit van het bestemmingsplan Tolhek (ook wel “moederplan” genaamd). De voorschriften van het moederplan zijn daarom ook van toepassing op Uitwerkingsplan VI, voor zover bij de bestemmingen van dit uitwerkingsplan geen specifieke voorschriften zijn gevoegd.

3.2 Wijze van bestemmen

In het bestemmingsplan Tolhek heeft de locatie de bestemming “Uit te werken woondoeleinden”. De verschillende te onderscheiden deelgebieden zijn daarin indicatief aangegeven. In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven op de wijze van uitwerken in relatie tot het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan (de voorschriften en de plankaart).

In het uitwerkingsplan zijn alleen die voorschriften opgenomen die betrekking hebben op deze uitwerking. Deze kunnen afwijken van de voorschriften van het moederplan of daarop een aanvulling vormen. Bij deze uitwerking worden de uitwerkingsregels zoals gesteld in het bestemmingsplan Tolhek in acht genomen.

3.3 Bestemmingen

bestemming “Verblijfsdoeleinden” (V2)

De bestemming “Verblijfsdoeleinden” is toegekend aan gronden die een functie hebben als verblijfs- of verkeersgebied en die ook als zodanig zijn ingericht.

Binnen de bestemming zijn woonstraten, woonpaden, voetgangersgebieden, langzaam verkeersroutes, groenstroken, bermen met beplanting, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De langzaamverkeersroutes zijn met een aanduiding aangegeven.

bestemming “Groenvoorziening” (G)

De bestemming “Groenvoorziening” is toegekend aan gronden die een functie vervullen ten behoeve van openbaar gebruik en die hoofdzakelijk zijn ingericht als groengebied. De bestemming is voornamelijk gegeven aan gronden die behoren tot de hoofdgroenstructuur van de wijk. Binnen deze bestemming zijn plantsoenen, groenstroken, water, paden en bermen met beplanting en speelvoorzieningen (waaronder een multicourt) toegestaan.