

pijnacker-nootdorp

rondom nootdorp centrum

bestemmingsplan

procedure

plannummer	datum	raad	gedeputeerde staten	beroep
11474.00	17 mei. 2005	29 sept. 2005		

opdrachtleider : mr W.J. Maris

Inhoud van de toelichting	1
1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Vigerende bestemmingsregelingen	4
1.4. Planvorm	4
1.5. Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	5
2.3. Gemeentelijk beleid	6
2.4. Conclusie	8
3. Analyse plangebied	11
4. Verkeer en milieu	15
4.1. Verkeer	15
4.2. Bedrijven en milieuhinder	17
4.3. Luchtkwaliteit	19
4.4. Externe Veiligheid	20
4.5. Leidingen	21
4.6. Waterhuishouding	21
4.7. Bodem	22
4.8. Flora, fauna en natuur	22
4.9. Archeologie en cultuurhistorie	25
5. Planbeschrijving	27
5.1. Keuze planvorm	27
5.2. Toelichting per bestemming	27
6. Economische uitvoerbaarheid	35
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1. Inspraak	37
7.2. Overleg	37

Bijlagen:

1. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Verslag inspraakavond.
3. Samenvatting en beantwoording inspraakreacties.
4. Brieven overleginstanties.

Figuur 1 Ligging plangebied en vigerende bestemmingsregeling

1.1. Aanleiding en doel

In de gemeente Pijnacker-Nootdorp vigeert voor de gebieden in en rond de drie kernen een groot aantal bestemmingsplannen. In de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de verplichting voor gemeenten opgenomen om bestemmingsplannen na 10 jaar te actualiseren. Hoewel aan het niet actualiseren van bestemmingsplannen geen directe gevolgen zijn verbonden, blijkt in het dagelijkse gebruik een actueel bestemmingsplan grote waarde te hebben. Dit met name vanwege het feit dat bij actuele plannen minder vrijstellings- en wijzigingsprocedures hoeven te worden doorlopen, wat in verband met kosten en snelheid grote voordelen met zich meebrengt. Ook sluiten oudere bestemmingsregelingen niet aan op recente ontwikkelingen op het gebied van wetgeving, jurisprudentie en beleid.

Vanwege de ouderdom van de bestemmingsplannen, wijkt in sommige situaties de plankaart af van de feitelijke situatie. Dit verschil wordt groter naarmate er meer gebruik is gemaakt van vrijstellings-, wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden dan wel bestemmingsplanherzieningen. Met name bij de bestemmingsplannen Vrouwtjeslant, Achter het Raadhuis II en Achter het Raadhuis III/Hogeveen-Zuid, is veelvuldig gebruikgemaakt van wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden dan wel planherzieningen. Er geldt tussen de verschillende bestemmingsplannen in het plangebied een groot aantal (onderling afwijkende) regelingen voor bebouwing en gebruik. Dit maakt de handhaving van het geregelde in het bestemmingsplan er niet eenvoudiger op en is onduidelijk voor de burger.

Op grond van het bovenstaande is de gemeente Pijnacker-Nootdorp voornemens om de bestemmingsregelingen te actualiseren en aan te passen aan het huidige gebruik, wetgeving, jurisprudentie en beleid. Tegelijk zal het aantal plannen worden teruggebracht. Er zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van een standaard voor de bestemmingsregelingen. Op deze wijze moeten bestemmingsplannen totstandkomen welke voor de burger en gemeente overzichtelijk en goed raadpleegbaar zijn en kan het aantal procedures worden verminderd.

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om de bestemmingsplannen voor de gebieden rond de dorpskern van Nootdorp integraal te vervangen en te voorzien van een eenduidige bestemmingsregeling. Het gaat om de woonwijken die tussen de jaren '50 en '90 (voorover geen VI-NEX-locaties) tot stand zijn gekomen. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen rond de dorpskern van Nootdorp. Het plangebied omvat globaal:

- het lint op de hoek van de kruising van de Brasserskade en Molenweg;
- de woonwijk Nootdorp west, gelegen aan de noordwestzijde van de Molenweg en ten westen van de kern van Nootdorp die vanaf de jaren '50 is ontwikkeld;
- de woonwijken ten zuiden van de dorpskern die in de jaren '70, '80 en '90 zijn ontwikkeld (achter het Raadhuis, Hoogeveen-Zuid);
- de woonwijken Vrouwtjeslant en De Melkpotte, aan de oostzijde van de kern van Nootdorp, die vanaf de jaren '50 zijn ontwikkeld.

Voor de ligging van het plangebied en de vigerende bestemmingsregelingen wordt verwezen naar figuur 1.

1.3. Vigerende bestemmingsregelingen

Met dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen, voorzover gelegen binnen de grenzen van het plangebied, vervangen:

	naam	vastgesteld	goedgekeurd
1	Vrouwtjeslant	12 mei 1970	21 oktober 1970
	- 1 ^e herziening	11 september 1973	4 september 1974
	- 2 ^e herziening	12 februari 1974	29 januari 1975
	- 3 ^e herziening	14 juni 1974	16 april 1975
	- 4 ^e herziening	22 augustus 1978	9 januari 1979
	- 5 ^e herziening	21 mei 1981	-
2	Achter het Raadhuis I	21 april 1987	10 augustus 1990
3	Centrum '83	18 december 1984	25 februari 1986; Kroon 2 december 1987
4	Achter het Raadhuis II	26 april 1988	20 december 1988
5	Buitengebied	20 maart 1973	4 september 1974
6	De Melkpotte	20 oktober 1992	16 februari 1993
7	Achter het Raadhuis III/Hoogeveen-Zuid	22 juni 1993	1 februari 1994
8	Dorp, west en Sportpark	9 juli 1976	12 september 1978
9	Hout	12 augustus 1999	7 maart 2000
10	Woonwagenterrein Oudeweg	26 september 2001	23 april 2002
	1 ^e herziening	22 mei 2003	22 juli 2003

1.4. Planvorm

Het bestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum" is een consoliderend plan. Dit houdt in, dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, maar de bestaande situatie wordt bestemd conform het huidige gebruik. Hierbij ligt het accent op het beheer, waarbij met name de toetsing van bouwaanvragen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en handhaving voorop staat.

Voor het bestemmen van bestaande woongebieden zijn, in het kader van de uniformiteit van de bestemmingsregeling, standaard planvoorschriften opgesteld die bij alle woongebieden en buitengebieden (zodra hiervoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld) zullen worden toegepast. Deze standaardregeling valt uiteen in vier hoofdbestemmingen voor het wonen, de tuinen, het verblijfsgebied en het groen. Daarnaast zullen voor de aanwezige bedrijven in het plangebied aparte bestemmingen worden toegepast. Voor een uitgebreide toelichting op de bestemmingsregeling wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het geldende Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken en wordt nagegaan in hoeverre met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan deze eisen. In hoofdstuk 3 worden de bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied en de binnen het plangebied aanwezige functies besproken. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle relevante aspecten op het gebied van milieu, zoals verkeer en parkeren, externe veiligheid, maar ook cultuurhistorie. Aan de hand van het thans geldende beleid en wetgeving wordt bepaald in hoeverre bij de bestemmingsregeling rekening moet worden gehouden met deze factoren. In hoofdstuk 5 zal de planvorm en de bestemmingsregeling worden behandeld, waarna in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en in hoofdstuk 7 op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2.1. Rijksbeleid

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening

Tot op heden is het vigerende rijksbeleid nog de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). Centrale doelstelling van dit beleid is een zo groot mogelijke bijdrage aan de ontwikkeling van de werkgelegenheid en welvaart van Nederland. Belangrijke thema's zijn bundeling en compacte verstedelijking. Het bundelingsbeleid houdt in dat in gebieden met een grote bevolkingsomvang de groei van de behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen wordt opgevangen in stadsgewesten. Voor het behoud en het vergroten van de afwisseling tussen stedelijke en landelijke gebieden is buiten de stadsgewesten een aantal open ruimten aangewezen, waar een restrictief beleid geldt ten aanzien van stedelijke uitbreiding.

Nota Ruimte (kabinetsstandpunt, 2004)

In april 2004 is het kabinetsstandpunt over de Nota Ruimte verschenen. Deze nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: 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 en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Hiermee komt de nadruk meer dan in de Vijfde Nota te liggen op economische ontwikkeling.

Nieuwe Woningwet (1 januari 2003)

Met ingang van 1 januari 2003 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Naast een gewijzigde regeling voor de bouwvergunningsprocedure en het welstandsregime (zie voor dit laatste paragraaf 2.3), zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen, onder voorwaarden, vergunningvrij. Dit houdt in dat de aan- en bijgebouwenregeling die thans in veel bestemmingsplannen is verwerkt, geheel of gedeeltelijk is komen te vervallen.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West (2003)

In het streekplan is aangegeven dat het bepaalde in het regionaal structuurplan Haaglanden zoveel mogelijk in het streekplan is opgenomen. Met betrekking tot het plangebied wordt opgemerkt dat het beleid, vastgelegd in het streekplan, ongewijzigd uit het regionaal structuurplan Haaglanden is overgenomen.

Het streven is om door intensief ruimtegebruik ten minste 50% van de verstedelijkingsopgave tot 2015 (dus meer dan alleen woningbouw) binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Uitgangspunt is behoud van voldoende woningen voor de aandachtsgroepen van het volkshuisvestingsbeleid (onder andere ouderen, jongeren en zorgbehoevenden). Het streven is om 10% van de nieuw te bouwen woningen in bestaand bebouwd gebied te bouwen als sociale koopwoning. Verder is het noodzakelijk dat er meer aandacht komt voor de sociale aspecten van het wonen, waaronder sociale veiligheid en een goede combinatie van wonen en het aanbieden van zorg- en welzijnsdiensten. Bij het zoeken naar de ontwikkelingsrichting voor woonmilieudifferentiatie dient rekening gehouden te worden met specifieke leefstijlen, zodat specifieke milieus worden behouden en uitgebouwd.

Regionaal structuurplan Haaglanden (2002)

Het Regionaal structuurplan is geldig voor alle gemeenten binnen het stadsgewest, waartoe ook de gemeente Pijnacker-Nootdorp behoort. Het structuurplan geldt als toetsingskader voor goedkeuring van bestemmingsplannen, voorzover er geen verschil is met het streekplan. Mochten er verschillen worden geconstateerd, dan is nader overleg tussen de betrokken overheden noodzakelijk.

In het Regionaal structuurplan is het plangebied aangeduid als bestaand stads- en dorpsgebied. Uitgangspunt van het RSP is onder andere het vasthouden van de natuurlijke bevolkingsgroei in de regio met een gevarieerde samenstelling.

2.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp (2004)

De gewenste identiteit van de gemeente is een mix van vitaliteit en vernieuwing in een setting van landschappelijk wonen, werken en recreëren. De gemeente speelt in op de huidige en toekomstige ontwikkelingen met behoud van aanwezige kwaliteiten.

Pijnacker-Nootdorp wil een gemeente blijven waar op een leefbare, veilige en sociale wijze gewoond kan worden. Het woonbeleid richt zich op het huisvesten van doelgroepen volgens de in het stadsgewest Haaglanden gemaakte afspraken én de lokale doelstellingen. De woonvisie van de gemeente die in 2004 wordt voorbereid, gaat nader in op de uitgangspunten en visie van de gemeente.

De leefbaarheid van wijken dient behouden te blijven door een wijkgerichte aanpak. Dit wordt uitgewerkt in een wijkvisie, geclusterde renovatie en onderhoud, strategisch voorraadbeheer en condities voor een goed woonmilieu (wonen tussen glas, groen en steden). De wijk West in Nootdorp is de komende 20 jaar aan een stedelijke vernieuwingsslag toe. Dit betekent het toevoegen van kwaliteit in zowel de openbare ruimte als de woningen conform de huidige eisen.

Handhaving

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

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

Door de bouw- en gebruiksvoorschriften zorgvuldig en uniform op te stellen, is het mogelijk eventueel strijdig gebruik snel te constateren en goed te handhaven.

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

overtreding	ernstig ¹⁾	urgentie	aanpak
handelen in strijd met vergunning- of meldingsplicht	ja	hoog	dwangsom, mogelijkheid strafrechtelijke vervolging onderzoeken
	nee	lager	dwangsom
handelen in strijd met de vergunning en/of vergunningvoorschriften	ja	hoog	bestuursdwang of dwangsom en/of intrekking van de vergunning, mogelijkheid strafrechtelijke vervolging onderzoeken
	nee	lager	dwangsom
overtreding voorschriften bestemmingsplan	ja	hoog	bestuursdwang of dwangsom
	nee	lager	bestuursdwang of dwangsom
handelen in strijd met andere wettelijke regelingen en/of voorschriften	ja	hoog	bestuursdwang of dwangsom, mogelijkheid strafrechtelijke vervolging onderzoeken
	nee	lager	bestuursdwang of dwangsom
lichte overtredingen met niet te herstellen gevolgen, veel voorkomende overtredingen	nee		strafrechtelijke vervolging

Overigens spelen er op dit moment binnen het plangebied geen handhavingzaken.

Notitie standaardvoorschriften bestemmingsplannen (definitief zomer 2005)

Om te komen tot standaardisering van bestemmingsplannen in Pijnacker-Nootdorp, is een set standaardvoorschriften voor bestemmingsplannen in stedelijke gebieden opgesteld. Uitgangspunt bij het opstellen van de bestemmingsregeling was de uniforme toepassing in bestaande woongebieden, het beter handhaafbaar maken van de bestemmingsregeling en het aansluiten bij de gewijzigde Woningwet. Bij het opstellen van bestemmingsplannen voor woongebieden, waaronder het voorliggende plan, dienen de standaardvoorschriften gehanteerd te worden.

Welstand Pijnacker-Nootdorp, beleidsnota (26 juni 2004)

Door een wijziging in de Woningwet moeten vanaf 1 juli 2004 bouwaanvragen worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Deze nota dient criteria te bevatten voor welstand waaraan gebouwen en bebouwing moeten voldoen. De gemeente Pijnacker-Nootdorp beschikt inmiddels over een dergelijke nota waarin een balans is gevonden tussen individuele vrijheid en het algemene belang van een goede en prettige leefomgeving. Op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken, zijn deelgebieden onderscheiden, waarbinnen voor elk deelgebied welstandscriteria zijn vastgelegd.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de welstandsgebieden dorpslinten, traditioneel bedrijventerrein en woonwijken jaren '50-'60, '70-'80 en '90-'00 gelegen.

Voor de dorpslinten geldt een bijzonder welstandsregime met bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit. In de dorpslinten is behoud en versterking van het dorps karakter uitgangspunt bij de welstandsbeoordeling. De belangrijkste aspecten zijn kleinschaligheid, individualiteit en afwisseling. Het welstandsregime voor deze gebieden kent dan ook een aantal bijzondere eisen waaraan bebouwing moet voldoen.

Binnen de overige gebieden is een regulier welstandsregime van kracht zonder bijzondere eisen.

- Jaren '50-'60: beoordeling gericht op het evenwichtige, op herhaling gebaseerde, gevelbeeld. Terughoudend beleid gericht op beheer met behoud van strakke rooilijnen, eenvoudige detaillering en samenhang in kleur- en materiaalgebruik.
- Jaren '70-'80: beoordeling gericht op herhaling van woningtypen, gedifferentieerde gevelopbouw en samenhangend kleur- en materiaalgebruik. Terughoudend beleid gericht op beheer met behoud van rooilijnen en eenvoudige detaillering.

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

- Jaren '90-'00: beoordeling gericht op herhaling van woningtypen binnen het samenhangende beeld van de cluster of rij en de gedifferentieerde gevelopbouw en op beheer van de architectuur in de openbare ruimte. Terughoudend beleid gericht op behoud van strakke rooilijnen, samenhang in kleur- en materiaalgebruik en eenvoudige detaillering.
- Traditioneel bedrijventerrein: Terughoudend beleid gericht op beheer. Beoordeling gericht op de individualiteit van de panden, de rooilijn, basiskwaliteit in de detaillering en samenhang in kleur- en materiaalgebruik. Extra aandacht voor reclame-uitingen.

Naast de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria, zijn objectgerichte criteria opgesteld voor onder andere dakopbouwen en reclame-uitingen en criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken zoals aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakramen en erfafscheidingen (de zogenaamde loketcriteria). De bouwaanvragen voor deze kleine gebouwen en bouwwerken kunnen door middel van een eenvoudig ambtelijke toets worden beoordeeld op welstand en hoeven niet meer te worden beoordeeld door een aparte welstandscommissie.

Door de welstandsnota, in combinatie met de wijziging van de Woningwet, kan de burger zelf beoordelen in hoeverre het bouwplan voldoet aan eisen van welstand en kan de procedure voor kleine plannen sneller worden doorlopen, wat een besparing in kosten en tijd met zich meebrengt.

2.4. Conclusie

Rijks-, provinciaal, en regionaal beleid

Het bestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum" past binnen de ruimtelijke opgave van Rijk, provincie en regio.

Gemeentelijk beleid

Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele bestemmingsregeling die aansluit op de laatste stand van zaken van wetgeving, jurisprudentie en ruimtelijk beleid en biedt, door de verbeterde raadpleegbaarheid, een duidelijk instrument bij de toetsing van bouwaanvragen en de handhaving van de regelingen in het bestemmingsplan. Gecombineerd met de gemeentelijke welstandsnota, vormt dit bestemmingsplan een gemakkelijk raadpleegbaar en toegankelijk toetsingsinstrument voor burgers en gemeente, en voldoet hiermee aan de eisen die de gemeente zichzelf heeft gesteld.

blanco pagina

Figuur 2 Huidige ruimtelijke situatie

3. Analyse plangebied

De kern Nootdorp is één van de drie kernen binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Nootdorp bestaat uit een historische kern, gevormd door lintbebouwing langs de Dorpsstraat. Dit lint fungeert, naast het ten noorden van dit lint gerealiseerde winkelcentrum "Parade", als kernwinkelgebied waarin verschillende voorzieningen zijn gevestigd.

Vanuit deze kern zijn vanaf de jaren '50 diverse nieuwbouwwijken ontwikkeld welke aan de ruimtelijke opbouw, het gebruik en de architectuur goed te herkennen zijn. Het grootste deel van deze wijken valt binnen de grenzen van dit bestemmingsplan en zullen opnieuw bestemd worden. De dorpskern zelf zal niet worden meegenomen in dit bestemmingsplan. Recentelijk zijn de bestemmingsplannen "Nootdorp Dorpskern" en "Dorpsstraat 2002" vastgesteld, waarin de dorpskern en het nieuwe winkelcentrum zijn bestemd. Een klein deel van het lint, welke niet is meegenomen in het bestemmingsplan Dorpskern, zal wel worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

De verschillende woongebieden kenmerken zich door een uniformiteit in bouwvorm en bouwhoogte. Veelal is sprake van een klassiek eengezinswoningstype in twee lagen met een kap, waarbij gebruik is gemaakt van traditionele materialen als steen en pannen daken. De woningen hebben over het algemeen een ondiepe voortuin en diepe achtertuin.

De maatvoering van de woningen verschilt wel, waarbij in het algemeen kan worden gezegd dat oudere woningen (met uitzondering van de woningen langs het lint) een kleinere maat hebben. Een ander verschil tussen woongebieden heeft te maken met stedenbouwkundige aspecten als de ligging, vormgeving en maatvoering van groenvoorzieningen, wegen en openbaar gebied. De verschillende woongebieden¹⁾ die binnen dit bestemmingsplan vallen, zijn:

Dorpslint

De bebouwing in dit gedeelte is historisch gegroeid en is gelegen langs de kruising Brasserskade/Molenweg, het Oosteinde, de Dorpsstraat en de Oudeweg. De bebouwing kenmerkt zich door individuele panden van één of twee lagen met een dak, waarbij de rooilijn verspringt. De verschijningsvorm is te kenmerken als klassiek, met pannen daken, overwegend roodbruine baksteen en een naar het lint gerichte gevel. Door individuele (vervangende) bouw is een grote variatie in kapvorm, nokrichting, bouwhoogte, detaillering en plaatsing op de kavel totstandgekomen, welke het lint typeert. De bebouwing in het lint heeft, voorzover dit wordt opgenomen in dit bestemmingsplan, overwegend een woonfunctie.

Nootdorp West, Vrouwtjeslant en De Melkpotte

Deze gebieden zijn in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw totstandgekomen en kenmerken zich door een duidelijke planmatige en rationele opzet, die weinig tot geen relatie heeft met het onderliggende landschap. De wijken zijn, ten opzichte van de kern, relatief groen waarbij het wijkgroen op enkele centrale plekken is vormgegeven. De wijken hebben een herhalend beeld van blokken en rijen. De woningen hebben twee lagen met een kap en zijn qua materiaalgebruik en vormgeving eenvoudig. De voorgevel en de nok lopen evenwijdig aan de straat.

De Melkpotte wijkt af van dit beeld. De Melkpotte bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen georganiseerd rondom een centrale openbare ruimte. De Melkpotte heeft een eigen bouwrichting, die afwijkt van de bouwrichting van de omliggende wijken. Rondom deze buurt ligt een waterpartij die de buurt afscheidt van overige buurten. Doordat er veelvuldig groene hagen zijn toegepast in de oorspronkelijke opzet, kent De Melkpotte een groen en vriendelijk karakter.

Achter het Raadhuis en Molenweg

Deze gebieden zijn in de jaren '80 ontwikkeld en kenmerken zich door een groepering in clusters en rijen, met een herhaling van het woningtype binnen de rij of het cluster. In een aantal gedeelten is de bebouwing in de vorm van een hof neergelegd. De verschillende rijen en clusters vormen gezamenlijk een woonerf, waarbij het woonerf naar buiten toe een gesloten indruk maakt. De kapvorm is veelal een zadeldak, de nok loopt evenwijdig aan, of staat haaks op, de

¹⁾ Voor de beschrijving van de verschillende gebieden is mede gebruikgemaakt van de beschrijving neergelegd in de conceptwelstandsnota Pijnacker-Nootdorp, architectenwerk Twan Jütte, april 2004.

straat. De rijen en clusters worden door middel van een verspringend stratenpatroon ontsloten. De groenvoorzieningen zijn kleinschalig van opzet en verspreid binnen de wijk. Typerend aan de woningen is verder dat de gevels vaak gedeeltelijk zijn voorzien van plaatwerk of rabatdelen. De overige detaillering is eenvoudig.

Hoogeveen-Zuid

Deze wijk is vanaf de jaren '90 ontwikkeld en kenmerkt zich door een planmatige en herkenbare opzet, waarbij binnen de wijk een hiërarchie is aangebracht. Vrijstaande appartementsgebouwen zijn als stedenbouwkundig accent aan de rand of centraal in de wijk gelegen. Er is een vrij grote variatie in woningtypen, die in rijen, blokken of twee-onder-een-kap zijn neergelegd. Hierbij zijn de hoeken vaak verbijzonderd met hoogteaccenten of uitbouwen. De groenvoorzieningen zijn relatief grootschalig van opzet. De gevels van de woningen hebben een duidelijke horizontale of verticale geleding, de kapvorm bestaat uit zowel lessenaardaken, zadeldaken als platte daken. De zadeldaken kunnen zowel haaks op als evenwijdig aan de straat lopen. De gevels bestaan hoofdzakelijk uit baksteen, waarbij soms een enkele eenvoudige detaillering in de gevel is opgenomen.

Bedrijven en detailhandel in het plangebied

Binnen het plangebied zijn enkele bedrijven en winkels aanwezig, welke naar aard en gebruik zullen worden bestemd. Deze zijn voor het merendeel gelegen langs de Oudeweg en de Molenweg en zijn in de loop der tijd ontstaan langs de linten. In sommige gevallen wordt de bedrijvigheid gecombineerd met wonen, de bestemmingslegging zal hierin voorzien. Het betreft de volgende bedrijven:

naam	adres	type	bestemming
Apotheek Nootdorp	Kerkweg 19	apothek	Wonen en Dienstverleningsdoeleinden
Nootdorp Notariskantoor	Kerkweg 7	notaris	Kantoordoeleinden
Sportstudio Sansi	Molenweg 5	sportschool	Recreatieve doeleinden, sportvoorzieningen
De Wisselbeker	Molenweg 4	kringloopwinkel	Maatschappelijke doeleinden, kringloopwinkel
Texaco Steenveld	Molenweg 28	tankstation	Bedrijfsdoeleinden
Kapsalon	Molenweg 9	kapper	Wonen en Dienstverleningsdoeleinden
Aannemingsbedrijf Van der Haar	Molenweg 7	aannemer	Bedrijfsdoeleinden
House of England	Molenweg 13	meubelhandel	Wonen en Dienstverleningsdoeleinden, detailhandel toegestaan
Fa. Tet	Oudeweg 2	diervoeders	Wonen en Dienstverleningsdoeleinden, detailhandel toegestaan
Sportstudio Sansi	Oudeweg 2	sportschool ("spinning"ruimte)	Recreatieve doeleinden, sportvoorzieningen, wonen toegestaan
Bleukens	Oudeweg 42	assuranties en hypotheken	Kantoordoeleinden
Fa. Kinesis Nootenboom	Oudeweg 29-31	autodealer, tankstation (Tango) en reparatiebedrijf	Bedrijfsdoeleinden

Voorzover de bedrijven mogelijk milieuhinder kunnen veroorzaken, zal hier in paragraaf 4.2 verder aandacht aan worden besteed.

Voorzieningen in het plangebied

Binnen de woonwijken zijn twee basisscholen en een medische voorziening aanwezig, die een algemene bestemmingsregeling Maatschappelijke doeleinden zullen krijgen.

naam	adres	type	bestemming
Het Kievits-nest	Kievitsbloem 60a	kinderdagverblijf	Maatschappelijke doeleinden
De Winde	Sijtwinde 115	openbare basisschool	Maatschappelijke doeleinden
-	Olmendreef 1 + 3	huisarts- en tandartspraktijk	Maatschappelijke doeleinden

blanco pagina

4.1. Verkeer

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De gemeente Pijnacker-Nootdorp wordt extern ontsloten vanaf verschillende autosnelwegen, de A4, A12 en A13. Vanuit de kern Nootdorp kan van verschillende directe snelwegaansluitingen op de A12 en A13 en indirecte aansluitingen op de A4 gebruik worden gemaakt. De A4 geeft in noordelijke richting verbinding met Amsterdam en Leiden. Via de A12 kan men in oostelijke richting via Gouda, Utrecht bereiken. In westelijke richting geeft de A12 verbinding met Den Haag. De A13 geeft verbinding met Rotterdam, Delft en Den Haag. Vanaf deze snelwegen wordt aangesloten op het landelijke netwerk van autosnelwegen.

De kern Nootdorp wordt ontsloten vanaf de Randweg Nootdorp. Langs de noordwestelijke grens van het plangebied verzorgt de Poort van Nootdorp de verbinding tussen de Randweg Nootdorp en de rest van de kern Nootdorp. De Randweg Nootdorp loopt van de Veenweg bij de A12 naar de aansluiting op de Molenaar Blonkweg. De Oudeweg is de hoofdverbinding met Pijnacker. Aan de westzijde van de kern verbindt de Laan van Nootdorp deze met de VINEX-locatie Ypenburg en de Rondweg Ypenburg (Stationslaan/Boslaan). Op de Randweg Nootdorp, de Poort van Nootdorp en de Laan van Nootdorp geldt een snelheidsregime van 50 km/h en deze wegen zijn gecategoriseerd als gebiedsontsluitende wegen volgens het concept Duurzaam Veilig. Het extern gerichte verkeer wordt via de Randweg Nootdorp ontsloten richting Ypenburg en de A12. De Randweg Nootdorp kent een vervolg door de VINEX-locatie Ypenburg via de Rondweg Ypenburg. Binnen de kern Nootdorp zelf is het merendeel van de wegen gecategoriseerd als 30 km/h-wegen met een verblijfsfunctie.

De komende jaren zal het inwonertal van de gemeente verder blijven toenemen door uitbreiding van de woonlocaties. Daarnaast zullen nieuwe werklocaties ontwikkeld worden. Om het groeiende verkeersaanbod op te vangen, zal de huidige capaciteit van het wegennet verder worden uitgebreid, zodat een goede bereikbaarheid gewaarborgd blijft. Verschillende infrastructurele projecten zullen hier zorg voor dragen. Zo wordt momenteel een nieuwe aansluiting vanaf de A12 en een tunnel onder de A12 naar Leidschenveen gerealiseerd voor het verkeer vanuit Nootdorp en Ypenburg. Deze aansluiting zal medio 2005 gereed zijn. Verder zal de verkeersveiligheid een belangrijk aandachtspunt blijven in zowel bestaande als nieuwe woongebieden en zal deze een integraal onderdeel vormen van nieuwe infrastructurele projecten.

Parkeren

In het plangebied zijn verschillende woningtypen aanwezig. Per woning is een minimaal aantal parkeerplaatsen noodzakelijk, dit om parkeerdruk op te vangen en geen parkeeroverlast te bezorgen. De parkeerkencijfers zijn in mei 2003 geactualiseerd. Deze zijn terug te vinden in "Parkeerkencijfers; Basis voor parkeernormering" (CROW publicatie 182). De minimale parkeerbehoefte per woning aan de hand van de gehanteerde CROW kencijfers staan hieronder weergegeven:

- dure woning : 1,6 parkeerplaats;
- middeldure woning : 1,5 parkeerplaats;
- goedkope woning : 1,3 parkeerplaats;
- serviceflat/aanleunwoning : 0,3 parkeerplaats.

Bij deze kencijfers wordt binnen een parkeerkencijfer voor woningen 0,3 parkeerplaats per bezoeker per woning meegenomen. Met andere woorden: voor een dure woning wordt een kencijfer van 1,6 per woning gehanteerd; 1,3 parkeerplaats per woning is voor de bewoners en 0,3 is het deel voor de bezoekers. Bij het bepalen van de nieuwe minimale parkeerkencijfers is ervan uitgegaan dat het plangebied zich in een matig stedelijk gebied bevindt en als schil/overloopgebied wordt aangemerkt. De parkeervoorzieningen voor bezoekers dienen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd, de parkeergelegenheid voor bewoners eventueel deels op eigen erf (oprit/garage). Bij nieuwe ontwikkelingen dient van bovenstaande kencijfers te worden uitgegaan.

Binnen het plangebied is momenteel sprake van een hoge parkeerdruk, maar leidt dit nog niet tot grote parkeerproblemen of parkeerexcessen. Waar mogelijk zal in de toekomst, in die gebieden waar een groot parkeerprobleem ontstaat, gezocht worden naar verruiming van de parkeervoorzieningen volgens bovenstaande kencijfers.

Langzaam verkeer

Binnen het plangebied maakt fietsverkeer in de verblijfsgebieden (30 km/h) gebruik van de rijbaan en zijn langs de gebiedsontsluitende wegen (50 km/h) vrijliggende fietsvoorzieningen aanwezig. Voetgangers maken gebruik van de trottoirs langs de wegen. De gemeente Pijnacker-Nootdorp wil het (recreatief) gebruik van de fiets bevorderen. De komende jaren wordt daarom het fietsroutenet binnen de gemeente en in de groene omgeving sterk verbeterd en uitgebreid. In de loop van 2004 wordt een fietspadenplan gepresenteerd. In dit plan worden, naast verbeteringen en uitbreidingen van het fietsnetwerk, eveneens maatregelen uitgewerkt om het fietsen veiliger te maken.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt ontsloten door (regionale) busdiensten. Twee streekbuslijnen rijden momenteel via de kern Nootdorp. Voor de busdiensten is dwars door de kern van zuidwestelijke naar noordoostelijke richting een vrijliggende busroute aanwezig. Daarnaast wordt een tramverbinding naar Den Haag, Rijswijk, Delft, Leidschenvveen en Leidschendam (lijn 19) vanaf 2008 operationeel. Het netwerk van tramlijnen is doorgetrokken naar de VINEX-locatie Ypenburg en Nootdorp. Nootdorp wordt ontsloten tot aan het centrum. Hierdoor is een rechtstreekse en snelle verbinding met Den Haag aanwezig.

Over het grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp loopt een tweetal spoorlijnen. Dit zijn de spoorlijn Den Haag-Gouda (Goudse spoorlijn) en de spoorlijn Den Haag-Pijnacker-Rotterdam (Hofpleinlijn). De Hofpleinlijn zal op korte termijn onderdeel gaan vormen van Randstadrail welke uit lightrail-verbindingen zal bestaan. De exploitatie zal worden overgenomen door de RET. Op de Hofpleinlijn zullen dan voertuigen gaan rijden die ook op het Rotterdamse metronet kunnen rijden, zodat doorgaande verbindingen met Rotterdam-Zuid kunnen ontstaan. Medio 2006 dient Randstadrail operationeel te zijn. Prorail legt ter hoogte van Nootdorp de Nootdorpboog aan. De Nootdorpboog is een 1.500 m lange, enkelsporige railverbinding tussen de Goudse spoorlijn en de Hofpleinlijn en vormt een essentiële schakel voor de uitvoering van het project Randstadrail. Het project Randstadrail zorgt ervoor dat het openbaar vervoer zich aanpast aan de toenemende verstedelijking en beter is afgestemd op de behoefte aan betrouwbaar en comfortabel openbaar vervoer. Ter hoogte van de kern Nootdorp zal (nabij de nieuwe wijk 's-Gravenhout) een nieuwe Randstadrailhalte voor Nootdorp worden gerealiseerd (halte Nootdorp). Daarnaast zullen langs het huidige deel van de Goudselijn de halte Ypenburg worden gerealiseerd die tevens vanuit Nootdorp bereikbaar zal zijn.

De ontsluiting van het plangebied door het openbaar vervoer zal dan ook zowel kwantitatief als kwalitatief sterk verbeteren in de toekomst door de realisatie van het project Randstadrail en zal in 2010 als zeer goed te kwalificeren zijn.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/h-gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting aan de gevels van aanliggende woningen op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

De breedte van de geluidszone is vastgelegd in artikel 74 van de Wet geluidhinder en is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). Indien binnen het plangebied nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen of nieuwe wegen worden gerealiseerd, dient te worden voldaan aan de normen van de Wet geluidhinder. In het plangebied worden echter geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen of nieuwe wegen mogelijk gemaakt. Er hoeft dan ook geen akoestische toetsing ingevolge de Wet geluidhinder plaats te vinden.

Ook voor spoorweglawaai geldt dat akoestische toetsing ingevolge de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is, aangezien geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt.

4.2. Bedrijven en milieuhinder

Algemeen

Uitgangspunt is dat milieubelastende en hindergevoelige functies ruimtelijk van elkaar worden gescheiden en zodoende milieuhinder wordt voorkomen. Dit betekent dat tussen bedrijven en woonbebouwing een bepaalde afstand moet worden aangehouden om de milieubelasting op de woonbebouwing te beperken. Hiertoe wordt in dit bestemmingsplan de Staat van Bedrijfsactiviteiten gehanteerd, waarin met behulp van een indeling in categorieën aangegeven wordt of de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn. Aan deze categorieën worden bepaalde omgevingstypen en/of richtafstanden gekoppeld. Bij deze richtafstanden wordt uitgegaan van een rustige woonwijk als omgeving.

Bedrijven binnen het plangebied

De bedrijven die zich binnen het plangebied bevinden zijn geïnventariseerd, waarbij het met betrekking tot milieuhinder alleen gaat om bedrijven die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (geen detailhandel of praktijkruimten). In het plangebied komen twee bedrijven voor die vallen binnen de staat van bedrijfsactiviteiten (zie hieronder).

adres	naam en aard van het bedrijf	SBI-code	categorie S.v.B.	algemene toelaatbaarheid	opmerkingen	bestemmingsregeling
Oudeweg 29	autoherstelbedrijf Nootenboom	501, 502, 504	2	2	autoreparatiebedrijf algemeen	B2
Molenweg 7	aannemer	45	2	2	aannemersbedrijf	B2

Aan de Oudeweg 29 bevindt zich een autoherstelbedrijf, dat volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 valt. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 m in zuiver woongebied. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op 30 m afstand, dit levert geen belemmeringen op.

Aan de Molenweg nummer 7 ligt een aannemersbedrijf. Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten valt dit bedrijf in categorie 3. De afstand tot woningen dient in dit geval daarom minimaal 50 m te bedragen. De dichtstbijzijnde woningen liggen echter binnen deze afstand. Gezien het feit dat het hier gaat om een bestaande situatie, en gezien de aard van de bedrijfsvoering (opslag van materiaal, geen werkplaats) ter plaatse en het oppervlak (150 m²) dat wordt gebruikt voor de bedrijfsvoering, is er voor gekozen het bedrijf in te schalen in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op dat moment dient de afstand tot nieuwe woonbebouwing 30 m te bedragen. Daar het hier gaat om een bestaande situatie, heeft deze afstandsmaat thans geen gevolgen. Bij de bouw van nieuwe woningen moet wel rekening worden gehouden met deze afstandsmaat.

Bedrijven in de directe omgeving van het plangebied

Voor de gemeentewerf met afvalinzameling aan de Molenweg 63 geldt een richtafstand van 50 m. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied moet rekening worden gehouden met de milieubelasting van de gemeentewerf. De gemeentewerf zelf ligt buiten het plangebied.

Aan de Laakweg ligt een grondverwerkingsbedrijf buiten het plangebied dat volgens het vigerende bestemmingsplan Hout in categorie 3.2 valt (richtafstand 100 m). Dit betekent dat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied eveneens rekening gehouden moet worden met de milieubelasting van dit bedrijf.

Om er zorg voor te dragen dat het bedrijventerrein aan de oostzijde van het plangebied tussen het Oosteinde en De Poort geen overlast voor de omgeving veroorzaakt, is voor dat bedrijventerrein een milieuzonering opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande woonbebouwing. Momenteel bevinden zich aan de oostzijde hiervan nog sorteermachinebedrijf Aweta B.V. en koelhuis Arctic, die op grond van het bestemmingsplan Hout in categorie 3.2 vallen, waarvoor een richtafstand van 100 m geldt. Bij toekomstige ontwikkelingen dient met deze afstand rekening te worden gehouden.

Glastuinbouw

Op dit moment bevinden zich aan de oostzijde van het plangebied, langs de Oudeweg, kassen. Op 21 februari 2002 is het nieuwe Besluit Glastuinbouw in werking getreden. Om hinder van glastuinbouw (met name bestrijdingsmiddelen) te voorkomen, zijn er in het Besluit afstandscriteria genoemd ten opzichte van andere objecten. Indien niet aan deze afstandscriteria (en andere criteria) wordt voldaan, is een glastuinbouwbedrijf vergunningplichtig.

Deze objecten worden onderverdeeld in categorie I en II-objecten.

Object categorie I:

- aaneengesloten woonbebouwing 3 of meer woningen die telkens op een afstand minder dan 5 m van elkaar zijn gelegen;
- gevoelig object: gebouw of gedeelte van gebouw bestemd voor het verblijf van personen of een object, gebouw of terrein bestemd voor verblijfs- of dagrecreatie, niet zijnde een kampeerterrein (Wet op de openluchtrecreatie, artikel 8 onder 2^e en 3^e lid).

Object categorie II:

- woningen van derden;
- restaurants.

Aan te houden afstand tussen glastuinbouwbedrijf en object:

soort objecten	aan te houden afstand (in meters)	
	<i>indien glastuinbouwbedrijf voor 1 mei 1996 is opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen)</i>	<i>indien bedrijf na 30 april 1996 is opgericht</i>
categorie I	25	50
categorie II	10	25

De glastuinbouwbedrijven langs de Oudeweg zijn voor 1 mei 1996 opgericht. De meeste woningen aan de westzijde van de Oudeweg zijn bedrijfswoningen, behorend bij de glastuinbouwbedrijven. Deze woningen gelden voor naastgelegen bedrijven als "woningen van derden". Er is geen aaneengesloten woonbebouwing of woningen die op minder dan 5 m van elkaar zijn gelegen. Dit betekent dat tussen woningen en kassen langs de Oudeweg een minimale afstand van 10 m geldt. Alleen Oudeweg 20 en 42 voldoen hier niet aan. Het gaat hier echter om bestaande situaties, zodat hier geen gevolgen aan verbonden zijn.

Om te voorkomen dat woningen (bijvoorbeeld bij sloop en nieuwbouw) dichter op de kassen worden gebouwd, is ervoor gekozen het woonvlak (het vlak op de plankaart dat aangeeft waar het hoofdgebouw mag worden opgericht) strak om de woning te leggen. Op deze wijze wordt voorkomen dat bij vervangende nieuwbouw de woningen dichter op de kassen worden gebouwd.

In het Besluit glastuinbouw zijn tevens regels opgenomen voor assimilatiebelichting. In het algemeen dient de gevel van een kas waar assimilatiebelichting wordt toegepast, op een dusdanige manier te worden afgeschermd, dat op een afstand van ten hoogste 10 m de lichtuitstraling met minstens 95% wordt gereduceerd en de gebruikte lampen buiten de inrichting niet zichtbaar zijn. Vaste richtafstanden worden niet genoemd. Tevens gelden er beperkingen voor het gebruik van assimilatiebelichting in de periode 1 september tot 1 mei.

Manege en paardenbak

Manege De Molenkamp ligt aan de Oudeweg 62. Een manege kan voor milieuoverlast zorgen in de vorm van stof, stank, licht en geluid. Stofhinder kan plaatsvinden bij buitenrijbakken. Stankhinder kan plaatsvinden bij het uitmesten van stallen en het afvoeren van de mest, terwijl

lichthinder voorkomt wanneer er lichtmasten nabij buitenrijbakken geplaatst zijn. Incidenteel kan geluidshinder optreden bij wedstrijden of andere manifestaties.

In de vigerende Richtlijn Veehouderij en Stankhinder (1996) wordt in het kader van milieuevergunningverlening bepaald welke afstand dient te worden aangehouden tot geurgevoelige objecten in de omgeving. Met betrekking tot het houden van paarden zijn echter geen afstanden genoemd. Op basis van de oude richtlijn Veehouderij, de oude Hinderwet en recente jurisprudentie, moet mestopslag en/of paardenstalling ingeval van bedrijfsmatige activiteiten op ten minste 50 m afstand van woningen van derden zijn gelegen om stankhinder te voorkomen. Deze afstand hoeft alleen strikt aangehouden te worden wanneer de manege in de directe omgeving van de bebouwde kom of andere stankgevoelige objecten (zoals verblijfsrecreatie) is gevestigd.

Op 40 m afstand van de manege ligt de dichtstbijzijnde woning. Het gaat hier om een bestaande situatie. Nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, zijn niet zonder meer mogelijk binnen 50 m rond de manege aan de Oudeweg 62. Wanneer dit aan de orde is, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de hinder (stank en stof) ten gevolge van de manege.

Ook bevindt zich aan de Oudeweg ter hoogte van nummer 43 een paardenbak. Om stofhinder te voorkomen, wordt een afstand van 50 m tussen de rijbak en woningen en andere gevoelige objecten voldoende geacht. Indien zich in de toekomst functiewijzigingen voordoen waarbij gevoelige objecten worden gerealiseerd, dient deze afstand aangehouden te worden.

4.3. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Daarnaast heeft de provincie (brief d.d. 27 juli 2005) aangegeven op welke wijze ruimtelijke plannen uit oogpunt van luchtkwaliteit worden beoordeeld. Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen. Algemeen bekend is dat in de nabijheid van wegen alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof relevant zijn en dat de grenswaarden voor de overige stoffen nergens worden overschreden. In de nabijheid van parkeergarages kan de grenswaarde voor benzeen van belang zijn.

De grenswaarden van de relevante stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel Grenswaarden maatgevende stoffen Blk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
	uurgemiddelde concentratie 2	max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24 uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005
benzeen	jaargemiddelde concentratie	10 µg/m ³	tot 2010
		5 µg/m ³	vanaf 2010

1) Bij de boordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).

2) Geldt alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van ten minste 40.000 mvt/etmaal.

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. In afwijking van het eerste lid, mogen op grond van artikel 7 lid 3 bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3 onder a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3 onder b).

De Minister van VROM heeft deze zogenaamde saldobenadering nader toegelicht in brief aan de Tweede Kamer d.d. 20 juli 2005 (LMV 2005164791). Bij de saldobenadering wordt de lokale situatie bezien in de context van een groter gebied: een beperkte verslechtering op een bepaalde locatie kan immers ruimschoots opwegen tegen een verbetering van de luchtkwaliteit in een groter gebied. Bij overschrijding van grenswaarden mag de gemeente haar bevoegdheid (i.c. vaststellen bestemmingsplan) toch uitoefenen mits de luchtkwaliteit ten gevolge van het bestemmingsplan per saldo verbetert. Ook bij stedelijke herstructurering waarbij woningen komen op plekken die eerder voor andere doeleinden bestemd waren, is dit uitgangspunt van toepassing aldus de Toelichting op het Besluit luchtkwaliteit.

Toetsing Blk

In het plangebied bevinden zich vrijwel geen drukke wegen, ook de A12 bevindt zich op ruime afstand van het gebied. In het algemeen kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit in het plangebied daardoor niet heel slecht is. Alleen op korte afstand van de doorgaande wegen wordt in de huidige situatie de jaargemiddelde grenswaarde van stikstofdioxide mogelijk overschreden. In de toekomst zal deze overschrijding niet meer aanwezig zijn gezien de verwachte technologische verbeteringen.

De jaargemiddelde grenswaarde voor fijn stof wordt naar verwachting zowel in de huidige als toekomstige situatie niet overschreden. De 24-uurgemiddelde grenswaarde van fijn stof daarentegen wordt in vrijwel het gehele plangebied en de directe omgeving en dus ook langs alle betrokken wegen overschreden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door de hoge achtergrondconcentratie in de regio. Direct langs de meest drukke wegen zal het aantal maal overschrijdingen iets groter zijn dan op enige afstand van deze wegen. Verwacht mag overigens worden dat deze overschrijdingen door de recent aangekondigde extra maatregelen van rijk, provincie en gemeente op afzienbare termijn (tot 2015) sterk zullen afnemen en volgens de thans bekende globale inzichten waarschijnlijk zelfs geheel tot het verleden zullen behoren.

Op afzienbare termijn zal ten westen van het plangebied de Braslaan worden aangelegd. Het verkeer van een groot deel van de nieuwbouwlocatie Ypenburg zal daardoor rond de kern Nootdorp worden geleid. Hierdoor zal de bestaande Molenweg en Oudeweg in het plangebied aanzienlijk worden ontlast, hetgeen naar verwachting ook leidt tot een verbetering van de luchtkwaliteit aldaar.

Het voorliggend bestemmingsplan is een consoliderend plan. Dit houdt in, dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, maar de bestaande situatie wordt bestemd conform het huidige gebruik. Doordat er geen nieuwe functies worden mogelijk gemaakt, is er ten gevolge van dit plan geen sprake van extra verkeer op de wegen in het plangebied. Kort samengevat betekent dit dat zonder berekeningen uit te voeren, geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan geen gevolgen heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Conclusie

Het Blk en het beleid omtrent luchtkwaliteit staat daarmee de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet vanuit oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Er zijn geen aspecten inzake luchtkwaliteit aan de orde die moeten worden verwerkt in de bestemmingsregeling.

4.4. Externe Veiligheid

De twee benzineservicestations in het plangebied (Oudeweg 29 en Molenweg 28) verkopen geen LPG. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er daarom geen veiligheidsafstanden die aangehouden dienen te worden tussen gevoelige bestemmingen en de benzineservicestations. Voor het overige zijn er geen bedrijven in het plangebied aanwezig die risicovol zijn.

4.5. Leidingen

Planologisch relevante leidingen dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd. Tevens moeten zones worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Parallel aan de Hogeveenseweg op ongeveer 10 m uit de as van deze weg is een gasleiding aanwezig. Op ongeveer 50 m ten noorden van de Geerweg buigt deze leiding af in oostelijke richting, parallel aan de Geerweg. Na ruim 300 m splitst de leiding zich in een deel dat in zuidelijke richting het plangebied uitloopt en een deel dat iets noordelijker in oostelijke richting verder loopt.

Planologisch relevant zijn leidingen voor gevaarlijke stoffen (giftige, brandbare en ontplofbare) en aardgas (vanaf 20 bar, zie Structuurschema buisleidingen, Tweede Kamer 1981-1985, 17353), en daarnaast hoogspanningsleidingen (vanaf 50 kV) en straalpaden.

De leidingen in het plangebied zijn planologisch niet relevant, daar de druk op beide leidingen minder dan 20 bar is. Er zal in dit bestemmingsplan dan ook geen regeling worden getroffen voor deze leidingen.

4.6. Waterhuishouding

Waterbeheer en watertoets

In en rond de kern Nootdorp vinden tot 2015 veel ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waarvoor bestemmingsplannen moet worden vervangen of herzien. Voor alle nieuwe ruimtelijke plannen is het verplicht de watertoets te doorlopen en een waterparagraaf op te stellen. Daarmee wordt gewaarborgd dat de belangen van het waterbeheer evenwichtig bij de planvorming worden meegenomen.

Om recht te doen aan de onderlinge samenhang van de plannen in relatie tot de afstemming met water en om niet voor alle afzonderlijke plannen de watertoets te doorlopen, heeft de gemeente het "waterhuishoudkundig raamplan kern Nootdorp" (*Oranjewoud, 2004*) laten opstellen. In de projectgroep zaten vertegenwoordigers van de gemeente, het projectbureau Ypenburg en het Hoogheemraadschap van Delfland. In het raamplan is rekening gehouden met het recente waterbeleid en diverse studies waaronder: waterkansenkaart Delfland, ABC-Delfland en inrichting waterhuishoudkundig systeem buitenplaats Ypenburg.

Het raamplan vormt een belangrijke basis voor deze waterparagraaf. Deze waterparagraaf is tevens aan de het Hoogheemraadschap van Delfland voorgelegd.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit bestaand stedelijk gebied (woongebied), dat grotendeels is verhard. Het gebied ligt in de Polder van Nootdorp. Binnen het plangebied liggen geheel of gedeeltelijk 7 verschillende peilgebieden. Het waterbeheer is afgestemd op de stedelijke functie ter plaatse.

De watergangen langs de Oudeweg en de Dorpsstraat/Oosteinde hebben de functie van hoogwatervoorziening, het gebied achter het Raadhuis (grofweg begrensd door genoemde hoogwatervoorzieningen de Zwanebloem en de Margriet) ligt in een binnenboezemgebied. Door het aanwezige stelsel van watergangen is het gebied waterrijk.

Volgens bergingsberekeningen in het kader van het raamplan, voldoen 6 van de 7 aanwezige peilgebieden aan de waterbergingsnorm (minimaal 325 m³ berging/ha) van het hoogheemraadschap. Een groot deel van het gebied Vrouwjeslant en het gebied De Melkpotte (peilgebied 28,32 en 33 pVIV) voldoet niet aan deze bergingsnorm.

Uit het raamplan blijkt tevens dat bij percelen langs de Spoorlaan grondwateroverlast optreedt, doordat lokaal zeer ondiepe grondwaterstanden voorkomen. Achter de huizen langs de Spoorlaan loopt een tuinpad, voorzien van kolken en hemelwaterafvoer. Door de verzakking van het pad steken de kolken boven het pad uit, waardoor ze niet meer als zodanig functioneren. Bij de

woningen langs de hoogwatervoorziening kan wateroverlast optreden in de tuinen en de kruipruimten.

De bebouwing in het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Het afvalwater wordt via een rioolgemaal aan het Oosteinde afgevoerd naar een afvalwaterpersleiding die het water afvoert naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Houtrust. De waterkwaliteit in het gebied is matig. Ook de waterbodem is verdacht met betrekking tot verontreiniging.

Toekomstige situatie

In dit plan zijn geen waterrelevante ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Er zijn dan ook geen veranderingen voor de waterhuishouding te verwachten. Anderzijds kan hierdoor binnen het plangebied ook geen oplossing worden gevonden voor het in het raamplan geconstateerde bergingstekort.

Het tuinpad achter de Spoorlaan zal worden opgehoogd in combinatie met de aanleg van een afvoergoot. Hiermee zal de wateroverlast grotendeels zijn opgelost.

Waar de mogelijkheid zich voordoet streeft de gemeente na schoon verhard oppervlak (dakoppervlak) af te koppelen en hemelwater naar het oppervlaktewater af te voeren in plaats van naar de riolering. Bij eventuele herinrichting van het openbare gebied worden waar mogelijk natuurvriendelijke oevers langs bestaande watergangen gerealiseerd. Dit vergroot – in een aantal gevallen – het waterbergend en zelfreinigend vermogen van het systeem en verhoogt de ecologische potenties.

Water op de plankaart

Het in het plangebied aanwezige water is als zodanig bestemd. De onderhoudsstroken langs de hoofdwatergangen zijn opgenomen in de Keur van het hoogheemraadschap. Voor werken en werkzaamheden in deze zone is ontheffing van de Keur vereist.

4.7. Bodem

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een plan een onderzoek naar de bodemkwaliteit moet worden uitgevoerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem gerealiseerd te worden. Dit geldt dus uitdrukkelijk niet alleen voor woningbouw, maar ook voor alle andere functies waarbij een nieuwe inrichting plaatsvindt.

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Pijnacker-Nootdorp blijkt dat de bodem in de gebieden die na 1945 ontwikkeld zijn, in het algemeen diffuus, licht verontreinigd zijn. De oude lintbebouwingen (langs de Oudeweg, Dorpsstraat/Oosteinde en de Kruisweg/Hoogeveenseweg) en de oude kernen (centrum Nootdorp aan de noordzijde van het plangebied) zijn door jarenlange bewoning meer verontreinigd dan recent ontwikkelde gebieden. Op basis van het beleid van de regio Rijnmond, is het plangebied geclassificeerd als licht verontreinigd, waarbij de wijken Achter het Raadhuis en Hoogeveen het minst verontreinigd zijn (meest recent gebouwd).

Voorafgaand aan een functiewijziging of herinrichting van een gebied dient op basis van ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, namelijk het historisch bodemonderzoek, vastgesteld te worden of ter plaatse geen risico van bodemverontreiniging bestaat. Indien op grond van het historisch onderzoek blijkt dat mogelijk verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dient ook het tweede deel van het verkennende bodemonderzoek te worden uitgevoerd, bestaande uit een standaard bodemonderzoek.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Bodemonderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.8. Flora, fauna en natuur

Plangebied in de omgeving

Het plangebied bestaat vooral uit woongebieden met wegen en verhardingen, openbaar en privé-groen en waterpartijen. In de omgeving van het plangebied zijn geen reservaatgebieden, ecologische verbindingszones of speciale beschermingszones aanwezig.

Natuur in de stad

In het Groenstructuurplan gemeente Nootdorp (2001) wordt aangegeven dat de zichtbaarheid van natuurlijke processen binnen het stedelijk gebied van grote betekenis is voor de belevingswaarde van woongebieden. In Nootdorp vormen met name de watergangen met hun oevers en bermen belangrijke aanknopingspunten voor natuurontwikkeling, onder meer vanwege het lineaire karakter van deze watergangen.

De waterstructuur binnen de bestemmingsplangebieden vormt een onderdeel van de grotere waterstructuur in Nootdorp en het buitengebied. Tevens loopt door het gebied een tussenboezem. Door de koppeling met het buitengebied kan de waterstructuur gebruikt worden als ecologische structuur. Er is een koppeling mogelijk met het Bieslandsche Bos, Balijbos en onder de A12 door. De aanleg van de ecologische structuur heeft een positieve invloed op waterkwaliteit. Het water heeft daardoor, naast een kijkwaterfunctie, ook een ecologische betekenis. Specifiek gaat het om:

- de waterpartijen langs de Molenaarblonkweg, Zwolse Anjer, Waterlelie, Hoogeveenseweg;
- de waterpartijen langs het Vrouwtjeslantlint en de bijzondere groene ruimten in Vrouwtjeslant. Het streefbeeld hierbij is een basiskwaliteit met een plaatselijk verhoogde kwaliteit. Daarbij is diversiteit belangrijker dan zeldzaamheid.

Het bestemmingplangebied kent een aantal (historische linten). Deze zijn:

- Geerweg;
- Hoogeveenseweg;
- Vrouwtjeslantlint.

Daarnaast zijn er verborgen linten die geaccentueerd kunnen worden en gebruikt kunnen worden als fietsroutes, bijvoorbeeld Zwolse Anjer, Witbol/Gentlaan, Kievitsbloem. De linten kunnen een belangrijke schakel vormen in de recreatieve structuur van wijk naar het centrum van Nootdorp en de groene mal rond de kern Nootdorp. Tevens kunnen de linten voor de fiets van betekenis zijn als route naar het nieuw aan te leggen station.

Beschermde soorten

Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de ingrepen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Deze analyse is gebaseerd op een veldbezoek en ecologische inventarisatiegegevens van vergelijkbare stedelijke gebieden. Gedetailleerde ecologische gegevens van dit gebied zijn vrijwel afwezig.

Flora

Het plangebied herbergt plantensoorten van zeer voedselrijke graslanden, oevers, sloten en struwelen. Bijzondere (Rode Lijst) plantensoorten zijn, vanwege dit voedselrijke karakter, niet aanwezig. De in het plangebied aanwezige flora beperkt zich tot enkele in Nederland zeer algemene plantensoorten.

In oevervegetaties is mogelijk de wettelijk beschermde zwanebloem aanwezig. Deze soort is regionaal vrij algemeen. Overige plantensoorten, die bescherming op grond van de Flora- en faunawet genieten, ontbreken.

Vogels

Het openbare en privé-groen vormen het leefgebied voor verschillende soorten struweelvogels zoals merel, zanglijster, houtduif, roodborst, winterkoning, heggemus, zwartkop, tijtjaf en boomkruiper. De gebouwen bieden broedgelegenheid aan soorten als huismus, spreeuw, witte kwikstaart en kauw. De oevervegetatie vormt het broedgebied voor meerkoet, wilde eend en waterhoen.

Het plangebied vormt in de herfst, winter en vroege voorjaar de tijdelijke verblijfplaats van vogels die broeden in Noord- en Oost-Europa. De beplantingen herbergen in de trektijd soorten

als koperwiek, kramsvogel, staartmees, Vlaamse gaai en sijs. Ook is het gebied in de winter een aantrekkelijk jachtterrein voor sperwers.

Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn als extra te beschermen soort opgenomen in de Flora- en faunawet. Verstoring van nestplaatsen is in het broedseizoen verboden; ontheffing wordt niet verleend.

Zoogdieren

Binnen het plangebied hebben veldmuis en mol vaste rust-, verblijf- en voortplantingsplaatsen. In de oevervegetatie komen mogelijk ook andere beschermde soorten voor zoals dwergmuis, bosspitsmuis, huisspitsmuis, bunzing, wezel en hermelijn. Verder komen passerende en foeragerende ruige en gewone dwergvleermuizen voor. Deze dieren vliegen langs de boomkronen en boven het water. De in het plangebied aanwezige gebouwen of bomen zijn waarschijnlijk ongeschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen.

Amfibieën en vissen

In het plangebied is veel open water aanwezig. Hier leven naar verwachting de beschermde soorten kleine modderkruiper, groene kikker, bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad. Bruine kikker, kleine watersalamander en groene pad gebruiken groenvoorzieningen en tuinen om in te overwinteren. In de zin van de Flora- en faunawet gaat het hier om vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten en zijn dus ook beschermd.

Overige organismen

Wettelijk beschermde insectensoorten zijn in het plangebied of in de directe omgeving niet aanwezig. Dergelijke soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

Effecten als gevolg van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Op grond van de Flora- en faunawet is het echter verboden om zonder ontheffing activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. Daarom dient in het bestemmingsplan aannemelijk te worden gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Voor het aanpassen van gebouwen zal geen ontheffing nodig zijn indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen starten, zodat broedende vogels op, in of nabij de gebouwen niet worden verstoord.

Ingrepen in de tuinen (verhardingen, bouw van schuurtjes, etc.) zullen eveneens buiten het broedseizoen moeten starten, waarbij in veel gevallen wel ontheffing op grond van de Flora- en faunawet verkregen zal moeten worden vanwege het verstoren van vaste voortplantingsplaatsen, rust- en verblijfplaatsen van wettelijk beschermde zoogdieren zoals egel, huisspitsmuis, etc. Aangezien het hier gaat om algemene soorten waarvoor in de aangrenzende tuinen veel alternatief leefgebied beschikbaar is, is de gunstige staat van instandhouding niet in het geding. Het verlenen van de vereiste ontheffing kan daarom redelijkerwijs verwacht worden.

Conclusie

- Het plangebied is van geringe ecologische betekenis doch herbergt verschillende wettelijk beschermde soorten. Deze soorten worden mogelijk beïnvloed door kleinschalige ingrepen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt bij recht of via vrijstelling.
- Het starten van werkzaamheden tijdens het broedseizoen (maart tot en met eind juli) is niet toegestaan, aangezien dit verstoring voor de broedvogels zou betekenen.
- Met betrekking tot de genoemde beschermde soorten, is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk alvorens mag worden gestart met het uitvoeren van (bouw)werkzaamheden. Bijzondere aandacht dient dan besteed te worden aan het behoud van eventuele vaste rust-, verblijf- en voortplantingsplaatsen van vleermuizen aangezien deze soorten extra worden beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. De te beschermen soorten in het plangebied komen echter allen in Nederland zeer algemeen voor en in de

nabijheid van het plangebied zijn voldoende alternatieve leefgebieden voorhanden. De gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten is daarom niet in het geding, zodat in voorkomende gevallen het verlenen van de vereiste ontheffing redelijkerwijs verwacht mag worden.

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta totstandgekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Delfland en Schieland (provincie Zuid-Holland, 2003) laat zien dat het gebied rond de kruising Molenweg-Kerkweg onderdeel uitmaakt van een zone met zeer grote kans op archeologische sporen. Vanwege deze zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, dient hier voorafgaand aan werkzaamheden die dieper gaan dan 30 cm, een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd door een hiertoe gecertificeerd bureau. Indien uit het onderzoek blijkt dat er resten aanwezig zijn, dan dient in overleg met de provinciaal archeoloog te worden bepaald hoe met deze resten wordt omgegaan. Ten behoeve van deze regeling is voor de genoemde gronden een zogenaamd aanlegvergunningstelsel opgenomen. Werken en werkzaamheden zijn pas toegestaan na vergunningverlening, waarbij de vergunningverlening afhankelijk is gesteld van verkennend archeologisch onderzoek.

Elders in het plangebied is slechts sprake van lage of geheel ontbrekende archeologische verwachtingswaarden. Hiervoor zijn geen planologische maatregelen getroffen.

Molenweg 4

Recentelijk is de voormalige "School met de bijbel", die thans wordt gebruikt als kringloopwinkel, op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Het pand is voor de gemeente Pijnacker-Nootdorp van monumentaal belang vanwege het afgewogen harmonische ontwerp, de ingetogen detaillering, stedenbouwkundige situering en als archetypen van een dorpschool uit de bouwtijd.

Plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst houdt in dat bij eventuele bouwplannen voor dit pand bij de toetsing van de bouwvergunning in het bijzonder zal worden gekeken naar het behoud van de monumentale karakteristieken van dit pand. Op de plankaart zal voor de duidelijkheid de aanduiding "monument" worden opgenomen. Aan deze aanduiding zijn verder geen voorschriften verbonden, een en ander wordt geregeld in de gemeentelijke monumentenverordening, de Monumentenwet en de Woningwet. De aanduiding is bedoeld als aandachtspunt.

Oudeweg 2

Bij de Oudeweg nr. 2 is een voormalige maalderij gelegen. Dit pand, gebouwd aan een oude boerderijschuur waarin een dierenwinkel is gevestigd, is geen monument, maar wordt wel beschouwd als cultuurhistorisch waardevol. Het pand is recentelijk gerenoveerd. De begane grondlaag is op dit moment ingericht als "spinning"ruimte voor de naastgelegen sportschool Sansi, de etages worden gebruikt als woonruimte. Op dit moment wordt overwogen het pand aan te merken als gemeentelijk monument.

Op de plankaart zal het gebouw worden aangeduid als "cultuurhistorisch waardevol". Er zal (daar de monumentenstatus ontbreekt) geen aanvullende regeling worden getroffen, de aanduiding is bedoeld als aandachtspunt.

Molen

In de 18^e en 19^e eeuw stonden er ruim 10.000 molens in ons land, die onder andere gebruikt werden voor het malen van graan, het zagen van hout en het maken van papier. De poldermolens zorgden ervoor dat de laaggelegen delen van Nederland droog bleven. Een groot deel van de molens vielen na het gebruik in verval. Omdat de molen een wezenlijk onderdeel is van de Nederlandse geschiedenis en vaak een cultuurhistorisch relict, zijn veel molens als monument aangemerkt. Om Nederland als molenland te behouden, worden de huidige molens beschermd

in het bestemmingsplan. Door middel van het instellen van een zogenaamde "molenbiotoop" dient de vrije windvang van de molen te worden gegarandeerd. Juist buiten het bestemmingsplangebied staat de molen Windlust, welke nog in werking is.

Om de molen wordt een molenbeschermingszone (molenbiotoop) ingesteld, die voorkomt dat de windvang van de wieken wordt belemmerd. Binnen de molenbeschermingszone zijn hoge constructies niet toegestaan. Bij nieuwbouw moet daarom rekening worden gehouden met de bouwhoogte binnen de molenbeschermingszone.

De molenbeschermingszone wordt bepaald aan de hand van de 1:50-regel (gesloten gebied). Rondom de molen dient een gebied met een straal van 100 m vrij te zijn van beplanting of bebouwing.

Deze ruimte is nodig om de turbulentie teniet te kunnen doen van de obstakels buiten de 100 m-lijn (200 m vrije ruimte verdient de voorkeur). Op 100 m afstand mag het obstakel een maximale hoogte hebben van 4,5 m. Daarna mag het elke 100 m met 2 m worden verhoogd. Bij een stellingmolen mag de hoogte van de stelling worden opgeteld bij de maximale obstakelhoogte. Deze regeling geldt voor nieuw te realiseren bebouwing en aan te leggen opgaande beplanting. Voor bestaande bebouwing en beplanting heeft deze regeling geen gevolgen, tenzij de bebouwing en beplanting (voorzover dit is toegestaan in het bestemmingsplan) wordt uitgebreid.

5.1. Keuze planvorm

Het bestemmingsplan vervult in dit plangebied in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie en staat in beperkte mate ontwikkelingen toe. Het beleid is erop gericht de functies en het gebruik te behouden. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur, is gekozen voor een gedetailleerde planvorm, waarbij gebruik is gemaakt van standaardvoorschriften, die ook bij andere bestemmingsplannen voor gelijksoortige gebieden gebruikt zal worden. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling, waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden. Ten opzichte van de (nog vast te stellen) standaardvoorschriften, wordt in dit bestemmingsplan op enkele punten afgeweken. Het betreft de regeling rond vrijstelling van bestemmingsgrenzen, die in deze voorschriften via een wijzigingsbevoegdheid is geregeld, en de regeling rond de primaire waterkering, waarbij in deze voorschriften een bouwverbod en vrijstelling is opgenomen.

Op de plankaart zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. Uitgangspunt daarbij is dat de plankaart zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten. In de bijbehorende voorschriften zijn de doeleindenomschrijving, de bouwvoorschriften en de gebruiksbepalingen en de eventuele vrijstellingsbevoegdheden te vinden.

5.2. Toelichting per bestemming

Ter verduidelijking zal hieronder per artikel de bestemmingsregeling worden toegelicht, voorzover hier onduidelijkheden over kunnen ontstaan. Deze toelichting is bedoeld om de verschillende regelingen in onderling verband te kunnen duiden, en om de relatie tussen toelichting enerzijds en voorschriften en plankaart anderzijds aan te geven.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Aan- of uitbouw, bijgebouw

Het begrip "aan- of uitbouw" is ingevoerd, omdat in het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) dat begrip wordt gehanteerd naast "bijgebouw". In het Bblb gelden namelijk voor een "aan- of uitbouw" en "bijgebouw" verschillende eisen, wil het "vergunningvrij" (of in geval van een bijgebouw, soms "lichtbouwvergunningplichtig") zijn.

Voor een "aan- of uitbouw" is, zoals blijkt uit de toelichting bij het Bblb, essentieel dat deze, als een uitbreiding of toevoeging, is aangebouwd aan de woning en daarmee in een directe verbinding staat. Voor een "bijgebouw" is essentieel dat het een op zichzelf staand gebouw is, zoals een schuur of garage, bij een woning.

Voor een eenduidige, praktische toepassing in het bestemmingsplan is in de omschrijving van het begrip "aan- of uitbouw" aangegeven dat het een "al of niet voor bewoning bestemd" gebouw betreft en bij "bijgebouw" dat het "niet voor bewoning is bestemd".

Zo kan de ongewenste situatie worden voorkomen dat een (van de woning losstaand) bijgebouw voor (zelfstandige) bewoning wordt gebouwd en gebruikt.

Voorbeelden:

- een aan- of uitbouw (aangebouwd aan de woning en daarmee in directe verbinding staand/van daaruit rechtstreeks toegankelijk) mag als woonkamer, maar ook als garage worden gebouwd en gebruikt;
- een bijgebouw (vrijstaand van de woning of aangebouwd aan de woning maar daarmee niet in directe verbinding staand/van daaruit niet rechtstreeks toegankelijk) mag niet voor bewoning worden gebouwd en gebruikt.

Het begrip "overkapping" heeft de betekenis die het in het normale spraakgebruik heeft (meestal: carport). Een begripsomschrijving daarvan is dan ook niet opgenomen. Een overkapping kan, met of zonder eigen wanden, al of niet aan een gebouw, overal binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor wat betreft de oppervlakte- en hoogtematen zijn overkappingen, in navolging van het Bblb, onder één noemer gebracht met bijgebouwen.

Bedrijf aan huis/beroep aan huis

Het inrichten en gebruiken van de woning en daarbijbehorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen als praktijk-/werkruimte, atelier of kantoor voor een zogenaamd beroep aan huis, zoals arts, tandarts, administrateur, verzekeringstussenpersoon, kunstenaar en notaris, wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. In de huidige tijd is die door de jurisprudentie gevormde omschrijving van het (klassieke) begrip "vrij beroep" iets verruimd door de toevoeging "of daarmee gelijk te stellen gebied".

Voorwaarde is dat de woonfunctie van de betreffende bebouwing intact blijft.

De omschrijving van bedrijf aan huis is ruimer dan beroep aan huis; het kan gaan om bedrijven die in de (van de voorschriften deeluitmakende) bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving: het gaat dan om bedrijfsactiviteiten die in/in de directe nabijheid van woningen qua milieueffecten toelaatbaar zijn. Om ruimtelijk/planologische redenen zijn daarbij detailhandel (behoudens als ondergeschikte nevenactiviteit) en horeca uitgesloten.

Bouwvlak

Voor zover nodig, is in verschillende bestemmingen voorzien in een "bouwvlak". Binnen dit bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden gesitueerd; buiten dat vlak uitsluitend bijgebouwen en aan- en uitbouwen.

Detailhandel

Hier is de wijd en zijd gebruikte omschrijving gehanteerd, echter met toevoeging van "overwegend"; dit om te voorkomen dat verkoop voor gebruik in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit altijd in strijd zou zijn met de omschrijving van "detailhandel"; men zou dan bijvoorbeeld in een winkel geen kantoorartikelen aan een kantoor (dus voor gebruik in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit) mogen verkopen.

Raamprostitutiebedrijf/seksinrichting

De omschrijving van "raamprostitutiebedrijf" komt uit de gemeentelijke (paraplu)herziening betreffende prostitutie, en is binnen het plangebied niet toegestaan. Dit is ook vastgelegd in artikel 22 (Gebruik van gronden en bouwwerken) van dit bestemmingsplan.

Voorgevel

Om praktische redenen is aangesloten bij hetgeen de toelichting bij het Bblb aangeeft, namelijk dat een woongebouw maar één voorgevel heeft.

Om te zorgen dat geen misverstanden kunnen ontstaan over welke gevel de voorgevel is, wordt deze op de plankaart aangeduid.

Woningvlak

Dit begrip dient om binnen het bouwvlak in de bestemming "Wonen" de plaats aan te geven waar de woning (zelf; het hoofdgebouw) mag worden gebouwd.

Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

De oppervlakte van een bouwwerk

Deze wijze van meten (en berekenen) "dekt" alle bouwwerken, dus gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde; deze wijze van meten "werkt" ook ondergronds: "het onderliggende horizontale vlak" kan ook het vlak zijn waarop de vloer van de kelder of (ondergrondse) parkeergarage rust.

Artikel 3 Dubbeltelbepaling

In lid 1 en lid 2 zijn nu de in de gemeente gebruikelijke bepalingen opgenomen.

De bepaling in lid 2 dient om te waarborgen dat een oorspronkelijke bedrijfswoning zijn status als zodanig behoudt. Zou een dergelijke woning in de praktijk een burgerwoning worden, dan zou dat (extra) beperkingen kunnen opleveren voor de milieuruimte van bedrijven in de omge-

ving en zou dat op het betreffende bedrijf zelf kunnen leiden tot het aanvragen van een nieuwe bedrijfswoning; in de praktijk dus een tweede woning op het betreffende perceel.

Artikel 4 Bestemming Wonen (W)

De woonpercelen in het plangebied zijn bestemd voor "Wonen".

Woningvlak

De woonpercelen zijn, binnen het bestemmingsvlak, voorzien van een "woningvlak". Het woningvlak is het deel van het bouwvlak, waarbinnen de woning (zelf, het "hoofdgebouw") mag worden gebouwd. Het woningvlak mag geheel worden bebouwd, tot de goothoogte en de hoogte van de woning.

In elk woningvlak is op de plankaart een van de volgende codes aangegeven:

- a = woningen mogen uitsluitend allen aaneen worden gebouwd;
- g = woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- h = woningen mogen uitsluitend vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd;
- v = woningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd.

Tussen twee niet-aaneengebouwde woningen, binnen een woningvlak, dient de afstand van elk van die woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 m te bedragen (of ten minste de bestaande afstand indien die minder is dan 3 m). Deze bepaling dient om te voorkomen dat woningen als zodanig, ruimtelijk bezien, te dicht op elkaar worden gebouwd. Wel mogen in die tussenruimte aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Deze zijn daar wel aanvaardbaar; ze hebben minder massa (hoogte en oppervlakte) dan de woning en liggen vaak (bijvoorbeeld 3 m) terug achter de voorgevelrooilijn van de woning.

De maximale goothoogte en hoogte van de woningen zijn op de plankaart aangegeven. Bepalend zijn daarbij de maten die in het plangebied overwegend voorkomen of die als maximum aanvaardbaar of gewenst worden geacht.

Aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Het bestemmingsplan kan alleen regels bevatten betreffende "vergunningplichtige" versies van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; regels in het bestemmingsplan die een beperking inhouden van de "vergunningvrije" versies als bedoeld in het Bblb, blijven ingevolge artikel 20 WRO buiten toepassing.

Het bestemmingsplan staat "vergunningplichtige" versies van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toe met ruimere maten en bouwwijzen dan de "vergunningvrije" versies als bedoeld in het Bblb. Men kan dan met (meestal) een "lichte" bouwvergunning meer bouwen dan "vergunningvrij", met als (beleidsmatig) "kwaliteitsvoordeel" dat er dan welstandstoetsing plaatsvindt.

De bestemmingsregeling van de woonbestemming is zo neergelegd, dat ook de "hoeken" die in de regeling in het Bblb niet "vergunningvrij" kunnen worden "ingevuld", in het bestemmingsplan wel kunnen worden gebouwd: men mag tot 3 m uit de gevels van de woning bouwen, maar ook tot 3 m uit de verlengden daarvan. Wel is er een beperking ten opzichte van de voorgevel. Pas op 3 m uit de voorgevel mag worden gebouwd.

In de regel zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevel niet toegestaan, de bestemmingslegging van de woonbestemming reikt in de meeste gevallen tot aan de voorgevel. Voor de voorgevel wordt dan de bestemming "Tuinen" neergelegd, waarbinnen aan- en uitbouwen en bijgebouwen (behoudens bestaande situaties) niet zijn toegestaan.

Bij een en ander dient bedacht te worden, dat los van regeling in het bestemmingsplan, er mogelijkheden bestaan van "vergunningvrij" bouwen van met name aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op basis van het Bblb.

Oppervlakteregeling

De oppervlakteregeling van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is als volgt.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen is, evenals in het Bblb, niet aan een maximum in vierkante meters gebonden. De plaatsbepaling, diepte en breedte ten opzichte van de gevel(s) van de woning bieden reeds een zekere begrenzing.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten woningvlakken mag bij elke woning niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het woningvlak. Deze "50%-regel" in het bestemmingsplan is ruimer dan de regel voor "vergunningvrij" in het Bblb (50% van het betreffende zij- of achtererf). Binnen woningvlakken mag 100% worden bebouwd. Daar mag immers de woning zelf in volle omvang worden gebouwd.

De gezamenlijke oppervlakte van vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 50 m² bedragen, mits binnen de hiervoor vermelde "50%-regel" wordt gebleven. De bovengrens van 50 m² is gelijk aan hetgeen in het Bblb als maximum voor "licht-bouwvergunningplichtig" is bepaald.

De toevoeging van vergunningplichtige is een verduidelijking ter voorkoming van een (mogelijk) "onterecht volgordevoordeel" en eventuele misverstanden daarover:

- als men eerst 30 m² "vergunningvrij" bouwt, dan zou men vervolgens nog (slechts) 20 m² "vergunningplichtig" mogen bouwen;
- als men echter eerst 50 m² "vergunningplichtig" bouwt, dan is daarna nog 30 m² "vergunningvrij" mogelijk.

Door toevoeging van vergunningplichtige komen "50 m² vergunningplichtig" en "30 m² vergunningvrij" los van elkaar te staan, in die zin dat de volgorde van bouwen dan geen rol meer speelt. Op dat moment kan in alle gevallen worden voorzien in 50 m² vergunningplichtige bijgebouwen.

Goothoogte- en hoogteregeling

De goothoogte- en hoogteregeling van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is afgestemd op die uit het Bblb. Beperkingen ten opzichte van "vergunningvrij" zijn daarbij vermeden.

Regeling bestaande aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten bouwvlakken

Deze zijn expliciet als zodanig toegestaan in de voorschriften van de bestemming. Dit om te voorkomen dat ze meteen onder het overgangsrecht komen te vallen: ze staan immers op een plaats waar ze in het bestemmingsplan normaliter niet mogen staan. Deze regeling in de bestemming dient om zeker te stellen dat de betreffende bouwwerken als recht geheel mogen worden vernieuwd en veranderd en niet onder het overgangsrecht (met planschade als gevolg) zullen vallen. Onder het overgangsrecht zouden ze slechts worden gedoogd en slechts gedeeltelijk mogen worden vernieuwd en veranderd. Het kan hierbij met name gaan om overkappingen (carports) die vóór 1 januari 2003 "vergunningvrij" waren toegestaan, maar daarna niet meer. De huidige regeling is dan ook bedoeld om het volledige recht voort te zetten.

Beroep aan huis

Om te waarborgen dat de woonfunctie blijft overwegen ingeval van uitoefening van een beroep aan huis, is bepaald dat maximaal 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de woning en de aan- of uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de betreffende activiteit met een maximum van 75 m². Ingeval ook een vrijstelling voor bedrijf aan huis is/wordt verleend (zie hierna), dan gelden die oppervlaktebegrenzingsen voor beroep én bedrijf aan huis samen.

Vrijstelling bedrijf aan huis

Het plan bevat, naast de mogelijkheid van beroep aan huis als recht, een mogelijkheid om met vrijstelling, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan, een deel van de woning met aan- of uitbouwen en bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

In de voorschriften zijn aan de vrijstelling voorwaarden verbonden die er zorg voor moeten dragen dat het karakter van de woonbuurt zoveel mogelijk blijft gehandhaafd en er geen overlast voor de woonomgeving ontstaat. Het dienen bedrijfsmatige activiteiten te zijn die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten tot de milieucategorie 1 horen, of bedrijven die, voor wat betreft hun gevolgen voor de omgeving, daarmee gelijk kunnen worden gesteld.

Maximaal 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de woningen, de aan- of uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor de bedrijfsmatige activiteit met een maximum van 75 m². Ingeval ook sprake is van beroep aan huis (zie hierboven), dan gelden die oppervlaktebegrenzings voor bedrijf én beroep aan huis samen.

Buitenopslag ten behoeve van het bedrijf is niet toegestaan. Ten aanzien van verkeers- en parkeerdruk wordt bepaald dat de bedrijfsactiviteit niet mag leiden tot een onevenredige vergroting daarvan in de omgeving.

Tot slot is bepaald dat de bedrijfsactiviteiten het woonkarakter van de woning en de omgeving niet onevenredig mogen aantasten en dat er geen wezenlijk nadelige gevolgen mogen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden.

Procedure bij vrijstelling

Bij de voor deze bestemming opgenomen vrijstellingsmogelijkheden geldt dat er in wezenlijke mate belangen van derden, met name de burens, bij betrokken kunnen zijn.

Vandaar dat publicatie van het ontwerpbesluit tot vrijstellingverlening met mogelijkheid van zienswijzen op zijn plaats wordt geacht. De procedure is de algemeen gehanteerde, namelijk de voorbereidingsprocedure, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5 Bestemming Recreatieve doeleinden, sportvoorzieningen (Rs)

In deze bestemming is sportschool Sansi mogelijk gemaakt. Binnen deze bestemming is het eveneens mogelijk, daar waar dit is aangeduid, te wonen. In dit geval gaat het om de woning aan de achterzijde van het pand Oudeweg nummer 2. Op de begane grondlaag van is thans een "spinning"ruimte ingericht, waarboven wordt gewoond. Door de aanduiding zijn beide functies binnen hetzelfde gebouw mogelijk gemaakt.

Artikel 6 Bestemming Woon- en dienstverleningsdoeleinden (WD)

Binnen deze bestemming zijn de panden langs de Molenweg en de Kerkweg opgenomen die een dubbel gebruik kennen. In de meeste gevallen is sprake van een combinatie van wonen en dienstverlening op de begane grond. In enkele gevallen is sprake van detailhandel. Deze laatste functie is via een aparte aanduiding "detailhandel toegestaan" mogelijk gemaakt op de begane grond. Ook de diervoederhandel aan de Oudeweg nummer 2 is op een dergelijke manier bestemd. Het bestaande gebruik is hierdoor zonder meer mogelijk, indien gewenst kan de functie worden gewijzigd in wonen of dienstverlening. Beide functies zijn op deze locatie ruimtelijk gezien goed mogelijk.

Artikel 7 Bestemming Tuinen (T)

Deze bestemming betreft in principe particuliere, niet openbare gronden, waar geen bebouwing is toegestaan; gronden dus die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. In de regel ligt deze bestemming voor de voorgevel en aan de zijkanten van woningen. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn hier niet toegestaan. Echter, een bescheiden aan- of uitbouw aan de voorkant, in de vorm van een erker of een ingangspartij hoeft niet altijd op bezwaar te stuiten. Wel kunnen dan belangen van de burens in het geding zijn, zoals beschaduwing en privacy. Ter zake is een vrijstellingsbepaling opgenomen, waardoor per geval kan worden bepaald of er vrijstelling wordt verleend. Daarnaast zijn, bij zijgevelsituaties aan- en uitbouwen (onder voorwaarden) toegestaan.

Net als hiervoor bij de bestemming "Wonen" is aangegeven, bevat ook deze bestemming een regeling om bestaande aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen als recht toe te staan.

Artikel 8 Bestemming Garageboxen (G)

Vrijstaande garageboxen en bergingen, die niet vallen binnen de woonbestemming, zijn apart bestemd. Dit artikel beoogt naast bebouwingsvoorschriften het gebruik daarvan voor bedrijfsmatige activiteiten uit te sluiten. Met name bedrijfsmatige opslag met geregelde aan- en afvoer van goederen kan overlast voor de (woon)omgeving geven.

Artikel 9 Bestemming Maatschappelijke doeleinden (Ma)

In deze bestemming zijn de maatschappelijke voorzieningen in het plangebied opgenomen. Deze bestemming wordt gebruikt voor basisschool De Winde, de huisartsenpraktijk en de

kringloopwinkel. De kringloopwinkel heeft (gezien het feit dat deze functie niet geheel past in de doeleindenomschrijving) een aparte aanduiding gekregen.

De zinsnede "op bij eenzelfde vestiging of instelling behorende gronden" in de bepaling omtrent het maximum bebouwingspercentage (lid 3, onder b) dient om de evenredige toedeling per vestiging/instelling vanuit het algemeen, voor het (bouw)vlak als geheel aangegeven maximum bebouwingspercentage te waarborgen; zo kan worden voorkomen dat bij een bebouwingspercentage van bijvoorbeeld 70% de ene vestiging/instelling het bijbehorende terrein voor 100% bebouwd en er voor andere vestigingen/instellingen dan (veel) minder dan 70% overblijft.

Artikel 10 Bestemming Bijzondere Doeleinden (BD)

De bestemming Bijzonder Doeleinden regelt de bestemming en bebouwing van kinderopvang "Het Kievitsnest" bij de Kievitsbloem. Deze regeling is gelijk aan de bestemmingsregeling die in een eerder stadium via een wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheid voor de kinderopvang is getroffen.

Artikel 11 Bestemming Bedrijven (B)

Voor het bestemmen van bedrijven wordt gebruikgemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2001).

Bij de samenstelling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn in principe de inrichtingen die als "bedrijven" in de zin van het bestemmingsplan kunnen worden aangemerkt, geselecteerd uit de staten in de VNG-publicatie.

Van de als recht toegestane bedrijven zijn detailhandelsbedrijven uitgezonderd. Wel is een (ge-trapte) vrijstellingsbevoegdheid voor het toelaten van bepaalde soorten detailhandel opgenomen. In eerste instantie kan het betreffen: detailhandelsbedrijven in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, en zeer volumineuze goederen, zoals auto's, motoren, boten, caravans, keukens, badkamers, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Voor het verlenen van vrijstelling geldt de voorwaarde dat aan de hand van een onderbouwde visie inzicht dient te worden verschaft in de bovengemeentelijke effecten van de voorgenomen detailhandelsvestiging. Deze regeling is conform provinciaal beleid.

Van toegestane bedrijven zijn eveneens uitgezonderd "mogelijk zwaar geluidshinderlijke inrichtingen" als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Met name bij bedrijven geldt dat in de huidige tijd, met de huidige mogelijkheden van bedrijfsvoering (procesbegeleiding, bewaking en dergelijke) bedrijfswoningen in principe niet meer als noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kunnen worden aangemerkt. Nieuwe bedrijfswoningen zijn dan ook niet meer als recht toegestaan, bestaande zijn als zodanig bestemd.

Artikel 12 Bestemming Kantoren (K)

Bestaande kantoren (het notariskantoor aan de Kerkweg en het assurantiekantoor aan de Oudeweg) zijn bestemd als kantoren.

Artikel 13 Bestemming Verkeersdoeleinden (V)

De wegen met een "doorgaande/stroomfunctie" hebben deze bestemming gekregen.

De maximale oppervlaktemaat van de in deze bestemming toegelaten ondergeschikte gebouwen (abri's, nutsvoorzieningen en dergelijke) is bepaald op 20 m². Dat vormt geen beperking ten opzichte van hetgeen krachtens het Bblb – maximaal 10 m² – "vergunningvrij" toegestaan.

Artikel 14 Bestemming Verblijfsgebied (VG)

De open(bare), overwegend verharde ruimten met een "verblijfsfunctie", zoals woonstraten en -erven, en niet-structureel openbaar groen hebben deze bestemming gekregen. Voorzover sprake is van "wegen", betreft het meestal wegen die buiten de bepalingen van de Wet geluidshinder vallen.

Ook hier is de maximale oppervlaktemaat van de in deze bestemming toegelaten ondergeschikte gebouwen (abri's, nutsvoorzieningen en dergelijke) bepaald op 20 m². Dat vormt geen beperking ten opzichte van hetgeen krachtens het Bblb – maximaal 10 m² – "vergunningvrij" toegestaan.

Artikel 15 Bestemming Fiets- en voetpaden (FP)

De doorgaande vrijliggende fietspaden zijn bestemd als Fiets- en voetpaden.

Artikel 16 Bestemming Water

De bestaande watergangen zijn bestemd als Water.

Artikel 17 Bestemming Groen (GR)

Binnen de groenbestemming is het structurele groen opgenomen. Uitsluitend de structurele groene elementen zijn in deze bestemming opgenomen.

Artikel 18 Bestemming Woonwagenstandplaats (WW)

De Woonwagenstandplaats aan de Oudeweg is bestemd conform de bestemmingsregeling die is vastgelegd in het bestemmingsplan "Woonwagencentrum Oudeweg" zoals deze geldt na de 1^e herziening. Er zijn vier standplaatsen mogelijk gemaakt.

Het is niet uitgesloten dat binnen de planperiode een ander terrein wordt aangewezen als woonwagenlocatie. De woonwagenstandplaats komt op dat moment vrij voor de ontwikkeling van woningbouw. Ten behoeve van deze ontwikkeling zal daarom een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw worden opgenomen.

Artikel 19 Bestemming Molenbiotoop (dubbelbestemming)

Gronden die voor de windvang en daardoor het behoud van de molen Windlust, evenals voor het behoud van het zicht op de molen van belang zijn, zijn aangewezen als molenbiotoop. Op deze gronden is tot op 100 m bebouwing en beplanting (behoudens bestaande bebouwing en beplanting) die hoger is dan de onderzijde van de wiek bij verticale stand niet toegestaan. Tot 400 m mag geen bebouwing en beplanting worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/50 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Via een vrijstellingsregeling is bebouwing wel mogelijk, onder de voorwaarde dat de thans bestaande situatie van windvang en zicht niet worden verminderd, dan wel dat de belangen van de op te richten bebouwing dusdanig zijn, dat deze de belangen van de molen overstijgen. Voor beplanting is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 20 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

De gronden rond de kruising Molenweg/Oudeweg zijn aangewezen als archeologisch waardevol gebied. De bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische sporen staat hier voorop. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden is alleen toegestaan na archeologisch onderzoek en als blijkt dat de werkzaamheden de bodemresten niet verstoren. Mocht na onderzoek blijken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat deze op andere gronden liggen dan nu zijn aangewezen, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemmingslegging aan te passen aan de feitelijke situatie.

Artikel 21 en 22 Primair waterkering en Primair waterstaatsdoeleinden

Beide artikelen zijn bedoeld om de belangen van de waterkering en de naastgelegen beschermingszone planologisch te regelen. Beide regelingen behelzen een bouwverbod voor de onderliggende bestemming. Via een vrijstellingsregeling kan bebouwing worden gerealiseerd, vooropgesteld dat advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering, het Hoogheemraadschap van Delfland. De Keur van het Hoogheemraadschap blijft op deze gronden overigens onverminderd van kracht.

Artikel 23 Gebruik van gronden en bouwwerken*Vrijstelling*

Deze vrijstelling betreft de zogenaamde "toverformule": een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders ten aanzien van het "algemene verbod van gebruik in strijd met het plan". Deze vrijstellingsbevoegdheid heeft een sterk "verplicht/gebonden" karakter; burgemeester en wethouders hebben nauwelijks of geen beslistmarge als het gaat om vrijstelling verlenen of niet. Immers, indien in een bepaald geval een bepaald gebruik in strijd moet worden geacht met het gebruiksverbod, maar niettemin in dat geval dat gebruik als het meest doelmatige gebruik kan worden aangemerkt en er bovendien geen dringende redenen kunnen worden aangevoerd om dat gebruiksverbod strikt toe te passen, dan verlenen burgemeester en wethouders vrijstelling.

Gezien het voorgaande zal het gebruik waarvoor vrijstelling wordt verleend, qua soort en gevolgen voor de omgeving (zeer) dicht in de buurt blijven van het gebruik overeenkomstig de bestemming.

Artikel 24 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Vrijstelling bouwwerken nutsvoorzieningen en dergelijke

Deze vrijstelling is ruimer qua maatvoering dan hetgeen in het Bblb "vergunningvrij" is toegestaan. Als men in de praktijk meer wenst dan "vergunningvrij" direct al kan, bestaat er deze vrijstellingsmogelijkheid.

Vrijstelling ter ondervanging van verschillen kaartbeeld-werkelijke toestand

Gezien de actuele stand van het ondergrondmateriaal, zal deze vrijstelling niet vaak nodig zijn en kan maximale afwijking ook beperkt blijven tot 5 m.

Artikel 25 Wijzigingsbevoegdheden

Algemene wijziging

Deze wijzigingsbevoegdheid dient om "binnenplans" (binnen het kader van het bestemmingsplan) grenzen van de diverse soorten vlakken te kunnen verschuiven op de plankaart.

Wijziging bijlagen Staat van Bedrijfsactiviteiten/Inrichtingen Wet geluidhinder

Deze wijzigingsbevoegdheden dienen om de betreffende bijlagen Staat van Bedrijfsactiviteiten en Inrichtingen Wet geluidhinder actueel te kunnen houden. Daarmee blijft ook met name de bestemming "Bedrijven" inhoudelijk actueel.

Artikel 26 Overgangsbepalingen

In lid 2 (Gebruik) is bepaald dat onder bepaalde voorwaarden bestaand gebruik, dat in strijd met het (nieuwe) plan wordt gemaakt, niet onder het overgangsrecht mag worden voortgezet.

Het betreft gebruik dat reeds in strijd is met het vóór het onderhavige (nieuwe) plan geldende bestemmingsplan. Tevens is bepaald dat dat strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat de goedkeuring van dat vorige bestemmingsplan onherroepelijk was geworden. Uit oogpunt van rechtszekerheid is het namelijk niet aanvaardbaar dat gebruik dat al onder het overgangsrecht van het vorige plan viel, nu ineens strijdig gebruik wordt waartegen alsnog zou kunnen worden opgetreden. Als extra voorwaarde is opgenomen dat burgemeester en wethouders tijdig aan overtreder kenbaar moeten hebben gemaakt dat sprake is van strijdig gebruik en dat ze in voortzetting daarvan niet berusten. Deze procedurele voorwaarde is opgenomen als signaal aan de betrokken overtreder dat bij voortzetting van het strijdig gebruik daartegen kan/zal worden opgetreden.

6. Economische uitvoerbaarheid

35

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Nader onderzoek op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is niet nodig gebleken.

blanco pagina

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

37

7.1. Inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening zijn op 29 en 30 november 2004 twee informatieavonden gehouden. Met ingang van 24 november 2004 heeft het voorontwerpbestemmingsplan d.d. 22 november 2004 ter inzage gelegen tot en met 21 januari 2005 en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun schriftelijke reacties kenbaar te maken. Het verslag van de informatieavonden is als bijlage 2 aan de toelichting van dit plan toegevoegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn 35 inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in bijlage 3.

7.2. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan de volgende instanties en overlegpartners voorgelegd:

1. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland;
2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist;
3. KPN Telecom, Afdeling Voorraadmanagement;
4. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden;
5. N.V. Nederlandse Gasunie, District West;
6. Gemeente Berkel en Rodenrijs;
7. Gemeente Delft;
8. Gemeente Zoetermeer;
9. Ondernemersvereniging Pijnacker- Nootdorp;
10. Stichting Vrienden van de Windlust;
11. Vrouwen Advies Commissie Pijnacker- Nootdorp;
12. Hoogheemraadschap van Delfland;
13. Provincie Zuid-Holland, Afdeling Ruimtelijk Beheer;
14. De Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu Zuid-Holland;
15. Inspecteur voor de Ruimtelijke Ordening West;
16. De directie van de Volkshuisvesting in de Provincie Zuid-Holland;
17. Connexxion;
18. Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
19. ENECO Energie;
20. Stadsgewest Haaglanden;
21. Duinwaterbedrijf Zuid-Holland;
22. Gemeente Den Haag;
23. Monumentencommissie Pijnacker-Nootdorp;
24. Milieugroep Nootdorp;
25. Verenigde Verkeersveiligheidsorganisatie 3VO.

De onder 2, 5, 6, 8, 9 en 11 genoemde instanties en overlegpartners hebben schriftelijk te kennen gegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- en aanmerkingen. De instanties en overlegpartners genoemd onder 1, 3, 4, 7, 10 en 12 hebben wel inhoudelijk gereageerd. De overige instanties en overlegpartners (13 tot en met 19, 21 tot en met 25) hebben in het geheel niet gereageerd, op basis hiervan wordt aangenomen dat deze in kunnen stemmen met het plan. Stadsgewest Haaglanden (instantie 20) heeft telefonisch aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen te hebben.

De brieven van de instanties en overlegpartners die hebben gereageerd, zijn in bijlage 4 bij de toelichting weergegeven. Voor zover inhoudelijke opmerkingen zijn gemaakt, zijn de brieven hieronder kort samengevat en van een gemeentelijke overweging voorzien. Ten slotte is per reactie kort aangegeven of en zo ja hoe het bestemmingsplan wordt aangepast.

1. Provinciale Planologisch Commissie, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

Reactie

Binnen het plangebied ligt een deel van het tracé van de tussenboezem van de Polder van Nootdorp. Het water is bestemd, maar de polderkaden niet. Dit dient alsnog te gebeuren.

Beantwoording

Van de reactie is kennisgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan zal overeenkomstig de opmerking aangepast worden. Indien nodig zal met het Hoogheemraadschap van Delfland nader overlegd worden.

Reactie

Op pagina 17 van de toelichting van het bestemmingsplan staat dat het aannemersbedrijf dat is gevestigd aan de Molenweg 7 in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ingedeeld wordt. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten staat echter vermeld dat dergelijke bedrijven in categorie 3 ingedeeld moeten worden. Verzocht wordt hierover helderheid te verschaffen.

Beantwoording

Vanwege de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten is het te rechtvaardigen dat dit bedrijf in een lagere milieucategorie wordt ingedeeld. Dit zal in de toelichting verduidelijkt worden.

Reactie

In artikel 4 lid 3 onder f en g wordt een onderscheid gemaakt tussen vergunningsplichtige en vergunningsvrije bouwwerken. Waarom dit onderscheid wordt gemaakt, is niet duidelijk. Verzocht wordt de in de toelichting op pagina 29 te verduidelijken.

Beantwoording

De redactie van dit deel van de toelichting zal herbezien worden.

Reactie

In artikel 5 lid 3 onder h en in artikel 6 lid 3 onder h is bepaald dat bestaande aan-, uit- en bijgebouwen en dergelijke uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang mogen worden gebouwd. Gevraagd wordt doel en strekking van deze bepaling te verduidelijken.

Beantwoording

Het gaat hier om reeds gerealiseerde erfbebouwing die op deze manier op grond van de bestemming – anders dan op grond van overgangsrechtelijke bepalingen – in stand gehouden mag worden. Op die manier wordt de aanwezige erfbebouwing positief bestemd en niet onder het overgangsrecht geplaatst. Aldus is planschade ten aanzien van die gevallen niet aan de orde. In de toelichting zal dit aspect verduidelijkt worden.

Reactie

Op grond van artikel 11 lid 4 onder b mag bij elke bedrijfsvestiging de gezamenlijke oppervlakte aan kantoorruimten niet meer dan 50% bedragen van de totale bedrijfsvloeroppervlakte, zulks tot een maximum van 2.000 m². Daarvan is het mogelijk om vrijstelling te verlenen (lid 4 onder c (bedoeld wordt b)) tot een maximum van 3.000 m². Gelet op de geringe oppervlakte van de percelen met de bestemming "Bedrijven (B)" wordt de vrijstellingsbepaling overbodig geacht.

Beantwoording

Handhaving van de vrijstellingsbepaling is gewenst, aangezien het is toegestaan om (half)verdiept te bouwen. Om die reden kan in voorkomende gevallen van de vrijstellingsbepaling wel degelijk gebruikgemaakt worden.

Reactie

Aan de mogelijkheid om binnen de zone van de molenbiotoop af te wijken van de maximaal toegestane bouwhoogten dient een derde voorwaarde toegevoegd te worden, namelijk dat Ge-deputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar moeten hebben afgegeven en de eigenaar en eventuele beheerder van de molen zijn gehoord.

Beantwoording

Deze derde voorwaarde zal worden toegevoegd.

Reactie

In artikel 20 dient in het aanlegvergunningstelsel te worden voorzien in advies van een archeologisch deskundige over de wijze waarop bij eventuele grondwerkzaamheden moet worden omgegaan met geconstateerde of te constateren archeologische waarden.

Beantwoording

De regeling zal hierop worden aangepast.

Reactie

In artikel 23 lid 4 wordt verwezen naar een wijzigingsbevoegdheid die zou zijn opgenomen in artikel 23 lid 4, maar deze bevoegdheid is opgenomen in lid 3. Verzocht wordt de juiste verwijzing te gebruiken.

Beantwoording

De bepaling wordt gecorrigeerd.

Reactie

De plankaart bestaat uit drie verschillende bladen en niet uit vier zoals de bladen vermelden. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording

Het juiste aantal kaartbladen zal worden vermeld.

3. KPN Telecom, Postbus 30150, 2500 GD Den Haag

Reactie

Verzocht wordt rekening te houden met het creëren van tracés aan beide zijden van de straat in nieuwe situaties, het handhaven van bestaande tracés en het vrijhouden van toegewezen tracés van bomen en beplanting. Voorts wordt verzocht om ruimte beschikbaar te houden voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten alsmede het vrijhouden van straalverbindingspaden.

Beantwoording

De reactie levert geen concrete informatie over gewenste aanpassingen. Aan KPN wordt verzocht de reactie te concretiseren, zodat – indien nodig – wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd kunnen worden.

4. Kamer van Koophandel Haaglanden, Postbus 29718, 2502 LS Den Haag

Reactie

In het plangebied is een garagebedrijf gevestigd. Er bestaat twijfel of het bedrijf voldoende ruimte heeft gekregen in het bestemmingsplan om zijn huidige bedrijfsactiviteiten uit te kunnen voeren.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is erop gericht de huidige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Het garagebedrijf kan op grond van het bestemmingsplan zijn activiteiten blijven uitvoeren, omdat het bedrijf in het bestemmingsplan positief is bestemd.

7. Burgemeester en wethouders van gemeente Delft, Postbus 340, 2600 AH Delft

Reactie

Hoewel zeer verheugd over (de plannen voor) de aanleg van tramverbinding lijn 19 naar Delft, zal die lijn pas in 2008 gereed en operationeel zijn. In paragraaf 4.1 wordt evenwel gesproken over de recentelijk aangelegde tramverbinding.

Beantwoording

De juiste planning met betrekking tot de aanleg van zal in de toelichting verwoord worden.

10. Stichting Vrienden van de Windlust te Nootdorp, p/a Sytwinde 148, 2631 GW Nootdorp

Reactie

De stichting is verheugd over het opnemen van de molenbiotoop die een vrije windvang moet garanderen, maar ook – zeker niet onbelangrijk – het zicht op de molen. In artikel 19 lid 2 wordt gesproken over het oprichten van bebouwing, maar daarbij hoort ook het oprichten van beplanting. Daarbij wordt verwezen naar de brochure "De Molenbiotoop Zuid-Holland". Ten aanzien van de vrijstellingsregeling wordt voorgesteld om de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders te onderwerpen aan een vorm van democratische controle, bijvoorbeeld door de raadscommissie of de monumentencommissie te horen.

Beantwoording

De molen op zichzelf als monument alsook de omgeving van en het zicht op de molen zijn ruimtelijke kwaliteiten waarvoor bijzonder veel waardering bestaat en die behouden moeten blijven. De opmerking om ook beplanting in het voorschrift op te nemen, wordt overgenomen. Aan de vrijstellingsbepaling (artikel 19 lid 3 van de voorschriften) wordt toegevoegd dat de monumentencommissie gehoord zal worden.

12. College van Dijkgraaf en hoogheemraden van Delfland, Postbus 3061, 2601 DB Delft

Reactie

In het kader van de watertoets kan het waterschapsbestuur grotendeels instemmen met het bestemmingsplan. Er wordt echter één voorbehoud gemaakt ten aanzien van de in het plangebied gelegen polderkaden. Delflands kern- en beschermingszones van waterkeringen dienen bestemd te worden als "primair waterkering" respectievelijk "waterstaatsdoeleinden". De afmetingen die deze (dubbel)bestemmingen moeten hebben, staan vermeld in de "Handreiking Watertoets 2004".

Beantwoording

De (dubbel)bestemmingen zullen overeenkomstig de wensen van Delfland worden gelegd. De plankaart(en), voorschriften en toelichting zullen worden aangepast.

Bijlage 1. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten 1

De in de voorschriften opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en de in deze bijlage opgenomen toelichting zijn ontleend aan "Bedrijven en milieuzonering", Uitgeverij VNG, 's-Gravenhage (1999, 2^e druk 2001)

1. Hoofdindeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaardbedrijfsindeling (SBI) 1993. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties.

Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

1. bedrijven bijzondere opslagen en/of installaties hebben, die anders dan "normaal" zijn voor die bedrijven; of
2. het betreft opslagen en/of installaties, die op zich niet als een bepaald bedrijf of bedrijfstype kunnen worden aangemerkt, maar wel als een relevante bedrijfsactiviteit in het kader van een bestemmingsplan.

2. Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten *geur*, *stof*, *geluid* en *gevaar* de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier. Bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd:

- 10 m;
- 30 m;
- 50 m;
- 100 m;
- 200 m;
- 300 m;
- 500 m;
- 700 m;
- 1.000 m;
- 1.500 m.

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs-/activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

3. Geluid: continu (C) en zonering (Z)

Bij bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor *geluid* de letter C van "continu" aangegeven. Dat houdt in dat de meeste bedrijven in dat bedrijfstype continu – dag en nacht (eventueel ook in de weekends) – die activiteiten uitoefenen die (mede) bepalend zijn voor het geluidsniveau. Bij bepaling van de afstand voor *geluid* is rekening gehouden met "continu" in die zin dat de afstand voor een "continu bedrijf", dus met C, één stap (categorie) hoger is dan voor een vergelijkbaar niet-continu bedrijf.

Voorts is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor *geluid* de letter Z van "zonering" opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig zijn aangewezen in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb), krachtens de Wet milieubeheer. Indien dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan voorkomen of daarin niet worden uitgesloten, moet in dat plan een geluidszone worden opgenomen.

4. Indices voor verkeer en visuele hinder

De aspecten *verkeer* (saantrekkende werking) en *visueel* (visuele hinder) zijn kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:

1. potentieel geen of geringe emissie of hinder;
2. potentieel aanzienlijke emissie of hinder;
3. potentieel zeer ernstige emissie of hinder.

Het aspect *verkeer* (saantrekkende werking) heeft betrekking op al het autoverkeer (goederen en personen) van en naar de inrichting. Het kan een indicator zijn voor eventuele verkeers- en parkeerhinder in de omgeving.

Het aspect visueel (visuele hinder) is een zeer grove, subjectieve indicator voor de visuele inpasbaarheid van bedrijven. Zo hebben hoge omvangrijke bedrijfsbouwwerken, index 3, kleine(re) kantoorgebouwen, index 1. Ook (mogelijke) lichthinder, zoals assimilatieverlichting en verlichting van sport- en industrieterreinen, valt onder dit aspect.

5. Grootste afstand en categorie

In de kolom "grootste afstand" is de grootste afstand aangegeven van de afstanden, die daarvoor in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar, zijn vermeld.

Van die grootste afstand is de zogenaamde categorie, vermeld in de kolom "categorie", afgeleid. Onder de kop "categorie" is een indeling opgenomen, in zes mogelijke klassen:

klasse	grootste afstand
1	0 en 10 m
2	30 m
3	50 of 100 m
4	200 of 300 m
5	500, 700 of 1.000 m
6	1.500 m

6. Opmerkingen

In deze kolom komen de volgende letters voor: B van "bodemverontreiniging", D van "divers" en L van "luchtverontreiniging".

De index voor bodemverontreiniging, B, dient als hulpmiddel bij selectie van bedrijven op gevoelige gronden, met name bodembeschermingsgebieden. De letter B is opgenomen indien een gemiddeld bedrijf binnen het genoemde bedrijfstype een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

De index voor divers, D, betreft de diversiteit binnen een bedrijfstype naar met name bedrijfs-grootte (productiecapaciteit, opgesteld vermogen en dergelijke) en productiewijze (processen, milieuzorg). Een zekere diversiteit, naar met name verouderingsgraad, kan als normaal binnen een bedrijfstype worden aangenomen. De index D is aangegeven bij bedrijfstypen met een grotere diversiteit dan normaal.

De index L van "luchtverontreiniging" is aangegeven, indien de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant kan zijn, vooral als het neerslag betreft van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Indien dit aspect relevant kan zijn in relatie tot de in de tabel genoemde grootste afstand, is de letter L vermeld. Dan kunnen er dus redenen zijn om de genoemde afstand te verhogen.

7. Verklaring gebruikte afkortingen

- : Niet van toepassing/niet relevant
- < : Kleiner dan
- >= : Groter dan of gelijk aan
- cat. : Categorie
- kl. : Klasse
- n.e.g. : Niet elders genoemd
- o.c. : Opslagcapaciteit
- p.c. : Productiecapaciteit
- p.o. : Productieoppervlak
- v.c. : Verwerkingscapaciteit
- u : Uur
- d : Dag
- w : Week
- j : Jaar

Op 29 november 2004 (plandelen Nootdorp-West en Vrouwtjeslant; kaartbladen 1 en 2) en 30 november 2004 (plandeel Achter het Raadhuis/Hoogeveen-Zuid; kaartblad 3) zijn informatie- en inspraakbijeenkomsten 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 op 29 november 2004 voor de plandelen Nootdorp-West en Vrouwtjeslant (kaartbladen 1 en 2) gehouden bijeenkomst werd bezocht door ongeveer 15 belangstellenden. De op 30 november 2004 voor de plandelen Achter het Raadhuis/Hoogeveen-Zuid (kaartblad 3) gehouden bijeenkomst werd bezocht door ongeveer 15 belangstellenden. Beide bijeenkomsten werden geopend door de heer T.P. van der Stoep, wethouder/portefeuillehouder ruimtelijke ordening. De heer Van der Stoep heeft de noodzaak (veroudering plan en het streven te komen tot grotere plangebieden) toegelicht. Hierna heeft hij het woord gegeven aan de heer W. Maris (adviesbureau RBOI). De heer Maris heeft de gekozen bestemmingsplansystematiek toegelicht. De gemeente Pijnacker-Nootdorp streeft naar eenduidige bestemmingsplanvoorschriften en kaartbeelden. Hiertoe heeft de gemeente een standaard op laten stellen die bij toekomstige bestemmingsplanherzieningen als basis gebruikt zal worden. Vervolgens heeft de heer Van der Stoep het woord gegeven aan de heer R. Broekhuijzen, medewerker ruimtelijke ordening van de gemeente. Hij heeft de verdere bestemmingsplanprocedure toegelicht. Tevens heeft de heer Broekhuijzen aangegeven dat het gehele bestemmingsplan is in te zien op de gemeentelijke internetsite, naast de reguliere mogelijkheid bij de drie gemeentelijke vestigingen. Van de daarvan gemaakte powerpointpresentatie is een uitdraai aan de belangstellenden ter beschikking gesteld. Ook aanwezig was de heer A. Pieterman, stedenbouwkundige van de gemeente voor het beantwoorden van vragen. Na de presentaties was er de mogelijkheid om vragen te stellen aan de aanwezigen deskundigen en om reacties op het plan te geven. Hieronder wordt ingegaan op de thema's die daarbij aan de orde zijn geweest.

Reactie (groenvoorzieningen)

Op diverse plekken in het plangebied zijn momenteel groenvoorzieningen gesitueerd. Dat groen is evenwel niet als zodanig in het bestemmingsplan (op de plankaarten) bestemd, maar als "Verblijfsgebied (VG)". Daarmee wordt al dat groen als het ware "geschrappt". Verzocht wordt om het aanwezige groen alsnog als zodanig te bestemmen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om uitsluitend de grotere, structurele groene elementen te bestemmen als "Groen (GR)". Het overige groen is gelegen binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" of binnen de bestemming "Tuinen (T)". Dat de overige, niet-structurele en kleinere groenelementen in een wijk niet in de bestemming "Groen (GR)" zijn opgenomen, betekent echter niet dat die groene elementen nu of in de toekomst per definitie verwijderd zullen worden. Het is wel zo dat als gevolg van deze wijze van bestemmen er een grotere mate van flexibiliteit ontstaat ingeval van bijvoorbeeld herinrichtingen van straten. Daarbij moet aangetekend worden dat op grootschalige herinrichtingen de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing is. Groen wordt – evenals water – in een stedelijke omgeving gezien als een ruimtelijke kwaliteit. Het ligt zeker niet in de bedoeling om grote hoeveelheden van het groen dat binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" ligt te verwijderen.

Reactie (voet- en fietspaden)

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om verbindingen ten behoeve van langzaam verkeer (fietsers/voetgangers) te realiseren tussen het plangebied en aangrenzende (woon)gebieden, in het bijzonder tussen Vrouwtjeslant en Nieuwe Veen. Door bewoners wordt hier verschillend over gedacht.

Beantwoording

De aanleg van voet- en fietspaden is in beginsel mogelijk binnen de bestemmingen "Verblijfsgebied (VG)", "Water" en "Groen (GR)". De meeste bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen die de afgelopen jaren zijn vastgesteld kennen deze mogelijkheid. Hoewel tot op heden niet

vastgelegd in beleidsregels is er wel sprake van een bestendige bestuurspraktijk. De hoofdstructuur van routes ten behoeve van langzaam verkeer wordt niet in de voorschriften van het bestemmingsplan beschreven, maar in de toelichting van het bestemmingsplan. In andere plannen vastgelegd beleid (bijvoorbeeld een verkeer- en vervoersplan) vindt echter wel een doorvertaling in bestemmingsplannen, in die zin dat de bij een bestemmingsplan gegeven bestemmingen aan gronden (de uitvoering van) het overige beleid dient te ondersteunen en mogelijk te maken.

Reactie (busluizen)

Door het plandeel Achter het Raadhuis/Hoogeveen-Zuid (kaartblad 3) loopt een buslijn (over de Kievitsbloem). Op een aantal plaatsen liggen busluizen. Een deel van de bewoners is daar tevreden mee. Andere bewoners wensen dat de busluizen verwijderd worden. De busluizen zijn evenwel niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Beantwoording

De route die de bus rijdt, wordt door het Stadsgebied Haaglanden bepaald. Dat staat beschreven in de toelichting van een bestemmingsplan. De exacte plaats van busluizen wordt bepaald bij de feitelijke inrichting van wegen en straten en zijn planologisch niet relevant en behoeven derhalve in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet ter discussie te staan.

Reactie (bouwen in zijtuin)

In het verleden kon er – al dan niet na het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening – in zijtuinen gebouwd worden (bijvoorbeeld een serre). In het voorliggende bestemmingsplan is dat in veel gevallen niet mogelijk.

Beantwoording

In het bestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum" is de stedenbouwkundige karakteristiek van iedere wijk opnieuw vertaald in de bestemminglegging. Daarbij is ook gekeken naar in het verleden verleende vrijstellingen. Daar waar het bouwen in de zijtuin (i.c. bouwen naast de woning) geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren oplevert, zijn de bouwmogelijkheden direct opgenomen als recht door de woonbestemming (erf) direct op de desbetreffende gronden te leggen. Daarbij is gehandeld overeenkomstig de gedurende de laatste jaren consequent gehanteerde beleidslijn. Daar waar het bouwen naast de woning wel stedenbouwkundige bezwaren oplevert, is ervoor gekozen om aan die gronden de bestemming "Tuinen (T)" toe te kennen. Behoudens de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbepaling ten behoeve van brede zijtuinen is het niet mogelijk om die gronden te bebouwen. Echter, reeds gerealiseerde erfbebouwing mag op grond van de bestemming – anders dan op grond van overgangsrechtelijke bepalingen – instandgehouden worden. Op die manier wordt de aanwezige erfbebouwing positief bestemd en niet onder het overgangsrecht geplaatst. Aldus is planschade ten aanzien van die gevallen niet aan de orde.

Bijlage 3. Samenvatting en beantwoording inspraakreacties 1

Schriftelijke inspraakreacties

1. J. en M.A. Philipse, Dr. A. Diepenbrockstraat 33, 2631 BH Nootdorp
2. D.E. Iest, Dr. A. Diepenbrockstraat 37, 2631 BH Nootdorp
3. Familie Van Kalmthout, Bernard Zweersstraat 9, 2631 BB Nootdorp
4. J. Bal, Bernard Zweersstraat 11, 2631 BB Nootdorp
5. Lam, Bernard Zweersstraat 15, 2631 BB Nootdorp
6. R. en M. Schnitzler, Bernard Zweersstraat 17, 2631 BB Nootdorp
7. E. Prins, Bernard Zweersstraat 19, 2631 BB Nootdorp
8. N.H. Brook en A.E.T.M. Brook-Kemp, Bernard Zweersstraat 21, 2631 BB Nootdorp
9. M. Philippens, Sir Winston Churchillstraat 18, 2631 AL Nootdorp

Reactie

Adressanten verwijzen naar diverse plekken in de wijk Nootdorp-West, die momenteel als groenvoorzieningen zijn ingericht. Dat groen is evenwel niet als zodanig in het bestemmingsplan (op de plankaart) bestemd, maar als "Verblijfsgebied (VG)". Daarmee wordt al dat groen als het ware "geschraapt". Verzocht wordt om het aanwezige groen alsnog als zodanig te bestemmen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om uitsluitend de grotere, structurele groene elementen te bestemmen als "Groen (GR)". Het overige groen is gelegen binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" of binnen de bestemming "Tuinen (T)". Dat de overige, niet-structurele en kleinere groenelementen in een wijk niet in de bestemming "Groen (GR)" zijn opgenomen, betekent echter niet dat die groene elementen nu of in de toekomst per definitie verwijderd zullen worden. Het is wel zo dat als gevolg van deze wijze van bestemmen er een grotere mate van flexibiliteit ontstaat ingeval van bijvoorbeeld herinrichtingen van straten. Daarbij moet aangetekend worden dat op grootschalige herinrichtingen de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing is en adressanten in dat geval kunnen reageren. Groen wordt – evenals water – in een stedelijke omgeving gezien als een ruimtelijke kwaliteit. Het kan dan ook niet genoeg benadrukt worden dat het zeker niet in de bedoeling ligt om grote hoeveelheden van het groen dat binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" ligt te verwijderen.

10. A.J.M. Kuijt en B.A.M. van Veen, Minister Gerbrandystraat 6, 2631 AP Nootdorp
11. H.N. van Rijn, Minister Gerbrandystraat 12, 2631 AP Nootdorp
12. M. Philippens, Sir Winston Churchillstraat 18, 2631 AL Nootdorp

Reactie

Adressanten verwijzen naar diverse plekken in de wijk Nootdorp-West, die momenteel als groenvoorzieningen zijn ingericht. Dat groen is evenwel niet als zodanig in het bestemmingsplan (op de plankaart) bestemd, maar als "Verblijfsgebied (VG)". Daarmee wordt al dat groen als het ware "geschraapt". Verzocht wordt om het aanwezige groen alsnog als zodanig te bestemmen. Door het groen niet als zodanig te bestemmen verdwijnt volgens adressanten het karakter van de wijk en gaat dat ten koste van de leefbaarheid in de wijk en de identiteit van de gemeente. Er wordt in dat verband op gewezen dat de onderhavige groenvoorzieningen ook worden gebruikt als speelveld door kinderen. Adressant sub 12 geeft voorts te kennen te vrezen dat er groen verloren zal gaan ten gunste van de aanleg van parkeerplaatsen, die zouden moeten dienen ter verlaging van de parkeerdruk als gevolg van de ontwikkeling van winkelcentrum Parade alsmede als gevolg van ontwikkelingen in de Dorpsstraat. Hij vreest hierdoor schade te leiden.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om uitsluitend de grotere, structurele groene elementen te bestemmen als "Groen (GR)". Het overige groen is gelegen binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" of binnen de bestemming "Tuinen (T)". Dat de overige, niet-structurele en kleinere groenelementen in een wijk niet in de bestemming "Groen (GR)" zijn opgenomen, betekent echter niet dat die groene elementen nu of in de toekomst per definitie verwijderd zullen worden. Het is wel zo dat als gevolg van deze wijze van bestemmen er een grotere mate van flexibiliteit ontstaat ingeval van bijvoorbeeld herinrichtingen van straten. Daarbij moet aangekend worden dat op grootschalige herinrichtingen de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing is en adressanten in dat geval kunnen reageren. Groen wordt – evenals water – in een stedelijke omgeving gezien als een ruimtelijke kwaliteit. Het kan dan ook niet genoeg benadrukt worden dat het zeker niet in de bedoeling ligt om grote hoeveelheden van het groen dat binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" ligt te verwijderen. Op die manier blijft de leefbaarheid van de wijk behouden en gaat dat ook niet ten koste van de identiteit van de gemeente. Bij eventuele herinrichtingen zal zeker ook aandacht worden geschonken aan de functie die de groenvoorzieningen hebben als plaats waar kinderen kunnen spelen. Ten aanzien van hetgeen adresant sub 12 naar voren brengt, moet worden opgemerkt dat fysieke ingrepen in de openbare ruimte niet uitsluitend het middel is om dergelijke problemen op te lossen. De gemeentelijke overheid kan zich van meer instrumenten bedienen. Indien adresant schade meent te lijden als gevolg van een bestemmingsplan en hij van mening is dat die schade niet te zijner laste zou behoren te blijven, dan kan hij een beroep doen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.



13. A.J.M. Kuijt en B.A.M. van Veen, Minister Gerbrandystraat 6, 2631 AP Nootdorp
14. H.N. van Rijn, Minister Gerbrandystraat 12, 2631 AP Nootdorp
15. D.E. Iest, Dr. A. Diepenbrockstraat 37, 2631 BH Nootdorp

Reactie

Adressanten sub 13 en sub 14 geven aan dat de grond die parallel aan en achter de Minister Gerbrandystraat ligt, aansluitend aan de garageboxen, particulier terrein is. Adresant sub 15 geeft hetzelfde te kennen voor de grond (pad) tussen de Dr. A. Diepenbrockstraat 37 en 39. De onderhavige gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd als "Verblijfsgebied (VG)". Aangezien het om particulier eigendom gaat, wordt verzocht om een andere bestemminglegging dan voornoemde, openbare bestemming.

Beantwoording

De gronden waarover adressanten spreken, zijn inderdaad in particulier bezit. Om die reden ligt het meer voor de hand aan die gronden een niet-openbare bestemming te geven. De bestem-

ming "Verblijfsgebied (VG)" ter plaatse zal in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd worden in de bestemming "Tuinen (T)".

16. A.J.M. Kuijt en B.A.M. van Veen, Minister Gerbrandystraat 6, 2631 AP Nootdorp
17. M. Philippens, Sir Winston Churchillstraat 18, 2631 AL Nootdorp
18. J. en M.A. Philipse, Dr. A. Diepenbrockstraat 33, 2631 BH Nootdorp

Reactie¹⁾

Adressanten verwijzen naar een in te voeren systeem van vergunninghoudersparkeren. Zij stellen geen overlast te ondervinden van geparkeerde auto's in de wijk als gevolg van de centrumontwikkelingen. Adressanten stellen niet tegen een systeem van vergunninghoudersparkeren te zijn, maar dat de kosten daarvan niet op de bewoners van Nootdorp-West mogen worden afgewenteld. Zij stellen voor van Nootdorp-West een afgesloten woongebied te maken en maatregelen te treffen die verkeer dat niet in de wijk thuishoort eruit weert. Daarnaast wordt er naar voren gebracht dat de snelheid waarmee (gemotoriseerd) verkeer door de wijk rijdt er hoog is. Verzocht wordt om een 30 km/h-zone/woonerf in te voeren in de wijk.

Beantwoording

Het al dan niet invoeren van een systeem van vergunninghoudersparkeren is geen aspect van de planologische beoordeling en kan derhalve in een bestemmingsplanprocedure niet ter discussie staan. Het andere verkeersaspect – de snelheid – is dat wel, omdat dat aspect de bestemminglegging raakt. De straten in Nootdorp-West zijn in het bestemmingsplan bestemd als "Verblijfsgebied (VG)". Dat is een verkeersbestemming die niet gericht is op doorstroming van (doorgaand) verkeer. Het gaat tenslotte om woonstraten. In de straten die bestemd zijn als "Verblijfsgebied (VG)" zal een regime heersen dat beoogt de snelheid laag te houden (30 km/h). Voor de straten in Nootdorp-West is dat niet anders. Daar waar de inrichting nu nog niet voorziet in een 30 km/h-zone zal in de toekomst de inrichting daarop aangepast worden.

19. Mw. E. Bruins-Polder, Hof van Delftstraat 17, 2631 AH Nootdorp
20. Familie M.J. van IJzerloo, Hof van Delftstraat 21, 2631 AH Nootdorp

Reactie

Adressanten verwijzen naar diverse plekken in de wijk Nootdorp-West, die momenteel als groenvoorzieningen zijn ingericht. Dat groen is evenwel niet als zodanig in het bestemmingsplan (op de plankaart) bestemd, maar als "Verblijfsgebied (VG)". Daarmee wordt al dat groen als het ware "geschrappt". Verzocht wordt om het aanwezige groen alsnog als zodanig te bestemmen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om uitsluitend de grotere, structurele groene elementen te bestemmen als "Groen (GR)". Het overige groen is gelegen binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" of binnen de bestemming "Tuinen (T)". Dat de overige, niet-structurele en kleinere groenelementen in een wijk niet in de bestemming "Groen (GR)" zijn opgenomen, betekent echter niet dat die groene elementen nu of in de toekomst per definitie verwijderd zullen worden. Het is wel zo dat als gevolg van deze wijze van bestemmen er een grotere mate van flexibiliteit ontstaat ingeval van bijvoorbeeld herinrichtingen van straten. Daarbij moet aangetekend worden dat op grootschalige herinrichtingen de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing is en adressanten in dat geval kunnen reageren. Groen wordt - evenals water – in een stedelijke omgeving gezien als een ruimtelijke kwaliteit. Het kan dan ook niet genoeg benadrukt worden dat het zeker niet in de bedoeling ligt om grote hoeveelheden van het groen dat binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" ligt te verwijderen.

¹⁾ Adressant sub 17 heeft deze reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum"; adressanten sub 16 en 18 hebben een identieke reactie gegeven, maar niet specifiek op het bestemmingsplan. Aangezien één adressant dat wel heeft gedaan, wordt er in deze notitie wel ingegaan op hetgeen door alledrie de adressanten naar voren is gebracht.

Reactie

Adressanten vragen van Nootdorp-West door middel van borden "bestemmingsverkeer" een afgesloten woongebied te maken (naar aanleiding van plannen voor het invoeren van een systeem van vergunninghoudersparkeren) en aldus maatregelen te treffen die verkeer dat niet in de wijk thuishoort eruit weert. Daarnaast wordt er naar voren gebracht dat de snelheid waarmee (gemotoriseerd) verkeer door de wijk rijdt er hoog is. Verzocht wordt om een 30 km/h-zone/woonerf in te voeren in de wijk. Tevens wordt verzocht de Molenweg zo spoedig mogelijk af te sluiten voor doorgaand verkeer.

Beantwoording

Het al dan niet invoeren van een systeem van vergunninghoudersparkeren is geen aspect van de planologische beoordeling en kan derhalve in een bestemmingsplanprocedure niet ter discussie staan. Het andere verkeersaspect – de snelheid – is dat wel, omdat dat aspect de bestemminglegging raakt. De straten in Nootdorp-West zijn in het bestemmingsplan bestemd als "Verblijfsgebied (VG)". Dat is een verkeersbestemming die niet gericht is op doorstroming van (doorgaand) verkeer. Het gaat tenslotte om woonstraten. In de straten die bestemd zijn als "Verblijfsgebied (VG)" zal doorgaans een regime heersen dat beoogt de snelheid laag te houden (30 km/h). Voor de straten in Nootdorp-West is dat niet anders. Op de Molenweg geldt in de toekomst een maximumsnelheid van 30 km/h. In de Uitvoeringsnota Verkeer en Vervoer (gemeente Nootdorp) was vastgelegd dat de Brasserskade tussen Delft en Nootdorp op een zekere plaats afgesloten zou worden voor doorgaand verkeer. Nu de Brasserskade voor doorgaand verkeer op Delfts grondgebied is afgesloten, is het niet meer noodzakelijk op een andere plaats dat nogmaals te doen. Dit is inmiddels in het Mobiliteitsplan Pijnacker-Nootdorp vastgelegd. Het doorgaande verkeer richting Pijnacker zal zijn weg vinden via de (verlengde) Braslaan. Voor het overige verkeer zal het mogelijk blijven om via het oostelijke deel van de Brasserskade en de Molenweg Nootdorp te bereiken, zo ook voor bestemmingsverkeer en buslijnen. Die route zal overigens voor doorgaand verkeer onaantrekkelijk gemaakt worden middels fysieke maatregelen bij de inrichting. De doorgaande route zal, zoals gezegd, over de Braslaan lopen. Een bestemmingsplan dat de aanleg van die weg mogelijk moet maken, is inmiddels in procedure gebracht.

21. I. Oevering, Hof van Delftstraat 11, 2631 AH Nootdorp

Reactie

Adressant verwijst naar diverse plekken in de wijk Nootdorp-West, die momenteel als groenvoorzieningen zijn ingericht. Dat groen is evenwel niet als zodanig in het bestemmingsplan (op de plankaart) bestemd, maar als "Verblijfsgebied (VG)". Daarmee wordt al dat groen als het ware "geschrap". Verzocht wordt om het aanwezige groen alsnog als zodanig te bestemmen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om uitsluitend de grotere, structurele groene elementen te bestemmen als "Groen (GR)". Het overige groen is gelegen binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" of binnen de bestemming "Tuinen (T)". Dat de overige, niet-structurele en kleinere groenelementen in een wijk niet in de bestemming "Groen (GR)" zijn opgenomen, betekent echter niet dat die groene elementen nu of in de toekomst per definitie verwijderd zullen worden. Het is wel zo dat als gevolg van deze wijze van bestemmen er een grotere mate van flexibiliteit ontstaat ingeval van bijvoorbeeld herinrichtingen van straten. Daarbij moet aangetekend worden dat op grootschalige herinrichtingen de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing is en adressanten in dat geval kunnen reageren. Groen wordt – evenals water – in een stedelijke omgeving gezien als een ruimtelijke kwaliteit. Het kan dan ook niet genoeg benadrukt worden dat het zeker niet in de bedoeling ligt om grote hoeveelheden van het groen dat binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" ligt te verwijderen. Op die manier blijft de leefbaarheid van de wijk behouden en gaat dat ook niet ten koste van de identiteit van de gemeente.

22. M.P.J. Berkhout en A. Moerman, Bernard Zweersstraat 13, 2631 BB Nootdorp
23. A. Schöne, Dr. P. van Anrooijstraat 29, 2631 AS Nootdorp

Reactie

Adressanten verwijzen naar diverse plekken in de wijk Nootdorp-West, die momenteel als groenvoorzieningen zijn ingericht en als speelvoorzieningen in gebruik zijn. Dat groen is evenwel niet als zodanig in het bestemmingsplan (op de plankaart) bestemd, maar als "Verblijfsgebied (VG)". Daarmee wordt al dat groen als het ware "geschrapd". Verzocht wordt om het aanwezige groen alsnog als zodanig te bestemmen. Adressant sub 23 doet voorts een alternatief voorstel voor de inrichting/bestemming van een deel van het plangebied in het verlengde van de Dr. P. van Anrooijstraat. Verzocht wordt dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan aldus te wijzigen.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om uitsluitend de grotere, structurele groene elementen te bestemmen als "Groen (GR)". Het overige groen is gelegen binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" of binnen de bestemming "Tuinen (T)". Dat de overige, niet-structurele en kleinere groenelementen in een wijk niet in de bestemming "Groen (GR)" zijn opgenomen, betekent echter niet dat die groene elementen (inclusief de functie als speelvoorzieningen) nu of in de toekomst per definitie verwijderd zullen worden. Het is wel zo dat als gevolg van deze wijze van bestemmen er een grotere mate van flexibiliteit ontstaat ingeval van bijvoorbeeld herinrichtingen van straten. Daarbij moet aangetekend worden dat op grootschalige herinrichtingen de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing is en adressanten in dat geval kunnen reageren. Groen wordt – evenals water – in een stedelijke omgeving gezien als een ruimtelijke kwaliteit. Het kan dan ook niet genoeg benadrukt worden dat het zeker niet in de bedoeling ligt om grote hoeveelheden van het groen dat binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" ligt te verwijderen. Op die manier blijft de leefbaarheid van de wijk behouden en gaat dat ook niet ten koste van de identiteit van de gemeente. Bij eventuele herinrichtingen zal zeker ook aandacht worden geschonken aan de functie die de groenvoorzieningen hebben als plaats waar kinderen kunnen spelen. Ten aanzien van het verzoek van adressant sub 23 kan het volgende worden opgemerkt. De feitelijke inrichting wordt vanwege de gekozen bestemminglegging niet bepaald door dit bestemmingsplan. Derhalve kan aan het verzoek van adressant niet tegemoet gekomen worden. Bovendien verzet de bestemmingsplansystematiek zich daartegen.

24. C.M. van Rietschoten, Sir Winston Churchillstraat 16, 2631 AL Nootdorp

Reactie

Uit het plan blijkt niet of de Brasserskade volledig toegankelijk blijft voor bewoners van Nootdorp-West alsmede voor hulpdiensten.

Beantwoording

In de Uitvoeringsnota Verkeer en Vervoer (gemeente Nootdorp) was vastgelegd dat de Brasserskade tussen Delft en Nootdorp op een zekere plaats afgesloten zou worden voor doorgaand verkeer. Nu de Brasserskade voor doorgaand verkeer op Delfts grondgebied is afgesloten, is het niet meer noodzakelijk op een andere plaats dat nogmaals te doen. Dit is inmiddels in het Mobiliteitsplan Pijnacker-Nootdorp vastgelegd. Het doorgaande verkeer richting Pijnacker zal zijn weg vinden via de (verlengde) Braslaan. Voor het overige verkeer zal het mogelijk blijven om via het oostelijke deel van de Brasserskade en de Molenweg Nootdorp te bereiken, zo ook voor bestemmingsverkeer, buslijnen en hulpdiensten. Die route zal overigens voor doorgaand verkeer onaantrekkelijk gemaakt worden middels fysieke maatregelen bij de inrichting. De doorgaande route zal, zoals gezegd, over de Braslaan lopen. Een bestemmingsplan dat de aanleg van die weg mogelijk moet maken is inmiddels in procedure gebracht. Een goede bereikbaarheid met Nootdorp en Pijnacker, maar ook met omliggende plaatsen als Delft en Den Haag, zal voor bewoners van Nootdorp-West gegarandeerd worden, zoals uit het vorenstaande blijkt. Hulpdiensten zullen binnen de gestelde eisen ter plaatse moeten zijn. Vooralsnog wordt geen probleem met de bereikbaarheid van Nootdorp-West verondersteld.

Reactie

Adressant verwijst naar diverse plekken in de wijk Nootdorp-West, die momenteel als groenvoorzieningen zijn ingericht. Dat groen is evenwel niet als zodanig in het bestemmingsplan (op de plankaart) bestemd, maar als "Verblijfsgebied (VG)". Daarmee wordt al dat groen als het ware "geschrapd". Verzocht wordt om het aanwezige groen alsnog als zodanig te bestemmen. Adressant wijst in dit verband op het verdwijnen van veel groen op het terrein van Craeyenburch.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om uitsluitend de grotere, structurele groene elementen te bestemmen als "Groen (GR)". Het overige groen is gelegen binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" of binnen de bestemming "Tuinen (T)". Dat de overige, niet-structurele en kleinere groenelementen in een wijk niet in de bestemming "Groen (GR)" zijn opgenomen, betekent echter niet dat die groene elementen nu of in de toekomst per definitie verwijderd zullen worden. Het is wel zo dat als gevolg van deze wijze van bestemmen er een grotere mate van flexibiliteit ontstaat ingeval van bijvoorbeeld herinrichtingen van straten. Daarbij moet aangetekend worden dat op grootschalige herinrichtingen de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing is en adressanten in dat geval kunnen reageren. Groen wordt – evenals water – in een stedelijke omgeving gezien als een ruimtelijke kwaliteit. Het kan dan ook niet genoeg benadrukt worden dat het zeker niet in de bedoeling ligt om grote hoeveelheden van het groen dat binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" ligt te verwijderen. Op die manier blijft de leefbaarheid van de wijk behouden en gaat dat ook niet ten koste van de identiteit van de gemeente. De opmerking van adressant over het verwijderen van groen in het algemeen en over het verwijderen van bomen op het terrein van Craeyenburch in het bijzonder wordt voor kennisgeving aangenomen, omdat het bestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum" er niet op gericht is groen te verwijderen, maar vanwege de gekozen bestemmingsplansystematiek alleen niet ieder stukje groen dat aanwezig is te bestemmen. Bovendien is het bestemmingsplan "Craeyenburch" in deze procedure niet aan de orde, omdat het buiten het plangebied ligt van het bestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum".

Reactie

Adressant verwijst naar een in te voeren systeem van vergunninghoudersparkeren. Adressant stelt dat de kosten daarvan niet op de bewoners van Nootdorp-West mogen worden afgewenteld en in ieder geval te wachten met de invoering ervan totdat het nieuwe winkelcentrum in Ypenburg opengaat, omdat als gevolg daarvan de toeloop op winkelcentrum Parade zal afnemen en daarmee eventuele parkeeroverlast

Beantwoording

Het al dan niet invoeren van een systeem van vergunninghoudersparkeren is geen aspect van de planologische beoordeling en kan derhalve in een bestemmingsplanprocedure niet ter discussie staan.

25. ir W.F. Volker, Dr. A. Diepenbrockstraat 4, 2631 BJ Nootdorp

Reactie

Adressant geeft aan dat de grond die gelegen is evenwijdig aan de Kerkweg en de Dr. A. Diepenbrockstraat, beginnend aan de Hof van Delftstraat, het toegangspad tot de woningen aan de Dr. A. Diepenbrockstraat 4 en 6 is en derhalve particulier terrein is. De onderhavige gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd als "Verblijfsgebied (VG)". Aangezien het om particulier eigendom gaat, wordt verzocht om een andere bestemminglegging dan voornoemde, openbare bestemming.

Beantwoording

De gronden waarover adressant spreekt, zijn inderdaad in particulier bezit. Om die reden ligt het meer voor de hand aan die gronden een niet-openbare bestemming te geven. De bestemming "Verblijfsgebied (VG)" ter plaatse zal in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd worden in de bestemming "Tuinen (T)".

26. Eldermans & Geerts Advocaten, de heer mr K. van Berloo, Postbus 23, 3500 AA Utrecht

Reactie

Adressant treedt op namens mevrouw C. Chiriacescu (Apotheek Nootdorp). Apotheek Nootdorp is gelegen aan de Kerkweg 19 te Nootdorp en heeft in het bestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum" de bestemming "Woon- en dienstverleningsdoeleinden (WD)". De maximale goot- en bouwhoogten bedragen respectievelijk 6 en 9 m.

Aangezien ter plaatse ook detailhandel plaatsvindt, wordt verzocht de nadere aanduiding "detailhandel toegestaan (d)" op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt om een minimale bedrijfsvloeroppervlakte waar detailhandel toegestaan is te stellen op 200 m².

Bij de schriftelijke reactie is een kaart gevoegd, waarop enkele andere gewenste aanpassingen van het bestemmingsplan zijn aangegeven. Daarbij gaat het om het rechte trekken van de voor- en achtergevelrooilijn, het mogelijk maken van een uitbreiding van de hoofdbouwmassa aan de zijkant van het gebouw aan de noordzijde en het toestaan van een extra carport aan de andere zijkant van het gebouw aan de zuidzijde.

Beantwoording

Het is correct dat in de apotheek momenteel ook beperkte kassaverkoop plaatsvindt en daartegen bestaan dan ook geen bezwaren. Deze wijziging zal worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat in de begripsbepalingen een definitie van "dienstverlenend bedrijf" opgenomen zal worden, waaruit blijkt dat een beperkte, aan de bestemming ondergeschikte en daaraan gerelateerde vorm van detailhandel toegestaan is. Andere zorgdisciplines zijn op grond van de gegeven bestemming toegestaan, omdat dienstverlening mede maatschappelijke dienstverlening omvat.

Ten aanzien van de gevraagde uitbreidingsmogelijkheden ligt de situatie nadrukkelijk anders. Naar aanleiding van het verzoek van adressant is de gewenste situatie vergeleken met de huidige situatie. Daaruit blijkt dat de bouwmogelijkheden op het perceel Kerkweg 19 te Nootdorp in het voorontwerpbestemmingsplan verruimd zijn ten opzichte van de huidige situatie, omdat de huidige aan- en uitbouwen bestemd zijn binnen de hoofdbouwmassa.

Het bestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum" is erop gericht de huidige ruimtelijke situatie vast te leggen en nauwelijks nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Om die reden zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het bouwvlak verminderd tot de huidige hoofdbouwmassa. Uitzonderingen op voornoemd uitgangspunt zijn ontwikkelingen voortkomend uit gewijzigd gemeentelijk beleid, ontwikkelingen waar een gemeentelijk belang in het geding is of particuliere ontwikkelingen waarvan de planologisch-economische uitvoerbaarheid is aangetoond en verzekerd. Een apotheker is een ondernemer net als iedere andere ondernemer. Dat daarbij een relatie bestaat met de medische sector is niet van belang. Indien de planologisch-economische uitvoerbaarheid van het beschreven uitbreidingsplan aangetoond worden, dan bestaat in beginsel de mogelijkheid om aan de beschreven ontwikkeling mede te werken. Adressant dient hier toe een voorlopig bouwplan te ontwikkelen en op basis van dit bouwplan een planschaderisicoanalyse op te laten stellen door een daartoe deskundig bureau, conform de eisen gesteld in de Beleidsnotitie Planschade, die door de gemeenteraad d.d. 24 juni 2004 is vastgesteld. Indien uit de overlegde planschaderisicoanalyse blijkt dat er geen planschade aan de orde zal zijn of dat die planschade reeds genoegzaam met alle belanghebbenden is geregeld, dan kan medewerking worden verleend aan het bouwplan. Daarbij dient het bouwplan dan uiteraard wel te voldoen aan redelijke eisen van welstand en stedenbouwkundig akkoord bevonden te zijn. Indien adressant aldus handelt en alle vereiste stukken worden aangeleverd uiterlijk 6 weken voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum" door de gemeenteraad, dan kan het bestemmingsplan nog gewijzigd worden vastgesteld. Om die reden wordt het in de inspraakreactie geuite verzoek vooralsnog niet als wijziging in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

27. F.B.M. van Kesteren, Kievitsbloem 46, 2631 TB Nootdorp

Reactie

Adressant brengt een aantal zaken naar voren die de inrichting van de straten in de wijk betreffen en wordt ingegaan op de route die de lijnbus rijdt door de wijk. Voorts wijst adressant erop dat op diverse plekken in het plangebied (langs de Kievitsbloem) momenteel groenvoorzieningen zijn gesitueerd. Dat groen is evenwel niet als zodanig in het bestemmingsplan (op de

plankaarten) bestemd, maar als "Verblijfsgebied (VG)". Daarmee wordt al dat groen als het ware "geschrappt". Verzocht wordt om het aanwezige groen alsnog als zodanig te bestemmen.

Beantwoording

De route die de bus rijdt, wordt door het Stadsgebied Haaglanden bepaald. Dat staat beschreven in de toelichting van een bestemmingsplan. De exacte plaats van busluizen wordt bepaald bij de feitelijke inrichting van wegen en straten en zijn planologisch niet relevant en kunnen derhalve in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen onderwerp van discussie zijn.

In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om uitsluitend de grotere, structurele groene elementen te bestemmen als "Groen (GR)". Het overige groen is gelegen binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" of binnen de bestemming "Tuinen (T)". Dat de overige, niet-structurele en kleinere groenelementen in een wijk niet in de bestemming "Groen (GR)" zijn opgenomen, betekent echter niet dat die groene elementen nu of in de toekomst per definitie verwijderd zullen worden. Het is wel zo dat als gevolg van deze wijze van bestemmen er een grotere mate van flexibiliteit ontstaat ingeval van bijvoorbeeld herinrichtingen van straten. Daarbij moet aangetekend worden dat op grootschalige herinrichtingen de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing is. Groen wordt – evenals water – in een stedelijke omgeving gezien als een ruimtelijke kwaliteit. Het kan dan ook niet genoeg benadrukt worden dat het zeker niet in de bedoeling ligt om grote hoeveelheden van het groen dat binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" ligt te verwijderen.

28. E.P. Kastelein, Orchidee 11, 2631 SW Nootdorp

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan is er een ruimere regeling ten aanzien van erfbebouwing dan in het voorontwerpbestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum". Medio 2004 heeft hij schriftelijk toestemming gekregen om te bouwen op zijn garage. Dat is nu niet meer mogelijk. Adressant is het hier niet mee eens. Voorts brengt adressant een reactie naar voren ten aanzien van de busluizen aan de Kievitsbloem.

Beantwoording

Vooropgesteld dat het nog steeds mogelijk is om erfbebouwing te realiseren, is er sprake van gewijzigd beleid ten aanzien van erfbebouwing in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het oude bestemmingsplan. In het verleden kon er – al dan niet na het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening – in meer gevallen erfbebouwing gerealiseerd worden dan in het voorliggende bestemmingsplan het geval is. In het bestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum" is de stedenbouwkundige karakteristiek van iedere wijk opnieuw vertaald in de bestemminglegging. Daarbij is ook gekeken naar in het verleden verleende vrijstellingen. Daar waar het realiseren van erfbebouwing geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren oplevert, zijn de bouw mogelijkheden direct opgenomen als recht door de woonbestemming (erf) direct op de desbetreffende gronden te leggen. Daarbij is gehandeld overeenkomstig de gedurende de laatste jaren consequent gehanteerde beleidslijn. Daar waar het bouwen (bijvoorbeeld naast de woning, in de zijtuin) wel stedenbouwkundige bezwaren oplevert, is ervoor gekozen om aan die gronden de bestemming "Tuinen (T)" toe te kennen. Behoudens de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbepaling ten behoeve van brede zijtuinen is het niet mogelijk om die gronden te bebouwen. Echter, reeds gerealiseerde erfbebouwing mag op grond van de bestemming – anders dan op grond van overgangsrechtelijke bepalingen – instandgehouden worden. Op die manier wordt de aanwezige erfbebouwing positief bestemd en niet onder het overgangsrecht geplaatst. Aldus is ten aanzien van die gevallen planschade niet aan de orde. De principetoestemming waarover adressant spreekt is niet in die vorm gegeven; er is slechts informatie verstrekt. Als adressant een andere mening heeft en meent een bouwtitel te kunnen krijgen voor zijn bouwplan, dan wordt hij uitgenodigd om een daartoe strekkende aanvraag om bouwvergunning in te dienen.

Ten aanzien van hetgeen adressant naar voren brengt met betrekking tot de busluizen aan de Kievitsbloem wordt verwezen naar de beantwoording over dit aspect in de samenvatting van de informatie- en inspraakbijeenkomst.

29. A.C.G. van Strien, De Melkpotte 28, 2631 PW Nootdorp

Reactie

Adressant verwijst naar een locatie aan De Melkpotte, die momenteel als groenvoorziening is ingericht. Dat groen is evenwel niet als zodanig in het bestemmingsplan (op de plankkaart) bestemd, maar als "Verblijfsgebied (VG)". Daarmee wordt dat groen als het ware "geschraapt". Verzocht wordt om het aanwezige groen alsnog als zodanig te bestemmen. Voorts wordt gevraagd of het nieuwe bestemmingsplan het toelaat om een opbouw te realiseren op de garage bij de woning aan De Melkpotte 28.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om uitsluitend de grotere, structurele groene elementen te bestemmen als "Groen (GR)". Het overige groen is gelegen binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" of binnen de bestemming "Tuinen (T)". Dat de overige, niet-structurele en kleinere groenelementen in een wijk niet in de bestemming "Groen (GR)" zijn opgenomen, betekent echter niet dat die groene elementen nu of in de toekomst per definitie verwijderd zullen worden. Het is wel zo dat als gevolg van deze wijze van bestemmen er een grotere mate van flexibiliteit ontstaat ingeval van bijvoorbeeld herinrichtingen van straten. Daarbij moet aangetekend worden dat op grootschalige herinrichtingen de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing is en adressanten in dat geval kunnen reageren. Groen wordt – evenals water – in een stedelijke omgeving gezien als een ruimtelijke kwaliteit. Het kan dan ook niet genoeg benadrukt worden dat het zeker niet in de bedoeling ligt om grote hoeveelheden van het groen dat binnen de bestemming "Verblijfsgebied (VG)" ligt te verwijderen. Ten aanzien van de opbouw op de garage bij de woning aan De Melkpotte 28 moet worden opgemerkt dat een dergelijke opbouw op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet tot de mogelijkheden behoort.

30. A.H. Koelink, Tormentil 46, 2631 DD Nootdorp

Reactie

Adressant spreekt allereerst waardering uit voor de wijze waarop een eerder probleem met de grenzen tussen zijn woning en het woonwagenterrein aan de Zonedauw is opgelost. Voorts merkt hij op dat op de ondergrond vijf woonwagenstandplaatsen staan ingetekend, maar dat de voorschriften de mogelijkheid bieden aan vier woonwagenstandplaatsen en verzoekt om opheldering. Over de op de gronden van het woonwagenterrein opgenomen wijzigingsbevoegdheid verzoekt adressant om duidelijkheid te verschaffen in de plannen wat dat betreft.

Beantwoording

Van de opmerking van adressant over het oplossen van het probleem omtrent de grenzen tussen zijn woning en het woonwagenterrein wordt nota genomen. Het aantal standplaatsen op het woonwagenterrein bedraagt, zoals de voorschriften vermelden, vier. De ondergrond geeft de oude situatie weer, maar is juridisch niet van betekenis. Evenwel zal in het ontwerpbestemmingsplan de ondergrond worden aangepast. Over de definitieve invulling van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, kan op dit moment nog geen duidelijkheid verschaft worden.

31. J.H. Huigen, Tormentil 53, 2631 DD Nootdorp

Reactie

Adressant gaat in het eerste deel van zijn brief in op een aanvraag om bouwvergunning voor een tuinhuisje. Verder wijst adressant op een aantal tekstuele fouten in het bestemmingsplan. Voorts merkt hij op dat op de ondergrond vijf woonwagenstandplaatsen staan ingetekend, maar dat de voorschriften de mogelijkheid bieden aan vier woonwagenstandplaatsen en verzoekt om opheldering. Over de op de gronden van het woonwagenterrein opgenomen wijzigingsbevoegdheid verzoekt adressant om duidelijkheid te verschaffen in de plannen wat dat betreft.

Beantwoording

De aanvraag om bouwvergunning van adressant voor het tuinhuisje is inmiddels afgehandeld en de vergunning is verleend. Het tuinhuisje past in het nieuwe bestemmingsplan. De door adressant aangegeven tekstuele fouten zullen worden gecorrigeerd. Het aantal standplaatsen op het woonwagenterrein bedraagt, zoals de voorschriften vermelden, vier. De ondergrond geeft de oude situatie weer, maar is juridisch niet van betekenis. Evenwel zal in het ontwerpbestemmingsplan de ondergrond worden aangepast. Over de definitieve invulling van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, kan op dit moment nog geen duidelijkheid verschaft worden.

32. J.J.G. Verburg, Ridderspoor 8, 2631 TL Nootdorp

Reactie

Adressant geeft aan blij te zijn dat de busluizen (Kievitsbloem) gehandhaafd blijven, maar vraagt om aanpassing van de luizen in de vorm van een beweegbare paal. Voorts geeft adressant te kennen overlast te ondervinden van glasbakken die op de Kievitsbloem staan.

Beantwoording

De exacte plaats van busluizen wordt bepaald bij de feitelijke inrichting van wegen en straten en zijn planologisch niet relevant en kunnen derhalve in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet ter discussie staan. Hetzelfde geldt voor de plaats waar glasbakken geplaatst zijn of worden.

33. W. de Kuijper, Egelantier 20, 2631 VN Nootdorp

Reactie

Adressant maakt kenbaar bezwaren te hebben tegen opname van de Molenaar Blonkweg in de randwegstructuur van Nootdorp. Adressant meent dat de weg oorspronkelijk bedoeld is als wijkontsluitingsweg en vreest een toename van geluidshinder.

Beantwoording

Het is vanzelfsprekend dat de situatie (de functie van de Molenaar Blonkweg) ten tijde dat het woongebouw aan de Egelantier gebouwd werd anders was dan nu. Echter dat is in het kader van dit bestemmingsplan niet van belang, omdat de geluidsnormen gelden ten aanzien van nieuwbouw. Zowel in de toelichting als in de bestemminglegging is uitgegaan van de functie die de Molenaar Blonkweg op dit moment heeft en in de toekomst krijgt. Bij de inrichting van de weg wordt nu en in de toekomst ook rekening gehouden met het geluidsniveau dat de weg genereert. Echter de inrichting is planologisch niet relevant en kan derhalve in de bestemmingsplanprocedure niet ter discussie staan.

34. P. van der Sman, Lisdodde 26, 2631 DJ Nootdorp

Reactie

Adressant geeft te kennen (op termijn) te willen bouwen op de strook grond van circa 3 m breed naast zijn woning. De strook grond is momenteel als tuin in gebruik en heeft ook die bestemming. Adressant verwijst naar situaties elders in de wijk waar wel uitbouwen in de zijtuin zijn toegestaan. Hij betoogt dat de gewenste uitbouw zijn woongenot zal vergroten en dat dat past binnen het beleid van de rijksoverheid. Verzocht wordt om de voorschriften zodanig aan te passen dat adressant de mogelijkheid krijgt zijn woning aan de zijkant uit te breiden en de strook die momenteel als tuin in gebruik is te bebouwen.

Beantwoording

Er is sprake van gewijzigd beleid ten aanzien van erfbebouwing in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het oude bestemmingsplan. In het verleden kon er – al dan niet na het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening – in meer gevallen erfbebouwing gerealiseerd worden dan in het voorliggende bestemmingsplan het geval is. In het bestemmingsplan "Rondom Nootdorp Centrum" is de stedenbouwkundige ka-

rakteristiek van iedere wijk opnieuw vertaald in de bestemminglegging. Daarbij is ook gekeken naar in het verleden verleende vrijstellingen. Daar waar het realiseren van erfbebouwing geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren oplevert, zijn de bouwmogelijkheden direct opgenomen als recht door de woonbestemming (erf) direct op de desbetreffende gronden te leggen. Daarbij is gehandeld overeenkomstig de gedurende de laatste jaren consequent gehanteerde beleidslijn. Daar waar het bouwen (bijvoorbeeld naast de woning, in de zijtuin) wel stedenbouwkundige bezwaren oplevert, is ervoor gekozen om aan die gronden de bestemming "Tuinen (T)" toe te kennen. Behoudens de in het bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbepaling ten behoeve van brede zijtuinen is het niet mogelijk om die gronden te bebouwen. Echter, reeds gerealiseerde erfbebouwing mag op grond van de bestemming – anders dan op grond van overgangsrechtelijke bepalingen – instandgehouden worden. Op die manier wordt de aanwezige erfbebouwing positief bestemd en niet onder het overgangsrecht geplaatst. Aldus is ten aanzien van die gevallen planschade niet aan de orde. Een zijuitbouw als adressant wenst is nog nergens in de wijk bij dit woningtype gerealiseerd. De situaties die hij aanhaalt verschillen stedenbouwkundig. De opmerking ten aanzien van het beleid van de rijksoverheid betreft het vergunningvrij bouwen. Gezien de ligging (grenzend aan de openbare weg) biedt dit geen uitkomst.

35. Johan Blom, info@johanblom.nl, telefoon 030-273502

Reactie

Adressant verwijst naar een principeverzoek dat is ingediend voor de bouw van 10 woningen op het perceel Oudeweg 11-A. Hoewel van de zijde is aangegeven dat er in principe medegewerkt kan worden, staat die ontwikkeling niet in het bestemmingsplan (op de plankaart) opgenomen. Verzocht wordt dat alsnog te doen.

Beantwoording

Het is correct dat genoemde ontwikkeling niet in het bestemmingsplan (op de plankaart) is opgenomen, omdat de planologisch-economische uitvoerbaarheid nog niet is aangetoond. Met verzoeker dient met betrekking tot genoemde ontwikkeling nog een exploitatieovereenkomst te worden gesloten. Indien dat gebeurd is, kan deze ontwikkeling nog in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Bijlage 4. Brieven overleginstanties