



Uitnodigende Ruimtelijke Ordening

Integrale ruimtelijke beleidsregels Pijnacker-Nootdorp



ontwerp besproken in gemeenteraad: 28 september 2017
ontwerp ter inzage: 26 oktober t/m 6 december 2017
vaststelling besproken in gemeenteraad: 23 februari 2018
datum publicatie: 11 april 2018
datum inwerkingtreding: 12 april 2018
kenmerk: 18INT04980

Inhoudsopgave:

1. Waarom deze nota?	3
2. Hoe deze nota te gebruiken?	3
2.1 in overeenstemming met de standaardregels	
2.2 niet in overeenstemming met de standaardregels	
3. Hoe verleent de gemeente medewerking?	4
3.1 de kruimelontheffing	
3.2 de zware ontheffing	
3.3 het bestemmingsplan	
3.4 de tijdelijke ontheffing?	
4. Samenwerken: verantwoordelijkheid geven en nemen	5
4.1 verantwoordelijkheid geven: ruimtelijke onderbouwing door initiatiefnemer	
4.2 verantwoordelijkheid nemen: kruimelontheffing ter inzage	
4.3 verantwoordelijkheid nemen: besluitvorming kost tijd	
5. Wat zijn de financiële consequenties?	7
5.1 aanpassing legeskosten	
5.2 planschade afwentelen	
6. Wat is de juridische status van deze nota?	8
6.1 de hardheidsclausule	
6.2 beleid wordt langzaam ingekleurd	
6.3 procedure en communicatie	
6.4 intrekken huidige nota's?	
7. Uitnodigingen en normstelling	12
7.1 agrarische bedrijven	
7.2 paardenbedrijven	
7.3 wonen in het buitengebied	
7.4 kwaliteitsverbetering door sanering en hergebruik van bebouwing	
7.5 kwaliteitsverbetering door herinrichting landschap, beplanting en verharding	
7.6 natuur, recreatie en leisure	
7.7 glastuinbouwbedrijven in de concentratiegebieden	
7.8 wonen in het glastuinbouwgebied	
7.9 bedrijven	
7.10 kantoren	
7.11 detailhandel	
7.12 horeca	
7.13 maatschappelijke functies	
7.14 wonen in de kernen	
7.15 groen en openbare ruimte in de kernen	
8. Tot slot	40

1. Waarom deze nota?

Voor u ligt de Beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke Ordening. Deze nota is een uitwerking van de Ruimtelijke Structuurvisie die in 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. De Ruimtelijke Structuurvisie benoemt de kwaliteiten van onze gemeente. Sommige gebieden kunnen verder worden ontwikkeld om die kwaliteit meer te benutten en te uiten. Onze filosofie is dat wij gelegenheid bieden voor initiatieven uit de samenleving. Dat betekent enerzijds actief die kwaliteiten en het ontwikkelingspotentieel onder de aandacht brengen (marketing en promotie) en anderzijds een flexibele en meedenkende opstelling als een initiatief zich aandient. Dit betekent niet dat aan ieder initiatief medewerking kan en zal worden verleend. Wel moet de ruimtelijke regelgeving (bijvoorbeeld bestemmingsplannen) en dienstverlening daarop aangepast worden. De Beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke Ordening vormt een integraal beleidskader dat al het bestaande ruimtelijk beleid op uitvoeringsniveau vervangt. Daarmee krijgt de filosofie van de structuurvisie handen en voeten ten behoeve van de uitvoering.

Filosofie: initiatiefnemers uit de samenleving de gelegenheid bieden om de in de Ruimtelijke Structuurvisie benoemde kwaliteiten meer te uiten en te benutten.

Anticiperen op de Omgevingswet

In 2019 of 2020 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Met deze nota anticiperen we op het gedachtegoed van deze nieuwe wet en borduren we voort op de met de in 2014 met de Ruimtelijke Structuurvisie ingeslagen weg. Dat is onder andere terug te zien in de ambitie om samen vorm te geven aan de fysieke ruimte en om initiatieven integraal te bekijken. Aangezien de Omgevingswet pas over een aantal jaar in werking zal treden, is deze nota nog wel gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo. Er wordt dus ook gebruik gemaakt van de begrippen uit deze wetten. Uiteraard zal deze nota, wanneer nodig, aangepast worden als de Omgevingswet daadwerkelijk in werking treedt.

2. Hoe deze nota te gebruiken?

Deze nota wordt gebruikt wanneer aanvragen om een omgevingsvergunning of principeverzoeken in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. We maken daarbij onderscheid in twee groepen van aanvragen:

2.1 In overeenstemming met de standaardregels

Bestemmingsplannen worden vastgesteld voor een periode van ongeveer tien jaar. Het komt voor dat een bestemmingsplan eerder wordt herzien, maar over het algemeen gaat een bestemmingsplan tien jaar mee. In die tijd treden er veranderingen op. Dat kunnen veranderingen zijn in regelgeving, denk aan vergunningsvrij bouwen of het Bouwbesluit. Het kunnen ook veranderingen zijn in wetgeving of nieuwe jurisprudentie die leiden tot andere mogelijkheden. Het is niet mogelijk om alle bestemmingsplannen van de gemeente daar direct op aan te passen. Daarom werkt de gemeente Pijnacker-Nootdorp met standaardregels. Deze regels worden vastgesteld door de gemeenteraad en worden regelmatig herzien op grond van veranderingen of nieuwe ontwikkelingen. Wanneer een aanvraag niet past in het geldende bestemmingsplan, maar wel in de meest actuele standaardregels dan verleent de gemeente medewerking aan de aanvraag. In de loop van 2017 zullen de standaardregels geactualiseerd worden.

2.2 Niet in overeenstemming met de standaardregels

Wanneer een aanvraag niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan en niet aan de standaardregels dan wordt de aanvraag bekeken tegen de achtergrond van de beleidsdoelstellingen, zoals beschreven in hoofdstuk 7 van deze nota, die met de standaardregels en daaraan ten grondslag

Eenvoudig Pijnacker-Nootdorp: Mogelijkheid tot principeverzoek met ruimtelijke onderbouwing.

liggend beleid worden beoogd. Hiervoor vragen we de aanvrager een principeverzoek in te dienen, inclusief een onderbouwing waaruit blijkt dat de aanvraag aansluit bij de beleidsdoelstellingen. Het principeverzoek met de meegeleverde onderbouwing (artikel 2.12 lid 1, sub a Wabo) wordt vervolgens bekeken. Bij een negatief besluit wordt overlegd met de initiatiefnemer en worden mogelijke alternatieven onder de aandacht gebracht. Bij een positief besluit wordt direct aangegeven met welke procedure medewerking zal worden verleend. Dit is een verruiming en vereenvoudiging ten opzichte van het tot nu toe geldende beleid waarbij alleen bij

ruimtelijke ontwikkelingen van meer dan € 200.000 een principeverzoek kon worden ingediend. In andere gevallen diende een verzoek tot omgevingsvergunning ingediend te worden. Dit is een veel ingewikkelder en duurder traject dan een principeverzoek. Door de verplichting tot het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing leggen we de verantwoordelijkheid in eerste instantie bij de initiatiefnemer. Dit biedt de initiatiefnemer de kans om te laten zien hoe het plan zich verhoudt tot de beleidsdoelstellingen, ook als het niet past binnen de regels.

3. Hoe verleent de gemeente medewerking?

De gemeente heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening drie instrumenten waarmee aanvragen mogelijk gemaakt kunnen worden. Dat zijn respectievelijk:

- a) de kruimelontheffing (artikel 2.12, lid 1a2 Wabo)
- b) de zware ontheffing (artikel 2.12, lid 1a3 Wabo)
- c) het bestemmingsplan

3.1 de kruimelontheffing

Op grond van artikel 2.12 lid 1a2 Wabo kan het college medewerking verlenen aan ontheffingen van het bestemmingsplan voor gevallen zoals omschreven in hoofdstuk IV van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De wetgever heeft de reikwijdte van deze bevoegdheid in de afgelopen jaren verder uitgebreid. Voorbeelden daarvan zijn wijziging van gebruik van bebouwing in de bebouwde kom en bijbehorende bouwwerken en een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het niet hoger is dan 5 meter en de oppervlakte niet meer is dan 150 m². Tot nu toe hanteerde de gemeente hierin een strikt beleid en werd slechts in een beperkt aantal gevallen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Met de voorliggende nota wordt voorgesteld om deze mogelijkheid tot het verlenen van medewerking optimaal te gebruiken voor door initiatiefnemers gewenste ontwikkelingen die in strijd zijn met het bestemmingsplan en met de standaardregels, maar die op basis van de beleidsdoelstellingen wel als positieve ontwikkeling worden gezien. Het voordeel van deze verbreding is dat op een snellere en eenvoudigere manier medewerking kan worden verleend aan aanvragen. Het nadeel is dat bij het verlenen van kruimelontheffingen het overzicht verdwijnt. Immers het bestemmingsplan is niet meer het enige en meest actuele ruimtelijke kader, maar de ontheffing moet daarbij ook worden meegenomen. Door de verleende ontheffingen periodiek te verwerken in een bestemmingsplan (Verzamelplan) blijft het overzicht gewaarborgd en het toetsingskader actueel.

Eenvoudig Pijnacker-Nootdorp:
College maakt optimaal gebruik van de kruimelontheffingen. De verleende kruimelontheffingen worden periodiek verwerkt in het bestemmingsplan.

3.2 de zware ontheffing

Op grond van artikel 2.12, lid 1a3 Wabo kan medewerking worden verleend aan ontheffing van het bestemmingsplan wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Eenvoudig Pijnacker-Nootdorp:
Wij herzien het bestemmingsplan in plaats van het verlenen van een 'zware ontheffing'.

In Pijnacker-Nootdorp noemen we deze vorm van ontheffing van het bestemmingsplan een zware ontheffing, als tegenhanger van de hierboven beschreven kruimelontheffing. De procedure die gevolgd moet worden om op deze manier medewerking te verlenen aan een plan in strijd met het bestemmingsplan kost veel (procedure)tijd, personele capaciteit en is voor de initiatiefnemer relatief duur. De tijdswinst ten opzichte van een herziening van het bestemmingsplan is beperkt en weegt niet op tegen de genoemde nadelen. Daarbij komt dat ook deze procedure er, net als de kruimelontheffing, toe leidt dat het overzicht verdwijnt. Dit omdat het bestemmingsplan ook in dit geval niet het enige en meest actuele ruimtelijke kader is. Hiervoor zal dan alsnog een herziening van het bestemmingsplan plaats moeten vinden. De zelfstandige procedure voor een zware ontheffing wordt zelden toegepast. Door de alternatieven die in Pijnacker-Nootdorp zijn ontwikkeld, zoals bijvoorbeeld het Verzamelplan en het bij een voorontwerp door de raad aanwijzen van een categorie waarin een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is, wordt het instrument ook niet gemist. Om

deze redenen blijft de zware ontheffing een instrument dat in Pijnacker-Nootdorp alleen in de volgende uitzonderlijke situaties wordt toegepast (zie nota Ruimtelijk Ordeningsbeleid 2012):

1. bij plannen die verband houden met de taakstelling van de gemeente ten aanzien van bijvoorbeeld de woningbouw, bedrijventerreinen of het groen dan wel een ander maatschappelijk belang dienen;
2. bij plannen die tegemoet komen aan een sociale en/of medische noodzaak;
3. Bij plannen ter voldoening aan wettelijke regels (handhaving) of milieunormen.

3.3 het bestemmingsplan

Het primaat in de ruimtelijke ordening ligt bij het bestemmingsplan. Dit is een door zorgvuldige procedures omgeven proces waarin op grond van onderzoeken en een goede ruimtelijke ordening een kader voor tien jaar wordt gegeven. In dit proces kan een ieder zijn standpunt over de ruimtelijke ontwikkelingen kenbaar maken.

Eenvoudig Pijnacker-Nootdorp:
Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen stellen we (minimaal) eens per jaar een Verzamelplan op.

Inwoners en ondernemers worden betrokken bij het proces en kunnen hun ideeën voor de komende tien jaar aandragen. De gemeenteraad kan zijn kaderstellende rol optimaal invullen. In Pijnacker-Nootdorp ligt het accent van de ruimtelijke ordening dan ook bij de bestemmingsplannen. Het streven is om deze niet ouder dan tien jaar te laten zijn. Daarmee werken we met en aan actuele toetsingskaders. Dat betekent uiteraard niet dat iedere ontwikkeling is voorzien. Inwoners en ondernemers komen met innovatieve en creatieve ideeën die kleur geven aan de gemeente. Daar bieden we ruimte voor door (minimaal) eens per jaar een Verzamelplan op te stellen. Het Verzamelplan leent zich niet voor grotere ontwikkelingen die een aanzienlijke invloed hebben op de omgeving. Hiervoor kan beter een apart bestemmingsplan opgesteld worden. De snelheid van vergunningverlening is geoptimaliseerd door de combinatie van het voorontwerp en het aanwijzen als categorie waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is (zie nota Ruimtelijk Ordeningsbeleid 2012).

4. Samenwerken: verantwoordelijk geven en nemen

De filosofie dat de gemeente initiatiefnemers uit de samenleving de gelegenheid biedt om de in de Ruimtelijke Structuurvisie benoemde kwaliteiten meer te uiten en te benutten leidt tot een andere verdeling van de verantwoordelijkheid tussen de aanvrager en de gemeente. Het is geen kwestie van het indienen van een aanvraag of plan en dan weken later een antwoord waarover geen gesprek meer mogelijk is. Deze nota biedt initiatiefnemers inzicht in de doelstellingen die de gemeente graag wil bereiken. Deze doelstellingen zijn ruim en kunnen op vele verschillende manieren worden ingevuld.

Filosofie: *wij hebben samen de verantwoordelijkheid voor de fysieke leefomgeving.*

4.1 verantwoordelijkheid geven: ruimtelijke onderbouwing door initiatiefnemer

De initiatiefnemer weet beter dan wie dan ook, waarom zijn of haar plan een goed idee is. We willen de ruimte geven om die creatieve ideeën uit te werken en daarmee kleur te geven aan de gemeente. Een ruimtelijke ontwikkeling is echter geen zaak van de initiatiefnemer alleen. De burens, passanten en uiteindelijk de ervaring van ruimtelijke kwaliteit wordt door iedereen ervaren. De overheid is er voor het algemeen belang. Met deze nota willen wij, in aanvulling op de Ruimtelijke Structuurvisie, concretere handvatten bieden voor het gezamenlijk inkleuren van de ruimtelijke contouren van Pijnacker-Nootdorp. Door de initiatiefnemer de verantwoordelijkheid te geven om bij een principeverzoek een ruimtelijke onderbouwing te geven, wordt invulling gegeven aan de gedeelde verantwoordelijkheid voor de fysieke leefomgeving.

Eenvoudig Pijnacker-Nootdorp:
De initiatiefnemer schrijft zelf een ruimtelijke onderbouwing.

4.2 verantwoordelijkheid nemen: kruimelontheffing ter inzage

De Wabo brengt niet de verplichting mee om kruimelontheffingen ter inzage te leggen. In Pijnacker-Nootdorp is het echter gebruikelijk om dergelijke ontheffingen twee weken ter inzage te leggen. Zo kunnen de omwonenden kennis nemen van de plannen en eventueel een zienswijze in dienen. Idealiter heeft de initiatiefnemer natuurlijk al met omwonenden gesproken, maar dat is

Eenvoudig Pijnacker-Nootdorp:
Kruimelontheffingen leggen wij twee weken ter inzage met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

niet altijd het geval. Daarom vinden wij het tot onze verantwoordelijkheid horen om omwonenden de gelegenheid te geven kennis te nemen van de plannen en eventueel hun reactie te geven. Zeker nu de mogelijkheden van de kruimelonthefving optimaal worden gebruikt, vinden wij de ter inzage legging een belangrijke meerwaarde, passend bij onze filosofie. Aangezien het college in deze fase nog geen besluit heeft genomen, kunnen de zienswijzen worden betrokken bij een definitief besluit en dienen als onderwerp van gesprek met en tussen de gemeente, de initiatiefnemer en de indiener van een zienswijze. Er is dan nog geen sprake van een bezwaar tegen een besluit van de gemeente en wellicht kunnen we met elkaar komen tot een oplossing. Dit is een manier waarop gezamenlijk verantwoordelijkheid kan worden genomen. Dit kan wel betekenen dat gebruik moet worden gemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn te verlengen.

4.3 verantwoordelijkheid nemen: besluitvorming kost tijd

De voorliggende beleidsnota gaat uit van beleidsdoelstellingen en laat ruimte voor initiatiefnemers en gemeente om gezamenlijk vorm te geven aan de fysieke leefomgeving. Deze ruimte heeft een keerzijde. Bij normatief beleid kan snel en eenvoudig worden geconstateerd of een plan voldoet. Het plan voldoet aan de regels of niet. Bij ruimere beleidsdoelstellingen is dit minder eenvoudig. Dat betekent dat het tijd kost om, op basis van de specifieke kenmerken van het plan in relatie tot de doelstellingen, een besluit te nemen. Door deze ruimte te bieden en daarbij te accepteren dat het langer duurt om een besluit te nemen, ontstaan er meer kansen voor initiatiefnemers. Wij zijn ervan overtuigd dat dit uiteindelijk leidt tot meer kwaliteit en meer draagvlak voor de ruimtelijke invulling van de gemeente.

Filosofie: wij verwachten meer kwaliteit en draagvlak voor de ruimtelijke invulling ondanks dat besluitvorming binnen ruime beleidsdoelstellingen langer duurt.

5. Wat zijn de financiële consequenties?

Het opstellen van nieuw beleid kan financiële consequenties met zich meebrengen. Hieronder wordt beschreven welke aspecten bij dit beleid betrokken zijn.

5.1 aanpassen legeskosten

In de legesverordening zijn bedragen opgenomen die een initiatiefnemer verschuldigd is wanneer de gemeente een verzoek in behandeling neemt of een procedure toepast. De nu voor liggende beleidsnota is aanleiding om goed te kijken naar deze leges en voorstellen te doen tot aanpassing. Het behandelen van een principeverzoek kost relatief veel capaciteit en met deze nota wordt ruimte geboden om voor meer initiatieven principeverzoeken in te dienen. Dat betekent dat er aanleiding is om de leges en de kosten die de gemeente maakt meer met elkaar in balans te brengen. Daarbij blijft wel de bestaande regeling van toepassing dat een verrekening van 50% van de leges plaatsvindt wanneer binnen zes maanden na het besluit op het principeverzoek een definitieve aanvraag voor omgevingsvergunning wordt ingediend. Onderstaande tarieven zullen bij de eerstvolgende herziening van de tarieventabel bij de legesverordening worden meegenomen. In vervolg op deze herziening van de legesverordening zullen na inwerkingtreding van de voorliggende nota de uren, kosten en ontvangen leges gemonitord worden. Dit om de beoogde balans tussen leges en de werkelijke kosten die de gemeente maakt te vinden. Dit kan in 2018 en eventueel ook in 2019 tot een nieuw en verfijnd voorstel voor de (tarieventabel) behorend bij de Belastingverordening leiden.

*Eenvoudig Pijnacker-Nootdorp:
De legeskosten voor de initiatiefnemer brengen we in balans met de kosten die de gemeente maakt voor behandeling van het initiatief.*

Paragraaf 2	Principeverzoek	Bedrag nieuw	Bedrag oud
2.2	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een:		
2.2.1	Principeverzoek in verband met het verkrijgen van een indicatie of een voorgenomen project (t.b.v. realisering van bebouwing) planologisch vergunbaar is (Wabo)	0,7%	€ 46,05 (bij bouwkosten tot € 2.500); daarna voor iedere € 25.000 bouwkosten of gedeelte daarvan € 64,15 aan leges erbij
	van de bouwkosten met een minimum van	€ 100,00	€ 46,05
2.2.2	Principeverzoek in verband met het verkrijgen van een indicatie of een voorgenomen project (t.b.v. het realiseren van een aanlegactiviteit) planologisch vergunbaar is (Wabo)	0,7%	€ 46,05 (bij aanlegkosten tot € 2.500); daarna voor iedere € 50.000 aanlegkosten € 64,15 aan leges erbij
	van de aanlegkosten met een minimum van	€ 100,00	€ 46,05-
2.2.3	Principeverzoek in verband met het verkrijgen van een indicatie of een voorgenomen project (t.b.v. het veranderen van gebruik) planologisch vergunbaar is (Wabo)	€ 100,00	€ 46,05 (bij bouwkosten tot € 2.500); daarna voor iedere € 50.000 bouw/aanlegkosten € 64,15 aan leges erbij
2.2.4	De voor het principeverzoek geheven leges worden voor de helft in mindering gebracht op de leges voor het in behandeling nemen van de op het principeverzoek volgende aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in paragraaf 2.3, indien de aanvraag binnen zes maanden na het besluit op het principeverzoek wordt ingediend en er sprake is van een in hoofdlijnen identiek (bouw)plan.		
2.3.2	Aanlegactiviteiten		
2.3.2.1	Indien de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo, bedraagt het tarief:	0,8%	Voor iedere € 500 aanlegkosten of een gedeelte daarvan € 4,25 leges met een minimum van € 68,55 (bij aanlegkosten die niet meer bedragen dan € 25.000) Bij aanlegkosten boven de € 25.000 gold: voor iedere € 500 aanlegkosten of een gedeelte daarvan € 3,40 leges
	van de aanlegkosten, met een minimum van:	€ 100,00	€ 201,30 leges voor de eerste € 25.000 aanlegkosten
	Bestemmingsplanwijzigingen		
2.8.2	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan als bedoeld in art. 3.6, eerste lid, Wro:	Dit artikel wordt geschrapt	€ 1040,35

5.2 Tegemoetkoming in schade (planschade) afwentelen

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening moet het college iemand die schade lijdt als gevolg van een wijziging in het planologisch regime, een vergoeding toekennen. Dit staat beter bekend als planschade. Deze schade kan ontstaan door een wijziging van het bestemmingsplan, toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of een ontheffing. Het is gebruikelijk om het risico van planschade niet

Eenvoudig Pijnacker-Nootdorp:
Planschade moet worden betaald door de initiatiefnemer, daarvoor sluiten wij ook bij kruimelontheffingen planschade-verhaalsovereenkomsten.

voor rekening van de gemeente te laten komen, maar voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor sluiten we een planschadeverhaalsovereenkomst, meestal op basis van een risico-analyse. Tot nu toe werd planschade bij de kruimelontheffing buiten beschouwing gelaten. Het was immers een bevoegdheid waar zeer beperkt gebruik van werd gemaakt en een laag risico op planschade meebracht. Nu de bevoegdheid voor de kruimelontheffing optimaal gaat worden gebruikt door het college, vergroot de kans op planschade. Bij kruimelontheffingen, die niet in overeenstemming zijn met de standaardregels, moet daarom vanaf nu ook een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

6. Wat is de juridische status van deze nota?

Op grond van artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een bestuursorgaan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid. Ingevolge artikel 4:84 van de Awb handelt een bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel,

Eenvoudig Pijnacker-Nootdorp:
Deze nota moet worden aangemerkt als een beleidsregel, omdat geregeld wordt op welke wijze een bevoegdheid moet worden toegepast en deze kan dienen als motivering van een besluit.

tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Een beleidsregel wordt geacht in algemene zin het resultaat te zijn van een belangenafweging, als bedoeld in artikel 3:4, eerste lid, van de Awb. De voorliggende notitie bevat beleidsregels zoals bedoeld in de Awb.

6.1 hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 4:84 Awb in onvoorziene omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze beleidsregels. Dat betekent dat het bestuursorgaan in principe handelt overeenkomstig de beleidsregels, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het doel dat met de beleidsregels wordt gediend. Deze mogelijkheid moet bestaan omdat er altijd bijzondere omstandigheden kunnen zijn die bij toepassing van de beleidsregels in een concreet geval tot onevenredige hardheid kunnen leiden. Afwijken kan zowel in positieve zin als in negatieve zin. Afwijken in positieve zin houdt in dat er zich bijzondere omstandigheden voordoen die afwijken van het beleid noodzakelijk maken en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen vrees bestaat voor ongewenste precedentwerking. Afwijken in negatieve zin kan ook. Dat kan gebeuren wanneer een verzoek weliswaar past binnen de beleidsregels maar dat gelet op de bijzondere omstandigheden geen medewerking dient te worden verleend.

6.2 beleid wordt langzaam ingekleurd

Deze beleidsnota werkt met beleidsdoelstellingen en is daarmee een vorm van uitnodigingsplanologie. Dat biedt naast kansen, ook uitdagingen. Immers het is gemakkelijker om te toetsen aan harde beleidsregels in de vorm van oppervlaktes en hoogtes dan aan een doelstelling die op vele manieren kan worden bereikt. Dat betekent dat het beleid langzaam steeds verder wordt ingekleurd. Een beslissing op een initiatief leidt ertoe dat een vergelijkbaar initiatief op een vergelijkbare manier wordt behandeld. De ruimte in het beleid vraagt om goede communicatie met de initiatiefnemer enerzijds en om een consequente toepassing anderzijds.

6.3 procedure en communicatie

De beleidsnota is eerst als ontwerp aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. Na besluitvorming van het college is de ontwerpbeleidsnota aangeboden aan de raad. De raad is gevraagd kennis te nemen van het stuk, een standpunt hierover te bepalen en het vrij te geven voor inspraak. Eventuele aanvullingen zoals deze door de raad zijn voorgesteld zijn verwerkt in het ontwerp.

De ontwerpbeleidsnota wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode wordt het document actief onder de aandacht gebracht bij inwoners en ondernemers en bestaat de mogelijkheid om te reageren. Dit is door middel van een publicatie in de gemeenteberichten in de Telstar en op de gemeentelijke website bekend gemaakt.

6.4 intrekken huidige nota's

De voorliggende beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke Ordening beoogt het geldende ruimtelijk beleid op uitvoeringsniveau samen te brengen en te vervangen. Dat betekent dat de volgende nota's worden ingetrokken op het moment dat deze beleidsnota wordt vastgesteld:

1. Notitie Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Verbreding van de Landbouw (2008)
2. Beleidsnotitie inhoud (burger)woningen in het buitengebied (2006)
3. Beleidsnotitie hoogte warmteopslag tanks (2005)
4. Beleidsregels kruimelontheffingen (2014)
5. Notitie Erfafscheidingen (2014)

Eenvoudig Pijnacker-Nootdorp:

Bestaande ruimtelijke beleidsnota's zijn verwerkt in de beleidsnota uitnodigende ruimtelijke ordening en kunnen dus worden ingetrokken. Wanneer dit niet mogelijk is, heeft de nota een integrale plek gekregen in het beleid.

Daarnaast is er nog een aantal beleidsnota's die naast een ruimtelijke werking, ook op andere aspecten een doorwerking hebben. Deze nota's kunnen derhalve niet worden ingetrokken, maar hebben wel een plek gekregen in de beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke Ordening. Hierdoor zijn de volgende beleidsnota's een vloeiend en integraal onderdeel geworden van het ruimtelijk beleid in plaats van een losstaand onderwerp waar separaat aan wordt getoetst. Voorbeelden daarvan zijn:

1. nota Dakopbouwen (2011)
2. standaardregels stedelijk gebied (2012)
3. Natuur op de kaart (2017)
4. nota parkeernormen inclusief eerste herziening (2015)

Nota's die niet direct een bindende werking hebben voor inwoners of ondernemers, maar wel de beleidsdoelstellingen verduidelijken, verdiepen of juist inspireren zijn per onderwerp in hoofdstuk 7 benoemd.

7. Uitnodiging en normstelling

In dit hoofdstuk zijn vijftien uitnodigingen opgenomen. Per uitnodiging wordt aangegeven welke doelstellingen met het beleid worden nagestreefd, welke normen daarbij een rol spelen en welke documenten kunnen worden gebruikt voor verdere verduidelijking, verdieping of inspiratie. Een uitnodiging is zelfstandig leesbaar. Wanneer u van plan bent een woning in het glastuinbouwgebied aan te passen of te bouwen dan kunt u dus volstaan met alleen het lezen van die uitnodiging. Soms zijn twee uitnodigingen van toepassing. Dat geldt met name wanneer een ontwikkeling ook moet worden ingepast in het landschap. Door de nota op te bouwen uit zelfstandige uitnodigingen wordt voorkomen dat u als initiatiefnemer alsnog een dikke nota moet lezen om aan te slag te gaan met uw ideeën.

Onderscheid stedelijk en landelijk gebied

In deze beleidsnota, maar ook in de standaardregels maken we een onderscheid tussen het stedelijk en het landelijk gebied. Meestal is wel duidelijk waar een ontwikkeling zich bevindt. Midden in de woonwijk of juist in het veenweidegebied leidt niet tot misverstanden. Juist waar stad en land elkaar ontmoeten, kan hierover onduidelijkheid ontstaan. Aansluitend bij de definitie die de provincie hanteert zien wij het stedelijk gebied als:

het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd

glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Bij deze juridische omschrijving is in 2014 door de provincie Zuid-Holland een illustratieve kaart gemaakt, die hieronder is weergegeven. Deze kaart is alleen bedoeld ter verbeelding van de definitie en bij het bepalen van de grens tussen het stedelijk en het landelijk gebied is de definitie altijd leidend.



Welstandsbeoordeling bij een aanvraag om omgevingsvergunning

Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Pijnacker-Nootdorp. De beoordeling is gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld. Daarbij kunnen ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol spelen. Welstandsbeoordeling is complex en vereist deskundigheid en kennis van de omgeving. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerk en omgeving is deze beoordeling onmogelijk te standaardiseren of te objectiveren. Het welstandsbeleid van Pijnacker-Nootdorp is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in de gemeente. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. De welstandsbeoordeling vindt plaats bij een aanvraag om omgevingsvergunning en maakt geen deel uit van de voorliggende nota.

Veranderingen aan monumenten op grond van de erfgoedverordening Pijnacker-Nootdorp

Een monument is een zaak die van algemeen belang is door zijn schoonheid, zijn betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde. Pijnacker-Nootdorp heeft zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten. Een rijksmonument is minimaal 50 jaar oud en van nationale betekenis. Een gemeentelijk monument is van plaatselijk algemeen belang en hoeft geen 50 jaar oud te zijn. De bescherming van een gebouw als monument betekent niet dat men verplicht wordt het te restaureren of in zijn oorspronkelijke staat terug te brengen. Voor alle werkzaamheden die verder gaan dan onderhoud, is echter wel een vergunning nodig. De voorliggende beleidsnota Uitnodigende Ruimtelijke Ordening houdt rekening met gebouwen van

monumentale waarde (zie bijvoorbeeld de uitnodiging in paragraaf 7.4), maar vervangt niet het beleid op het gebied van monumenten.

7.1 Agrarische bedrijven (niet zijnde glastuinbouw)



Beleidsdoelstellingen

Een groot deel van het buitengebied van Pijnacker-Nootdorp heeft een agrarische bestemming en is in gebruik bij agrarische bedrijven. Bij nieuwe ontwikkelingen zoals ruimte voor ruimte houden we rekening met de (milieu)ruimte die de agrarische bedrijven nodig hebben. Het open, authentieke polderlandschap waar de koe in de wei staat wordt voor een groot deel bewaard en onderhouden door deze bedrijven. Daarom wordt aan deze bedrijven dan ook ruimte geboden om te innoveren, ontwikkelen en waar mogelijk bij te dragen aan het behoud en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten en biodiversiteit. Bij het ontwikkelen van agrarische bedrijven denken we niet aan grote gebouwen, hobbymatige activiteiten of intensieve bedrijven. Dat zou ten koste gaan van het landschap. Wel is het mogelijk om, indien dat voor de bedrijfsvoering nodig is, nieuwe bebouwing op te richten. Daarbij streven we ernaar om samen met de agrariër te zoeken naar de beste plek om de bebouwing te realiseren vanuit bedrijfseconomisch en landschappelijk oogpunt. Van de agrarische bedrijven verwachten wij dat zij rekening houden met de bewoners van het gebied.

De gemeente Pijnacker-Nootdorp is zich ervan bewust dat, mede door de recreatieve ontwikkelingen in het buitengebied, soms aanvullende activiteiten nodig zijn om als agrarisch bedrijf te overleven. Deze verbreding van activiteiten in de vorm van bijvoorbeeld natuur- en landschapsbeheer, boerencamping of verkoop van streekproducten kunnen bijdragen aan een duurzaam inkomen, behoud van de agrarisch functie en zorgen voor een kwaliteitsimpuls (landschaps- en natuurwaarden en recreatieve voorzieningen). De nevenactiviteiten moeten dan wel passen in het buitengebied, het landschap en de leefomgeving niet verstoren en ondergeschikt blijven aan de agrarische functie. De omvang van de nevenactiviteiten wordt bepaald op basis van een combinatie van factoren. Dat is enerzijds de ondergeschiktheid ten opzichte van de agrarische hoofdactiviteit in de vorm van winst en arbeidsinzet en anderzijds in ruimtegebruik. Voor het ruimtegebruik is een harde grens gegeven van maximaal 200 m². Voor winst en arbeidsinzet is dat niet het geval, hierbij is alleen de term ondergeschikt van toepassing.

Normstelling

1. Nieuwe bebouwing mag alleen worden gebouwd als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de (verbrede) bedrijfsvoering van een volwaardige agrarische bedrijven. Om dit te kunnen beoordelen wordt advies ingewonnen bij een agrarisch deskundige.
2. Agrarische bebouwing wordt geconcentreerd op een agrarisch bouwperceel van maximaal 2 hectare.
3. Ondergeschikte activiteiten tot maximaal milieucategorie 2 en een maximaal ruimtebeslag van 200 m² in de vorm van verbreding van is toegestaan indien de functie de omgeving niet onevenredig belast en aantoonbaar bijdraagt aan de versterking van het agrarisch bedrijf en instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle weidelandschap.
4. Het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan.
5. Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen is uitgesloten.
6. Agrarische bedrijven worden ingepast in het landschap.
7. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Gebiedsprofiel Middel-Delfland Provincie Zuid-Holland
- c. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- d. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- e. Economische Visie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte om te ondernemen
- f. Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp
- g. Natuur op de Kaart Pijnacker-Nootdorp

7.2 Paardenbedrijven



Beleidsdoelstellingen

Pijnacker-Nootdorp heeft een groot buitengebied dat deels is ingericht als recreatie- en natuurgebied en deels wordt gebruikt door agrarische bedrijven in de vorm van melkveehouderijen. Activiteiten met paarden kunnen aansluiten bij zowel het recreatieve als het agrarische gebruik, maar leiden ook tot negatieve effecten zoals het vertrappen van het grasland, verstoren van de weidevogels, toename van verkeer en verrommeling van het landschap door hekwerken, paardenbakken en verlichting. Daarom heeft de gemeente een terughoudend beleid ten aanzien van paardenbedrijven.

Paardenfokkerij

Paardenfokkerijen zijn aan de grond gebonden productiegerichte bedrijven waarbij het paard centraal staat en niet de berijders. Het zijn extensieve bedrijven waarbij, buiten het graasgedrag van het paard, geen grote verschillen zijn met een andere agrarische weideactiviteiten. Ook de ruimtelijke uitstraling is vergelijkbaar doordat het bedrijf beschikt over veel grond, enkele stallen, een kleine binnenbak en weinig bezoekers. Paardenfokkerijen zijn dan ook agrarische bedrijven die op dezelfde manier worden bekeken als de bedrijven in paragraaf 7.1.

Andere vormen van paardenbedrijven

Naast paardenfokkerijen zijn er nog diverse vormen van paardenbedrijven zoals opfokbedrijven, stoeterijen, paardenhouderijen, paardenpensions, pensionstallen en maneges. Aan nieuwvestiging hiervan wordt alleen bij uitzondering medewerking verleend, omdat deze vormen van bedrijfsvoering zich slechts beperkt voegen naar de kenmerken van het buitengebied van Pijnacker-Nootdorp. Aan de hand van de locatie wordt gekeken of de voorgestelde bedrijfsvoering aansluit bij de verkeerskundige mogelijkheden, of er rutterroutes in de nabijheid zijn of komen, of de landschappelijke kenmerken van grasland, vegetatie en oevers in stand blijven, of de rust en openheid voor weidevogels geborgd blijft en of de hippische voorzieningen (paardenbakken, hekken, stapmolens, e.d.) het landschap en de stedenbouwkundige opbouw niet verdichten.

Hobbymatig paarden houden bij een woning in het buitengebied

Binnen de bebouwde kom is het zelden mogelijk om paarden bij een woning te houden. Daarbuiten is er soms wel ruimte voor deze hobby. Zowel in het buitengebied als in het glastuinbouwgebied wordt dit regelmatig gedaan. Het hobbymatig houden van paarden is in tegenstelling tot bij een bedrijf kleinschalig en niet gericht op het genereren van omzet. De jurisprudentie maakt het mogelijk om het aantal paarden dat hobbymatig wordt gehouden, te begrenzen. Daarbij moet worden onder andere worden gekeken naar de ruimtelijke uitstraling. Vanwege de ruimtelijke uitstraling van het houden van paarden bij een (bedrijfs)woning in het buitengebied en het gebiedsvreemde karakter van deze activiteit in het glastuinbouwgebied beschouwen wij vier paarden als het maximum. De stalling van de dieren inclusief de bebouwing nodig voor het opslaan van voer e.d. moet op het erf van de (bedrijfs)woning gerealiseerd worden. Het erf is het deel van het perceel dat ligt in de directe omgeving van de (bedrijfs)woning en is ingericht als tuin of bijbehorend deel. Meestal is het erf (door middel van een bestemmingsgrens) opgenomen in het bestemmingsplan. Een eventuele paardenbak mag buiten het erf worden gerealiseerd, maar moet wel aansluitend aan het erf zijn gelegen. De locatie is afhankelijk van de kenmerken van het perceel en de omgeving. Om die reden moet voor de ruimtelijke kwaliteit altijd een landschappelijk advies worden opgesteld.

Normstelling

1. Alleen paardenfokkerijen zijn een vorm van een agrarisch bedrijf en zijn dus toegestaan op een agrarisch bouwperceel.
2. Nieuwe bebouwing mag alleen worden gebouwd als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van een volwaardige paardenfokkerij. Om dit te kunnen beoordelen wordt advies

ingewonnen bij een agrarisch deskundige.

3. Nieuwe paardenbedrijven (anders dan een paardenfokkerij op een agrarisch bouwperceel) zijn alleen bij uitzondering toegestaan. Daarbij dient de locatie gezien te worden vanuit verkeerskundig oogpunt, gelegen zijn in de nabijheid van bestaande of geplande ruiterroutes, bescherming van het karakteristieke weidelandschap en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Ook mag de functie geen onevenredige beperkingen opleggen aan nabijgelegen woningen of bedrijven.
4. Het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan.
5. Hobbymatig mogen maximaal vier paarden bij een woning in het buitengebied worden gehouden. De bebouwing moet op het erf van de woning worden gerealiseerd, maar de paardenbak mag aansluitend aan het erf worden gerealiseerd, mits dit vanuit landschappelijk oogpunt verantwoord is.
6. Paardenbedrijven worden ingepast in het landschap, waarbij de mogelijkheid voor het plaatsen van verlichting afhankelijk is van de kenmerken van de omgeving.
7. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Gebiedsprofiel Middel-Delfland Provincie Zuid-Holland
- c. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- d. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- e. Economische Visie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte om te ondernemen
- f. Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp
- g. Natuur op de Kaart Pijnacker-Nootdorp

7.3 Wonen in het buitengebied



Beleidsdoelstellingen

In het buitengebied staat de recreatie, het landschap of het agrarisch bedrijf centraal, maar er wordt ook gewoond. De woningen staan meestal langs linten. Deze cultuurhistorisch waardevolle lijnen in het landschap zijn dragers van de identiteit van de gemeente. Dat betekent niet dat de linten statisch zijn en er geen veranderingen plaats mogen vinden. Ontwikkelingen hebben het landschap en de linten gevormd en moeten dat ook in de toekomst kunnen blijven doen. Het landschap van vandaag de toont de geschiedenis en is het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij deze nieuwe ontwikkelingen moeten de kwaliteiten behouden blijven, nieuwe kwaliteiten kunnen worden toegevoegd en knelpunten worden opgelost. Zo worden nieuwe hoofdstukken toegevoegd aan het verhaal van het landschap en de linten. De diversiteit van de linten maakt iedere plek uniek. De kwaliteiten en de handreiking voor nieuwe initiatieven zijn neergelegd in een Lintenvisie.

Bedrijfswoning of een burgerwoning

Een bedrijfswoning is een woning die hoort bij en gebonden is aan een bedrijf. Alleen degene voor wie het noodzakelijk is dat deze daar woont vanwege het bijbehorende bedrijf mag daar wonen. Deze woning mag dicht bij het eigen bedrijf staan, er gelden geen milieubeperkingen. Een burgerwoning heeft geen binding met een bedrijf. De bouw mogelijkheden zijn voor beiden gelijk.

Bewoners van de woning

Een woning is bestemd voor de vestiging van één huishouden. Dat betekent dat opdeling in studenteneenheden, huisvesting van buitenlandse werknemers en mantelzorgwoningen in beginsel niet mogelijk is. Per aanvraag zal worden verkend of op het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft, alsnog medewerking kan worden verleend. Daarbij worden aspecten als parkeren, sociale samenstelling, gevolgen voor de naburige percelen en/of bedrijven, etc. in beeld gebracht.

Gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken

Naast wonen zijn er mogelijkheden om de woning voor een deel te gebruiken voor een beroep of bedrijf aan huis. Wonen moet de belangrijkste functie van de bebouwing blijven, maar het is mogelijk om activiteiten in de laagste milieucategorie thuis uit te oefenen. De woning en de bijbehorende bouwwerken mag niet voor detailhandel worden gebruikt. De ligging in het buitengebied maakt dat er ook gekeken wordt naar de eventuele milieukundige gevolgen van beroep of bedrijf aan huis voor de nabijgelegen bedrijvigheid. Daarbij geldt dat de belangen van de nabijgelegen, bestaande bedrijvigheid voor de belangen van de nieuwe functie gaan. Een bijbehorend bouwwerk mag niet als zelfstandige woning worden gebruikt.

Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Soms wordt een woning te klein of is er behoefte aan een garage of tuinhuis. Pijnacker-Nootdorp heeft geen specifieke regeling voor bijbehorende bouwwerken, maar sluit aan bij de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen. Dat is vaak een verruiming ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. In enkele gevallen, met name bij (hoek)woningen die grenzen aan openbaar gebied, zijn de vergunningsvrije mogelijkheden beperkter. In die gevallen kijken we naar de specifieke situatie en beoordelen we de aanvraag op zijn merites. Dit komt in het buitengebied echter zelden voor.

Inhoud van een woning

In 2005 heeft de gemeente beleid opgesteld dat de inhoud van een woning inclusief alle bijbehorende bouwwerken maximaliseerde op 750 m³. Dit beleid wordt nog steeds gehanteerd. In de praktijk is er echter een verruiming mogelijk geworden. Dit omdat de vergunningsvrije ruimte voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken aanzienlijk is vergroot. Vergunningsvrije bebouwing telt niet mee met de

inhoudsmaat van de woning. Het blijft gewenst om de inhoud van bebouwing te begrenzen. De lintbebouwing in deze gemeente is langzaam tot stand gekomen en kenmerkend is dat sprake is van afwisselende bebouwing, zowel qua architectuur als qua afmetingen. Zeer grote woningen komen zelden voor en doen afbreuk aan het ritme van het lint. Aan de maatschappelijke wens om steeds groter te bouwen is met de verruiming van de mogelijkheden op vergunningsvrij gebied al invulling gegeven. Vanwege het feit dat vele linten gelegen zijn op of in een dijk, is het voor het bepalen van de inhoudsmaat belangrijk om te beschrijven hoe de inhoud van een woning wordt berekend. Daarom is hiervoor een begripsbepaling opgenomen in de standaardregels. Dit voorkomt o.a. dat woningen op terpen worden gebouwd, wat vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt ongewenst is. In het buitengebied is bovendien regelmatig sprake van het bouwen een woning in of tegen een dijk. Wanneer dit het geval is, dient het laagste gedeelte van het perceel aangehouden te worden als het peil waarboven men de inhoud moet berekenen. Een kelder, voor zover deze geheel onder het peil ligt en van buiten niet zichtbaar en/of toegankelijk is, telt niet mee bij de inhoud van de woning en de erfbouw.

Bouwen van een hoofdgebouw

De gemeente gaat terughoudend om met het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied. Dit is alleen mogelijk na toepassing van de regeling ruimte voor ruimte (zie 7.4). De linten hebben bijzondere kwaliteiten, deze willen we behouden en versterken. Daarom wordt bij inpassing of verandering van een hoofdgebouw (woning) altijd gekeken naar de Lintenvisie. Deze geeft handvatten over de vormgeving, afmeting en plaatsing van een hoofdgebouw. Juist omdat zoveel waarde wordt gehecht aan de ruimtelijke kwaliteit wordt hier altijd een stedenbouwkundig advies voor opgesteld.

Landschappelijke inpassing van de woning

Het is niet alleen de bebouwing die bepaalt of een ontwikkeling past of ingepast kan worden. De lintenvisie geeft voor ieder lint specifieke handreikingen voor onder andere het ophogen van het perceel, de inrichting van het voorerf, het in stand houden van doorzichten, het inrichten van de grens tussen het erf en het open(bare) gebied, de vormgeving van oevers en bruggen en het type beplanting. Aangezien de landschappelijke inpassing een essentieel ingrediënt is voor de ruimtelijke kwaliteit wordt hier altijd een landschappelijk advies voor opgesteld.

Normstelling

1. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden, dat betekent dat studenteneenheden, huisvesting van buitenlandse werknemers en mantelzorgeenheden alleen bij uitzondering mogelijk zijn.
2. De inhoud van de woning bij nieuwbouw of herbouw van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen, tenzij de bestaande woning al groter was. Dan geldt de inhoud van de bestaande woning als maximum. Hierbij telt de vergunningsvrije bebouwing niet mee voor de bepaling van de inhoud.
3. Een aan huis gebonden beroep of bedrijf is toegestaan wanneer de activiteiten vallen in milieucategorie 1 en de woonfunctie overwegend behouden blijft.
4. Pijnacker-Nootdorp heeft geen specifieke regeling voor bijbehorende bouwwerken, maar sluit aan bij de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen. Alleen bij hoeksituaties gelegen aan openbaar gebied is, wanneer blijkt dat de mogelijkheden voor vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken onevenredig beperkt worden, maatwerk mogelijk.
5. Bij realisatie van één of meerdere nieuwe woningen wordt stedenbouwkundig advies ingewonnen over de vormgeving, afmeting en plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de specifieke kenmerken van de locatie. Hierbij vormt de Lintenvisie de basis.
6. Bij realisatie van één of meerdere nieuwe woningen wordt landschappelijk advies ingewonnen over de vormgeving van het erf, de verbinding met de openbare weg en het type beplanting ten opzichte van de specifieke kenmerken van de locatie. Hierbij vormt de Lintenvisie de basis.
7. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Gebiedsprofiel Middel-Delfland Provincie Zuid-Holland
- c. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- d. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- e. Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp
- f. Natuur op de Kaart Pijnacker-Nootdorp

7.4 Kwaliteitsverbetering door sanering en hergebruik van bebouwing



Beleidsdoelstellingen

Soms verliest bebouwing in het buitengebied haar agrarische functie. Dit 'vrijkomen' van agrarische bebouwing is een landelijk verschijnsel, dat regelmatig plaatsvindt. Oorzaken zijn o.a. schaalvergroting in de landbouw, bedrijfsbeëindiging door kostenstijging of het ontbreken van een opvolger. In andere gevallen is het een gevolg van het beleid van de overheid. In Pijnacker-Nootdorp is sprake van een toenemende druk op het gebied door de ontwikkeling van recreatie, natuur en waterberging. Ook het beleid gericht op concentratie van glastuinbouw in de duurzame glastuinbouwgebieden leidt tot leegstaande bebouwing.

Wanneer de vrijkomende bebouwing geen agrarische functie meer kan krijgen dan doet zich de vraag voor hoe deze gebouwen dan een nieuwe functie kunnen krijgen. Deze problematiek is ook een kans. Het biedt ruimte voor functies die passen bij of een aanvulling zijn op het gebied waar ze zich bevinden. Bovendien kunnen onaantrekkelijke gebouwen worden gesaneerd waarmee de ruimtelijke kwaliteit verbetert. We maken een onderscheid tussen sanering en/of hergebruik.

Sanering door middel van ruimte voor ruimte

De ruimte voor ruimte regeling is van oorsprong een provinciale regeling gericht op het slopen van kassen en bedrijfsgebouwen buiten de duurzame glastuinbouwgebieden. Deze verspreid liggende glastuinbouw is vaak onvoldoende economisch toekomstbestendig en ligt langs cultuurhistorische linten in het buitengebied. De regeling maakt het mogelijk om voor iedere 5000 m² kas en/of 1000 m² bedrijfsgebouw een compensatiewoning te bouwen. Daarbij moet het hele bedrijf (en alle bebouwing met uitzondering van een eventuele bedrijfswoning) gesloopt worden. Zo wordt het financieel mogelijk om het bedrijf te saneren en, bij een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de compensatiewoningen, verbetert de ruimtelijke kwaliteit. In Pijnacker-Nootdorp is deze regeling met succes toegepast en ook in de toekomst blijven we met deze regeling de mogelijkheid bieden voor sanering van bebouwing.

Hergebruik van voormalige agrarische bebouwing

Bij een aanvraag die betrekking heeft op voormalige agrarische bebouwing vraagt de gemeente altijd om de mogelijkheid van ruimte voor ruimte te verkennen. Dit omdat deze optie in de meeste gevallen de grootste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent. In sommige gevallen is ruimte voor ruimte niet de beste optie, dat kan liggen aan de kenmerken van de locatie maar ook aan de wensen van de eigenaar. Dan is onder voorwaarden een andere bestemming mogelijk. Dit geldt echter niet voor kassen. De gemeente biedt geen mogelijkheden voor nieuwe functies in vrijgekomen kassencomplexen. Wanneer de wens bestaat om overige bestaande bebouwing een nieuwe functie te geven dan verwachten we dat in de aanvraag is aangegeven hoe de nieuwe functie zich verhoudt tot het gebied (o.a. milieu, verkeer, parkeren, buitenopslag) en hoe de nieuwe functie een bijdrage levert aan de omgeving (ruimtelijke kwaliteit, functionele bijdrage, sloop van bebouwing die niet gebruikt wordt). Op voorhand wordt aangegeven dat industriële bedrijvigheid, detailhandel en agrarische hulp- en nevenbedrijven niet zijn toegestaan.

Sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing

In de praktijk blijkt soms dat de voormalige agrarische bebouwing in een slechte staat is of in de loop van jaren is opgericht in de vorm van aanbouwen en losse schuurtjes met een beperkte gebruikswaarde. Ook dan moet altijd eerst de toepassing van ruimte voor ruimte worden verkend, omdat dit de ruimtelijke kwaliteit het meest verbetert. Deze regeling biedt voor de initiatiefnemer niet altijd een uitkomst, bijvoorbeeld omdat de gebouwen nog gebruikt gaan worden voor het hobbymatig houden van dieren. Praktisch gezien kan dit niet meer vanuit de bestaande bebouwing en wil de initiatiefnemer herbouwen. Om in die gevallen toch de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering te krijgen, stellen we de eis dat dit alleen mogelijk is bij een afname van de bebouwing tot 75% van de bestaande bebouwing in zowel oppervlakte als inhoud. De oppervlakte mag maximaal 800 m² zijn. Ook in dit geval moet aangetoond worden dat de functie zich

verhoudt tot en een bijdrage levert aan de omgeving.

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de bebouwing

De linten hebben bijzondere kwaliteiten, die we willen behouden en versterken. Daarom wordt bij sanering en hergebruik van bebouwing altijd gekeken naar de Lintenvisie. Deze geeft handvatten over de vormgeving, afmeting en plaatsing van een hoofdgebouw. Juist omdat zoveel waarde wordt gehecht aan de ruimtelijke kwaliteit wordt hier altijd een stedenbouwkundig advies voor opgesteld. Het is niet alleen de bebouwing die bepaalt of een ontwikkeling past of ingepast kan worden. De lintenvisie geeft voor ieder lint specifieke handreikingen voor onder andere het ophogen van het perceel, de inrichting van het voorerf, het in stand houden van doorzichten, het inrichten van de grens tussen het erf en open(bare) gebied, de vormgeving van oevers en bruggen en het type beplanting. Aangezien de landschappelijke inpassing een essentieel ingrediënt is voor de ruimtelijke kwaliteit wordt hier altijd een landschappelijk advies voor opgesteld.

Normstelling

1. Bij beëindiging en sloop van een (agrarisch) bedrijf buiten de duurzame glastuinbouwgebieden mag in ruil voor de sloop van 5000 m² kas en/of 1000 m² bedrijfsgebouw één compensatiewoning worden gebouwd, conform de regeling ruimte voor ruimte.
2. Indien ruimte voor ruimte aantoonbaar geen mogelijkheden biedt, dan bestaat de mogelijkheid om de voormalige agrarische bebouwing een nieuwe functie te geven. Hierbij moet de initiatiefnemer aantonen dat de nieuwe functie past bij en een aanvulling is voor het gebied. Industriële bedrijvigheid, detailhandel en agrarische hulp- en nevenbedrijven zijn niet toegestaan.
3. Indien ruimte voor ruimte aantoonbaar geen mogelijkheden biedt, dan bestaat de mogelijkheid om de voormalige agrarische bebouwing voor een nieuwe functie te herbouwen. Daarbij mag tot 75% van de bestaande bebouwing in zowel oppervlakte als inhoud worden teruggebouwd met een maximale oppervlakte van 800 m². Hierbij moet de initiatiefnemer aantonen dat de nieuwe functie past bij en een aanvulling is voor het gebied. Industriële bedrijvigheid, detailhandel en agrarische hulp- en nevenbedrijven zijn niet toegestaan.
4. Bij realisatie van één of meerdere nieuwe woningen of bij hergebruik van bestaande bebouwing wordt stedenbouwkundig advies ingewonnen over de vormgeving, afmeting en plaatsing ten opzichte van de specifieke kenmerken van de locatie. Hierbij vormt de Lintenvisie de basis.
5. Bij realisatie van één of meerdere nieuwe woningen of bij hergebruik van bestaande bebouwing wordt landschappelijk advies ingewonnen over de vormgeving van het erf, de verbinding met de openbare weg en het type beplanting ten opzichte van de specifieke kenmerken van de locatie. Hierbij vormt de Lintenvisie de basis.
6. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Gebiedsprofiel Middel-Delfland Provincie Zuid-Holland
- c. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- d. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- e. Economische Visie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte om te ondernemen
- f. Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp
- g. Natuur op de Kaart Pijnacker-Nootdorp

7.5 kwaliteitsverbetering door herinrichting landschap, beplanting en verharding



Beleidsdoelstellingen

Om de kwaliteiten van het buitengebied te beschermen en uit te bouwen, moeten we kunnen identificeren uit welke bouwstenen deze kwaliteiten bestaan. Hiervoor hebben we een tweetal inspirerende documenten opgesteld die kunnen worden gebruikt bij ontwikkelingen die het landschap raken. Dat zijn de GroenBlauwe bouwstenen uit 2013 en de Lintenvisie uit 2017.

Landschap: veenweide of droogmakerij

Pijnacker-Nootdorp heeft in haar ondergrond twee verschillende poldereenheden die het landschap bepalen, de veenweidepolder en de droogmakerij. De veenweidepolder ligt relatief hoog, ook al is het door de jaren heen ingeklonken. De boezem ligt maar beperkt hoger en er zijn geen vrijliggende kades en dijken. De sloten zijn enigszins onregelmatig, soms zelfs licht waaiervormig en sluiten aan op een polderlint. De bebouwing ligt in linten en verspreid in de polder op kreekkruggen. De diepe droogmakerijen zijn drooggemalen plassen en meren, ontstaan door vervening voor turfwinning. De boezem ligt hoog en de dijken (soms vrijliggend) zijn zichtbaar in het landschap. Het slotenpatroon is zeer regelmatig en sluiten nooit aan op een polderlint of dijklint. De bebouwing ligt in linten aan de randen van de droogmakerijen. Bij een nieuw initiatief verwachten we dat is aangegeven hoe de ontwikkeling past in en rekening houdt met het landschap

Beplanting: passend bij het landschap

De beplanting van wegen, dijken en erven draagt bij aan de eigenheid van het landschap. Door te kiezen voor gebiedseigen beplanting en deze op de juiste manier te plaatsen wordt de belevingswaarde verhoogd. Om te bepalen welk type beplanting hoort bij de plek, kan aan de hand van de GroenBlauwe bouwstenen worden bepaald of de locatie ligt in een veenweide of droogmakerij. Daarna kan aan de hand van de Lintenvisie worden gekeken in welk type lint (bv polderlint, dijklint) de locatie is gelegen. Met deze ingrediënten kan vervolgens een beplantingsplan met gebiedseigen beplanting worden opgesteld. Dit maakt deel uit van het landschappelijk advies.

Verharding: verbinding met de openbare weg en parkeren

De opbouw van een erf moet aansluiten bij het type lint waarin de locatie is gelegen. Dit kan worden teruggevonden in de Lintenvisie. Het groene en open karakter van het landschap moet zo min mogelijk belast worden met verharding. Voor de vormgeving van het parkeren, de oprit, de toegangsweg en de brug biedt de Lintenvisie houvast. Een initiatief zal dan ook altijd moeten aangeven op welke manier de uitgangspunten voor de opbouw van het erf zijn verwerkt. Dit maakt onderdeel uit van de landschappelijke onderbouwing.

Aanlegvergunningen

De gemeente heeft in bestemmingsplannen aanlegvergunningstelsels opgenomen. Vaak is dat in het buitengebied of in anderszins landschappelijk waardevolle gebieden. Met een dergelijk verbod voor bijvoorbeeld het aanbrengen van verharding, het ophogen van gronden, het planten van bomen, het dempen en graven van sloten en/of het aanleggen van paden wordt beoogd waarden te beschermen. Indien uw initiatief is gelegen in een gebied waar een dergelijk aanlegvergunningstelsel geldt, dan verwachten we dat in de onderbouwing is aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt met de waarden beschermd worden.

Normstelling

1. Bij een ontwikkeling in het buitengebied wordt een landschappelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat aangesloten is bij het type landschap, een beplantingsplan is opgesteld en inzichtelijk is gemaakt op welke manier de uitgangspunten voor de opbouw van het erf zijn verwerkt. Hierbij vormen de GroenBlauwe bouwstenen en de Lintenvisie de basis.
2. Een initiatief in een gebied waarvoor een aanlegvergunning nodig is, gaat vergezeld van een landschappelijke onderbouwing waaruit blijkt hoe het initiatief zich verhoudt met de waarden die

beschermd worden. Hierbij vormen de GroenBlauwe bouwstenen en de Lintenvisie de basis.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Gebiedsprofiel Middel-Delfland Provincie Zuid-Holland
- c. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- d. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- e. Economische Visie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte om te ondernemen
- f. Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp
- g. GroenBlauwe bouwstenen
- h. Natuur op de Kaart Pijnacker-Nootdorp

7.6 natuur, recreatie en leisure



Beleidsdoelstellingen

Pijnacker-Nootdorp wil in de regio met het groene buitengebied meerwaarde geven en streeft daarbij naar één groen recreatief buitengebied als deel van een regionaal geheel. Binnen de gemeentegrenzen beslaat het groene buitengebied op dit moment zo'n 2.200 ha aaneengesloten gebied, waarvan ruim 60% daadwerkelijk een recreatieve functie heeft. De overige 40% bestaat uit natuurgebied of heeft een overwegend agrarische bestemming. We streven ernaar om de verbindingen tussen de gebieden binnen de gemeente en naar de omliggende gemeenten te optimaliseren en door middel van een gevarieerd landschap recreatiemogelijkheden aan te bieden. Daarbij hoort ook het verbeteren van de toegankelijkheid en de vindbaarheid.

Natuur

Pijnacker-Nootdorp streeft naar het verder tot stand brengen van het natuurnetwerk in de gemeente, zowel in de kernen als in het buitengebied. Twee natuurkerngebieden in Pijnacker-Nootdorp zijn ook opgenomen in het provinciale natuurnetwerk: het beschermde en waterrijke Krekengebied in het Bieslandsebos en de Ackerdijkse plassen. De Ackerdijkse plassen zijn nationaal bekend van de hoge natuurwaarde. Ruyven-Zuidpolder en de Polder van Biesland zijn belangrijke weidevogelgebieden. De overige groengebieden zijn belangrijk als ecologische schakels tussen gebieden. Nieuwe ontwikkelingen mogen de bestaande en potentiële natuurwaarden niet aantasten. Door de Wet natuurbescherming hebben wij ook een wettelijke verplichting tot soortenbescherming.

Intensieve recreatie

De groene buitengebieden zijn overwegend gericht op extensieve recreatie. De gemeente ziet bij het gebied rondom de Dobbeplass ruimte voor meer intensievere vormen van recreatie. Dit gebied kan zich verder ontwikkelen als een recreatieve poort, mogelijk met gebouwde voorzieningen, mits goed ontsloten. In de bebouwingslinten, zoals de Oude Leedeweg en de Zuideindseweg, zijn mogelijkheden voor kleinschalige voorzieningen als een theehuis of een bed & breakfast. De nieuwe ontwikkelingen dienen het landschap te versterken en daarvoor goed ingepast te worden.

Extensieve recreatie

In de overige groengebieden zijn vooral mogelijkheden voor extensieve recreatie in de vorm van bijvoorbeeld wandelen, fietsen, paardrijden, spelen en kanoën. Nieuwe initiatieven moeten aansluiten bij het extensieve karakter van de gebieden.

Leisure

Bij het benutten van de economische potentie van het buitengebied kijken we naar een optimale aansluiting bij de wensen en behoeften van inwoners en (potentiële) bezoekers. Uit onderzoek blijkt dat het buitengebied van Pijnacker-Nootdorp vooral belangrijk is als buffergebied met kleinschalige voorzieningen, meer gericht op groepen, gezelligheid, rustige, laagdrempelige en kleinschalige vormen van Recreatie waarbij het landschap als drager geldt. De meer intensieve vormen van recreatie zoals leisure en actieve sportbeleving hebben reeds een plek gevonden in respectievelijk Zoetermeer en Delft.

Aanlegvergunningen

De gemeente heeft in bestemmingsplannen aanlegvergunningstelsels opgenomen. Vaak is dat in het buitengebied of in anderszins landschappelijk waardevolle gebieden. Met een dergelijk verbod voor bijvoorbeeld het aanbrengen van verharding, het ophogen van gronden, het planten van bomen, het dempen en graven van sloten en/of het aanleggen van paden wordt beoogd waarden te beschermen. Indien uw initiatief is gelegen in een gebied waar een dergelijk aanlegvergunningstelsel geldt, dan verwachten we dat

in de onderbouwing is aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt met de waarden beschermd worden.

Normstelling

1. Intensieve, kleinschalige recreatieve ontwikkelingen zijn alleen mogelijk bij de Dobbepas en in de bestaande bebouwingslinten.
2. Bij een recreatieve ontwikkeling in het buitengebied wordt een landschappelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat aangesloten is bij het type landschap, een beplantingsplan is opgesteld en inzichtelijk is gemaakt op welke manier de uitgangspunten zijn verwerkt. Hierbij vormen de GroenBlauwe bouwstenen en de Lintenvisie de basis.
3. Een initiatief in een gebied waarvoor een aanlegvergunning nodig is, gaat vergezeld van een landschappelijke onderbouwing waaruit blijkt hoe het initiatief zich verhoudt met de waarden die beschermd worden. Hierbij vormen de GroenBlauwe bouwstenen en de Lintenvisie de basis.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- c. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- d. Economische Visie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte om te ondernemen
- e. Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp
- f. Natuur op de kaart Pijnacker-Nootdorp
- g. Plan van aanpak Leisure- en recreatievoorzieningen

7.7 glastuinbouwbedrijven in de concentratiegebieden



Beleidsdoelstellingen

Het beleid is gericht op het versterken van de economie met onder andere duurzame en innovatieve glastuinbouwbedrijven als onderdeel van de internationaal georiënteerde Greenport. Om de sector de ruimte te bieden zich te moderniseren, herstructureren en verduurzamen zijn de contouren van de glastuinbouwconcentratiegebieden vastgelegd in de ruimtelijke structuurvisie Ruimte maken, Ruimte laten. Verder is het beleid gericht op herstructurering van verouderde glastuinbouwgebieden of –bedrijven en daarmee het optimaal benutten van de ruimte. Tot slot wordt ingezet op het verbeteren van de bereikbaarheid van de glastuinbouwgebieden.

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

In Pijnacker-Nootdorp zijn sommige gebieden aanwezen als glastuinbouwconcentratiegebied. In deze gebieden is ruimte voor glastuinbouwbedrijven om te ontwikkelen, herstructureren en innoveren. Andere functies zijn niet toegestaan. Daarnaast is het beleid ook gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden. De ruimtelijke kwaliteit wordt in belangrijke mate bepaald door de gebruikswaarde en ruimtelijke verschijningsvorm van de glastuinbouw in en ten opzichte van de omgeving. In verouderde gebieden wordt vaak kritisch gekeken naar het relatief grote contrast tussen de glastuinbouw en de omliggende (woon)omgeving.

Ruimte voor nieuwe producten en verdienmodellen

De glastuinbouw verkeert in een transitie waarbij zij nieuwe producten en nieuwe verdienmodellen moet aanboren, crossovers moet aangaan met andere sectoren alsmede de markt vraaggericht moet benaderen om haar topositie als internationale concurrerende sector te behouden. Pijnacker-Nootdorp is als pioniersgebied aangewezen in de gebiedsverkenning Greenport Westland-Oostland. Het vorenstaande zal leiden tot meer functies in de glastuinbouwgebieden doordat niet alleen agrarische producten worden geteeld, maar bijvoorbeeld ook producten worden gekweekt voor inhoudsstoffen die worden aangewend in de farmacie, de levensmiddelensector en de verfindustrie. Daarbij kunnen ook veredelingsbedrijven met bijbehorende labs, kantoren of andere verwerkingsgebouwen in het kader van de circulaire economie horen.

Normstelling

1. Respecteren contouren glastuinbouwconcentratiegebieden.
2. Geen medewerking verlenen aan gebiedsvreemde functie in de glastuinbouwconcentratiegebieden.
3. Ruimte bieden voor nieuwe greenportversterkende functies.
4. Geen medewerking verlenen aan nieuwe (bedrijfs)woningen.
5. Stimuleren uitplaatsen (bedrijfs)woningen buiten de glastuinbouwconcentratiegebieden.
6. Ruimtelijke kwaliteit van de glastuinbouwconcentratiegebieden verbeteren en overgangen met naastgelegen gebieden beter vorm geven.
7. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- c. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- d. Economische Visie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte om te ondernemen
- e. Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp
- f. Natuur op de Kaart Pijnacker-Nootdorp

7.8 Wonen in het glastuinbouwgebied



Beleidsdoelstellingen

Pijnacker-Nootdorp wil in de regio met duurzame en innovatieve bedrijven, waaronder de glastuinbouw, de economie versterken. De glastuinbouw zien wij als deel van de internationaal georiënteerde greenport. Daarvoor bieden we de fysieke ruimte om het productieareaal te moderniseren, herstructureren en verduurzamen en werken we aan de verbeterde bereikbaarheid. Het is daarbij van belang dat er zo min mogelijk gebiedsvreemde (niet glastuinbouwfuncties) in het gebied aanwezig zijn. Dit biedt de meeste ruimte voor ontwikkeling van de sector in het algemeen en de bedrijven in het bijzonder. Van oudsher wonen de meeste tuinders bij hun glastuinbouwbedrijf. Hierdoor staan er in het glastuinbouwgebied veel woningen, meestal langs de linten. De woningen leveren als gebiedsvreemde functie echter ook problemen op bij herstructurering en ontwikkeling van het gebied. Daarom stimuleren we uitplaatsing van een bedrijfswoning als die zijn functie verliest, naar een locatie buiten het glastuinbouwconcentratiegebied.

Bedrijfswoning of een burgerwoning

Een bedrijfswoning is een woning die hoort bij en gebonden is aan een bedrijf. Alleen degene voor wie het noodzakelijk is dat deze daar woont vanwege het bijbehorende bedrijf mag daar wonen. Deze woning mag dicht bij het eigen bedrijf staan, er gelden geen milieubeperkingen. Een burgerwoning heeft geen binding met een bedrijf en is daarmee een gebiedsvreemde functie die de ontwikkeling van het gebied kan belemmeren. De bouw mogelijkheden zijn voor beiden gelijk.

Geen nieuwe bedrijfswoningen

In 2012 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van alle woningen en bedrijven in de glastuinbouwconcentratiegebieden. Hierbij is geconstateerd dat slechts enkele bedrijven nog niet beschikken over een bedrijfswoning. Vervolgens is gekeken of de gronden waarop het bedrijf is gebouwd al eens de beschikking hebben gehad over een bedrijfswoning, maar dat de bedrijfswoning niet in de aankoop van de gronden is meegenomen. Als er geen bedrijfswoning aanwezig was en voor de gronden nog nooit een bedrijfswoning was aangevraagd, dan is het mogelijk gemaakt om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen. Er worden geen mogelijkheden geboden voor nieuwe bedrijfswoningen.

Wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning

In de praktijk blijkt dat bij herstructurering vaak sprake is van het samenvoegen van bedrijven. Indien beide bedrijven (nog) de beschikking hadden over een bedrijfswoning, kan het zo zijn dat één woning zijn functie verliest. Er moet altijd een bedrijfswoning bij het bedrijf blijven. Deze functiewijziging moet in overleg met de gemeente plaatsvinden. Eerst vragen we de initiatiefnemer de mogelijkheid te verkennen een woning uit te plaatsen en een plek te geven buiten het glastuinbouwgebied. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt bekeken of de woning een efficiënt gebruik voor glastuinbouw (al dan niet bij herstructurering) in de weg staat. Ook beoordelen we of een woning geen onevenredige beperkingen oplegt aan de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Bij de woning mogen geen (delen van) bedrijfsgebouwen en/of kassen blijven staan. Enkel bebouwing die past binnen een woonbestemming kan blijven staan, dit voorkomt ook een verdere aantasting van het glastuinbouwgebied. Hier kan alleen sprake van zijn wanneer objectief is vastgesteld dat de functiewijziging geen belemmering vormt voor duurzame glastuinbouw.

Woningen in een cultuurhistorisch lint

Sommige linten in het glastuinbouwgebied zijn cultuurhistorisch waardevolle lijnen in het landschap en hebben daarmee extra waarde als dragers van de identiteit van de gemeente. De combinatie van glastuinbouwgebied en cultuurhistorisch waardevol lint vormt een extra uitdaging bij nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten de kwaliteiten behouden blijven, nieuwe kwaliteiten kunnen worden toegevoegd en knelpunten worden opgelost. De diversiteit van de linten maakt iedere plek uniek. De

kwaliteiten en de handreiking voor nieuwe initiatieven zijn neergelegd in een Lintenvisie.

Bewoners van de woning

Een woning is bestemd voor de vestiging van één huishouden. Dat betekent dat opdeling in studenteneenheden, huisvesting van buitenlandse werknemers en mantelzorgwoningen in beginsel niet mogelijk is. Per aanvraag zal worden verkend of op het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft, alsnog medewerking kan worden verleend. Daarbij worden aspecten als parkeren, sociale samenstelling, gevolgen voor de naburige percelen en/of bedrijven, etc. in beeld gebracht. Gezien de ligging in het glastuinbouwgebied wordt eerst gekeken of het verzoek belemmerend werkt op (de toekomstige ontwikkeling van) het glastuinbouwgebied.

Gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken

Naast wonen zijn er mogelijkheden om de woning voor een deel te gebruiken voor een beroep of bedrijf aan huis. Wonen moet de belangrijkste functie van de bebouwing blijven, maar het is mogelijk om activiteiten in de laagste milieucategorie thuis uit te oefenen. De woning en de bijbehorende bouwwerken mogen niet voor detailhandel worden gebruikt. De ligging in het buitengebied maakt dat er ook gekeken wordt naar de eventuele milieukundige gevolgen van beroep of bedrijf aan huis voor de nabijgelegen bedrijvigheid. Daarbij geldt dat de belangen van de nabijgelegen, bestaande bedrijvigheid voor de belangen van de nieuwe functie gaan. Een bijbehorend bouwwerk mag niet als zelfstandige woning worden gebruikt.

Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Soms wordt een woning te klein of is er behoefte aan een garage of tuinhuis. Pijnacker-Nootdorp heeft geen specifieke regeling voor bijbehorende bouwwerken, maar sluit aan bij de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen. Dat is vaak een verruiming ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. In enkele gevallen, met name bij (hoek)woningen die grenzen aan openbaar gebied, zijn de vergunningsvrije mogelijkheden beperkter. In die gevallen kijken we naar de specifieke situatie en beoordelen we de aanvraag op zijn merites. Dit komt in een glastuinbouwgebied echter zelden voor.

Inhoud van een woning

In 2005 heeft de gemeente beleid opgesteld die de inhoud van een woning inclusief alle bijbehorende bouwwerken maximaliseerde op 750 m³. Dit beleid wordt nog steeds gehanteerd. In de praktijk is er echter een verruiming mogelijk geworden. Dit omdat de vergunningsvrije ruimte voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken van aanzienlijk is vergroot. Vergunningsvrije bebouwing telt niet mee met de inhoudsmaat van de woning. Het blijft gewenst om de inhoud van bebouwing te begrenzen. De lintbebouwing in deze gemeente is langzaam tot stand gekomen en kenmerkend is dat sprake is van afwisselende bebouwing, zowel qua architectuur als qua afmetingen. Zeer grote woningen komen zelden voor en doen afbreuk aan het ritme van het lint. Aan de maatschappelijke wens om steeds groter te bouwen is met de verruiming van de mogelijkheden op vergunningsvrij gebied al invulling gegeven. Vanwege het feit dat vele linten gelegen zijn op of in een dijk, is het voor het bepalen van de inhoudsmaat belangrijk om te beschrijven hoe de inhoud van een woning wordt berekend. Het peil is in het buitengebied vaak lastig te bepalen, maar is cruciaal bij de berekening van de inhoud van een gebouw. Daarom is hiervoor een begripsbepaling opgenomen in de standaardregels. Dit voorkomt o.a. dat woningen op terpen worden gebouwd, wat vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt ongewenst is. In het buitengebied is bovendien regelmatig sprake van het bouwen een woning in of tegen een dijk. Wanneer dit het geval is, dient het laagste gedeelte van het perceel aangehouden te worden als het peil waarboven men de inhoud moet berekenen. Een kelder, voor zover deze geheel onder het peil ligt en van buiten niet zichtbaar en/of toegankelijk is, telt niet mee bij de inhoud van de woning en de erfbebouwing.

Bouwen van een hoofdgebouw

Buiten de mogelijkheden van het bestemmingsplan, verleent de gemeente geen medewerking aan het bouwen van nieuwe (extra) bedrijfs- of burgerwoningen in het glastuinbouwgebied. Herbouw en/of verplaatsing is wel mogelijk. De linten hebben bijzondere kwaliteiten, deze willen we behouden en versterken. Daarom wordt bij inpassing of verandering van een hoofdgebouw (woning) altijd gekeken naar de Lintenvisie. Deze geeft handvatten over de vormgeving, afmeting en plaatsing van een hoofdgebouw. Juist omdat zoveel waarde wordt gehecht aan de ruimtelijke kwaliteit vragen we de initiatiefnemer om in de onderbouwing in te gaan op de lintenvisie. Daarnaast wordt bij herbouw of verplaatsing gekeken naar de locatie van de (burger)woning in relatie tot mogelijk (toekomstige) herstructurering. Eerst verkennen we de mogelijkheid om de (burger)woning uit te plaatsen en een plek te geven buiten het glastuinbouwgebied. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt bekeken of de woning een efficiënt gebruik voor glastuinbouw (al dan

niet bij herstructurering) in de weg staat. Ook beoordelen we of een woning geen onevenredige beperkingen oplegt aan de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Landschappelijke inpassing van de woning

Het is niet alleen de bebouwing die bepaalt of een ontwikkeling past of ingepast kan worden. De lintenvisie geeft voor ieder lint specifieke handreikingen voor onder andere het ophogen van het perceel, de inrichting van het voorerf, het in stand houden van doorzichten, het inrichten van de grens tussen het erf en open(bare) gebied, de vormgeving van oevers en bruggen en het type beplanting. Aangezien de landschappelijke inpassing een essentieel ingrediënt is voor de ruimtelijke kwaliteit wordt hier altijd een landschappelijk advies voor opgesteld.

Normstelling

1. Het bouwen van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan.
2. Een bedrijfswoning, die door herstructurering overbodig is geworden, kan onder voorwaarden worden omgezet in een burgerwoning. Bij het nieuwe bedrijf moet minimaal één bedrijfswoning aanwezig zijn. De voorkeur gaat uit naar verplaatsing van de woning uit het glastuinbouwgebied. Indien dit niet mogelijk is dan moet objectief vastgesteld zijn dat de functiewijziging geen onevenredige belemmering is voor de glastuinbouw.
3. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden, dat betekent dat studenteneenheden, huisvesting van buitenlandse werknemers en mantelzorgeenheden bij uitzondering alleen mogelijk zijn.
4. De inhoud van de woning bij nieuwbouw of herbouw van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen, tenzij de bestaande woning al groter was. Dan geldt de inhoud van de bestaande woning als maximum. Hierbij telt de vergunningsvrije bebouwing niet mee voor de bepaling van de inhoud.
3. Een aan huis gebonden beroep of bedrijf is toegestaan wanneer de activiteiten vallen in milieucategorie 1 en de woonfunctie overwegend behouden blijft.
4. Pijnacker-Nootdorp heeft geen specifieke regeling voor bijbehorende bouwwerken, maar sluit aan bij de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen. Alleen bij hoeksituaties gelegen aan openbaar gebied is, wanneer blijkt dat de mogelijkheden voor vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken onevenredig beperkt worden, maatwerk mogelijk.
5. Bij herbouw of verplaatsing van woningen wordt stedenbouwkundig advies ingewonnen over de vormgeving, afmeting en plaatsing ten opzichte van de specifieke kenmerken van de locatie. Hierbij vormt de Lintenvisie de basis.
6. Bij herbouw of verplaatsing woningen wordt landschappelijk advies ingewonnen over de vormgeving van het erf, de verbinding met de openbare weg en het type beplanting ten opzichte van de specifieke kenmerken van de locatie. Hierbij vormt de Lintenvisie de basis.
7. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Gebiedsprofiel Middel-Delfland Provincie Zuid-Holland
- c. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- d. Economische Visie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte om te ondernemen
- e. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- f. Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp
- g. Natuur op de Kaart Pijnacker-Nootdorp

7.9 Bedrijven



Beleidsdoelstellingen

In Pijnacker-Nootdorp is een grote diversiteit aan bedrijven en ondernemers te vinden die samen een belangrijke bijdrage leveren aan de sterke economische structuur en het uitstekende woon- en leefklimaat in de gemeente. Dit hoofdstuk richt zich niet op agrarische bedrijven, glastuinbouw, detailhandel of kantoren, maar op al die andere ondernemingen die gevestigd zijn in de gemeente: van garagebedrijf tot autosloper, van grondwerkbedrijf tot transportbedrijf en van opslagbedrijf tot lasbedrijf.

Bedrijven concentreren op bedrijventerreinen

De bedrijvigheid van Pijnacker-Nootdorp concentreert zich voornamelijk op vier bedrijventerreinen, te weten: De Boezem (Pijnacker), Heron (Nootdorp), Oostambacht (Nootdorp) en Ruyven (Delfgauw). Deze bedrijventerreinen hebben elk hun eigen karakteristieke eigenschappen en doelgroep. Heron richt zich als zichtlocatie langs de A12 voornamelijk op het hogere segment, terwijl De Boezem een typisch 'werkterrein' is. Op deze verschillende terreinen willen we bedrijven de ruimte bieden om zichzelf op een duurzame manier verder te ontwikkelen. Dit kan door aanpassing van de bebouwing en bedrijfsprocessen, of door een (interne) verschuiving waardoor elk bedrijf toekomstbestendig wordt. Daarnaast staan wij open voor initiatieven die verder gaan dan het traditionele bedrijventerrein, die de samenhang tussen de verschillende bedrijven of de samenhang tussen de kern en het bedrijventerrein vergroten.

Bedrijventerreinen als gemengd gebied

Iedere kern beschikt over een bedrijventerrein dat als gemengd gebied meer onderdeel is en wordt van de woonkern. Dat betekent dat er mogelijkheden zijn voor de vestiging van maatschappelijke en economische voorzieningen die het wonen in de kern aantrekkelijker maken. Daarbij wordt de vestiging van detailhandel tot een maximum bruto vloeroppervlak van 1000 m² per gemengd gebied niet uitgesloten. Reguliere vormen van detailhandel, die ook in de centra kunnen worden gerealiseerd, horen niet thuis op een bedrijventerrein. De hoofdfunctie van de gemengde gebieden blijft de bedrijvigheid. De andere functies zijn beperkt mogelijk en moeten aantoonbaar een aanvulling zijn, die niet elders in de kern gerealiseerd kunnen worden.

Geen (nieuwe) woningen op bedrijventerreinen

Op bedrijventerreinen komen (beperkt) nog bedrijfswoningen voor. Voor omliggende bedrijven gelden dan hogere milieunormen. Dit geldt eens te meer als de bedrijfswoning haar functie verliest en verzocht wordt om bewoning door een ander dan de eigenaar van het bijbehorende bedrijf. Dan gelden de strengere milieueisen, ook voor het bedrijf waar de woning bij behoorde. De gemeente verleent geen medewerking aan nieuwe bedrijfswoningen en stimuleert het functioneel veranderen van bedrijfswoningen naar bedrijfsgebouwen.

Transformatie en verplaatsing van bedrijvigheid uit de kernen

In de kernen is ook nog bedrijvigheid te vinden die historisch aanwezig is, maar functioneel beter tot zijn recht zou komen op een bedrijventerrein. Dit zou ook de woonkwaliteit in de kernen kunnen verbeteren. Voorbeelden van dergelijke bedrijvigheid zijn hoveniers, garagebedrijven en aannemers. Om deze verschuiving mogelijk te maken staat de gemeente in beginsel positief tegenover herontwikkeling van deze bedrijfslocaties ten behoeve van functies die bij de woonkern passen.

Transformatie en verplaatsing van bedrijvigheid in het buitengebied

Ook in het buitengebied van de gemeente zijn bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn vaak begonnen als familiebedrijf dat is uitgegroeid. Deze bedrijven drukken vaak een stempel op een bebouwingslint of buitengebied. Indien hiervoor aanleiding en bereidwilligheid bestaat vanuit de eigenaren/gebruikers, staat de gemeente open voor het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling op deze gronden. Dit kan zowel aan de orde zijn bij bedrijfsbeëindiging als bij herhuisvesting op een bedrijventerrein.

Normstelling

1. Bedrijvigheid wordt geconcentreerd op de bedrijventerreinen;
2. Bedrijventerreinen worden ingepast in het landschap.
3. Het toevoegen van bedrijfswoningen is niet toegestaan;
4. De bebouwingsmogelijkheden op de bedrijventerreinen zijn zo ruim mogelijk, waarbij wel rekening gehouden wordt met de omliggende gebieden;
5. Op bedrijventerreinen wordt gezien de ligging en omgeving de hoogst mogelijke milieucategorie toegestaan;
6. Transformatie en verplaatsing van bedrijvigheid uit de kernen is alleen mogelijk als de nieuwe ontwikkeling qua schaal, omvang en functie past bij zijn omgeving.
7. Transformatie en verplaatsing van bedrijvigheid in het buitengebied is mogelijk met toepassing van de regeling ruimte voor ruimte.
8. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- c. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- d. Economische Visie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte om te ondernemen
- e. Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp
- f. Standaardregels stedelijk gebied
- g. Natuur op de Kaart Pijnacker-Nootdorp

7.10 Kantoren



Beleidsdoelstellingen

Pijnacker-Nootdorp heeft een beperkte hoeveelheid aan kantoren, maar door vraag en aanbod lokaal en regionaal beter op elkaar af te stemmen, wil de gemeente voor verschillende doelgroepen passende ruimte aanbieden. Het aanbod in Pijnacker-Nootdorp is in belangrijke mate complementair aan het aanbod in de regio en grotendeels gericht op lokaal verzorgende en kleinere regionaal opererende bedrijven. Zelfstandige kantoren worden in principe geconcentreerd in een straal van 800 meter rondom de haltes van de RandstadRail.

grootschalige zelfstandige kantoren

De ligging van Pijnacker-Nootdorp ten opzichte van de grote steden zoals Rotterdam en Den Haag en het provinciaal en regionaal beleid hebben invloed op de beperkte hoeveelheid en mogelijkheid voor het realiseren van zelfstandige kantoren. Het provinciaal en regionaal beleid is gericht op het concentreren van kantoren op enkele locaties binnen de provincie. Pijnacker-Nootdorp is niet aangewezen als kantorenlocatie. Alleen op Heron is nog een mogelijkheid voor het realiseren van grootschalige zelfstandige kantoren.

Kleinschalige zelfstandige kantoren

Voor kleinschalige zelfstandige kantoren zijn er meer mogelijkheden. Het provinciaal beleid maakt een uitzondering voor zelfstandige kantoren kleiner dan 1000 m² en voor kantoren met een lokaal verzorgingsgebied, zoals gemeentehuizen en bankfilialen. De gemeente is terughoudend in het toevoegen van nieuwe kantoren, maar wil voor kleinschalige zelfstandige kantoren met een lokaal verzorgingsgebied of bij schaalvergroting van bestaande lokale kantoren een uitzondering maken. Het initiatief wordt dan op zijn specifieke kenmerken zoals werkgelegenheid, lokale binding, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit bekeken.

Bedrijfsgebonden kantoren

Bij vrijwel ieder bedrijf is een kantoor aanwezig. Vaak vindt daar het klantcontact plaats, wordt de administratie gedaan en werkt het management. Als dit ondergeschikt is aan het bedrijf, spreken we van bedrijfsgebonden kantoren. Het bedrijfsgebonden kantoor is ondergeschikt indien het bruto vloeroppervlak minder bedraagt dan 50% van het totale bruto oppervlak van het bedrijf.

Normstelling

1. Nieuwe grootschalige kantoren zijn alleen toegestaan op Heron in Nootdorp;
2. Aan kleinschalige kantoren (met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1000 m²) en voor kantoren met een lokaal verzorgingsgebied wordt alleen bij uitzondering medewerking verleend. Hiervoor wordt een initiatief op zijn specifieke kenmerken beoordeeld;
3. Bedrijfsgebonden kantoren zijn toegestaan, indien het bruto vloeroppervlak minder bedraagt dan 50% van het totale bruto oppervlak van het bedrijf
4. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- c. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- d. Economische Visie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte om te ondernemen
- e. Standaardregels stedelijk gebied

7.11 Detailhandel



Beleidsdoelstellingen

Pijnacker-Nootdorp beschikt over een fijnmazig detailhandelsnetwerk. Iedere kern heeft zijn eigen winkelcentrum in de vorm van de Parade in Nootdorp, het Gouden Ridderplein in Delfgauw en Ackershof in Pijnacker. Daarnaast is in Keijzershof een wijkwinkelcentrum aanwezig. Door de ligging nabij grote steden als Delft, Rotterdam en Den Haag gaan de inwoners van de gemeente voor het recreatief winkelen vooral naar deze steden. Het detailhandelsaanbod in de gemeente zelf richt zich vooral op de dagelijkse behoefte en onderscheid zich door het lokale en vriendelijke karakter, service en kwaliteit. De gemeente streeft naar het behoud van levendige en vitale centra met voldoende detailhandelsaanbod.

Geen uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel

Detailhandel is een branche die veel gevolgen ondervindt van de toenemende verkoop via internet. Deze en andere trends maken dat de behoefte aan detailhandel niet groeit. Pijnacker-Nootdorp heeft onderzoek gedaan naar de hoeveelheid detailhandel die in relatie tot de grootte van de gemeente, de nog te verwachten groei en de ligging nabij grote steden in de verschillende centra aanwezig is. Hieruit komt naar voren dat verdere uitbreiding niet gewenst is. Er is voldoende aanbod en met name in het centrum van Pijnacker een overaanbod. De gemeente zal dan ook in principe geen medewerking verlenen aan nieuwe detailhandel op locaties waar dit nu nog niet mogelijk is. Dit sluit aan bij het provinciale beleid op gebied van detailhandel.

Concentratie van detailhandel in de centra

De gemeente zet in op clustering van detailhandel in de centra. Hierdoor wordt optimaal gebruik gemaakt van de synergievoordelen en wordt leegstand voorkomen. Daarnaast bieden de centra mogelijkheden voor horeca en andere commerciële voorzieningen, hiermee wordt de aantrekkelijkheid en levendigheid van de centra vergroot. Aan nieuwvestiging van detailhandel buiten de centra wordt geen medewerking verleend.

Detailhandel in volumineuze goederen buiten de centra

Er zijn vormen van detailhandel die niet of niet goed inpasbaar zijn in de centra. Hiervoor wordt ander beleid gehanteerd. Een voorbeeld daarvan is detailhandel in volumineuze goederen. Hierbij bestaat het hoofdassortiment uit omvangrijke goederen waarvoor een grote uitstallingsruimte nodig is, zoals auto's, boten en caravans. Hiervoor is, onder voorwaarden, ruimte op de bedrijventerreinen. Daarbij gaat de voorkeur uit naar vestiging in de gemengde gebieden.

Bouwmarkten en tuincentra

Bouwmarkten en tuincentra zijn van oudsher in de periferie gevestigd. Het gaat om een vorm van detailhandel waarbij de verkoop van goederen die in overwegende mate volumineus zijn wordt gecombineerd met een breed assortiment. Ook de aard van de goederen is een reden voor vestiging in de periferie. Het moet dan wel gaan om grote vestigingen. Bij brutovloeroppervlak van minder dan 1000 m² zijn deze voorzieningen in de vorm van kleinere bouwmarkten (doe-het-zelf winkels) en tuincentra (bloemenwinkels) goed inpasbaar in de centra. In Pijnacker-Nootdorp zijn de tuincentra gevestigd aan de randen. Voor bouwmarkten is, onder voorwaarden ruimte op de bedrijventerreinen. Daarbij gaat de voorkeur uit naar vestiging in de in de structuurvisie aangewezen gemengde gebieden.

Geen perifere detailhandel

De gemeente heeft, buiten de bouwmarkten en tuincentra, geen locaties voor perifere detailhandel. Deze locaties zijn vastgelegd in het provinciaal beleid. Dat betekent dat voor detailhandelsbedrijven (van meer dan 1000 m²) die zich richten op de verkoop van volumineuze goederen rondom het thema wonen geen ruimte is.

Ondergeschikte detailhandel

Detailhandel is niet altijd de hoofdactiviteit die wordt uitgevoerd. Zo vindt bijvoorbeeld ondergeschikte verkoop plaats bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf in de vorm van bijvoorbeeld de verkoop van producten bij een kapper of een schoonheidssalon. Dit is uiteraard mogelijk. Dat geldt ook voor de verkoop van ter plaatse vervaardigde goederen bij productiebedrijven. Dit geldt nadrukkelijk niet voor assemblage- en groothandelsbedrijven. Een importeur die elders geproduceerde fietsen in elkaar zet, wordt dus niet beschouwd als een productiebedrijf. Ook bij agrarische bedrijven en bij glastuinbouwbedrijven is de verkoop van producten uit eigen teelt tot een bepaalde oppervlakte en omvang toegestaan.

Verkoop via internet

Er zijn vele vormen van verkoop via internet. Wanneer de mogelijkheid wordt geboden om de goederen te bekijken (showroom) en de goederen kunnen worden afgehaald en/of gebracht dan wordt dit gezien als een vorm van detailhandel die in de centra plaats moet vinden. Wanneer de goederen en diensten alleen via internet worden aangeboden en waarbij er geen uitstallings- of verkoopruimte aanwezig is voor de rechtstreekse verkoop en aflevering dan kan het bedrijf zich vestigen op een bedrijventerrein.

Normstelling

1. De gemeente verleent geen medewerking aan uitbreiding van detailhandel;
2. Detailhandel wordt geclusterd in de centra. Uitzondering hierop vormen detailhandel in volumineuze goederen en tuincentra en bouwmarkten van meer dan 1000 m².
3. Voor detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten is, onder voorwaarden, ruimte op de (gemengde) bedrijventerreinen.
4. Er is geen ruimte voor perifere detailhandel in de vorm van bedrijven die zich richten op de verkoop van volumineuze goederen rondom het thema wonen.
5. Ondergeschikte detailhandel is mogelijk bij diverse vormen van bedrijvigheid. De omvang dient beperkt te blijven en te beoordeeld worden ten opzichte van de omgeving.
6. Wanneer verkoop van goederen en diensten uitsluitend via internet plaatsvindt en er geen uitstallings- of verkoopruimte aanwezig is voor de rechtstreekse verkoop en aflevering dan kan het bedrijf zich vestigen op een bedrijventerrein. In andere gevallen is het centrum de aangewezen locatie.
7. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- c. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- d. Economische Visie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte om te ondernemen
- e. Standaardregels stedelijk gebied

7.12 Horeca



Beleidsdoelstellingen

Pijnacker-Nootdorp beschikt over een fijnmazig aanbod aan horeca. Met name in het centrum van Pijnacker en in de Parade en Dorpsstraat in Nootdorp is een diversiteit aan horecagelegenheden aanwezig. Door de ligging nabij grote steden als Delft, Rotterdam en Den Haag gaan de inwoners van de gemeente ook naar deze steden. Het horeca-aanbod in de gemeente zelf is mede daardoor achtergebleven bij het landelijk gemiddelde. De gemeente ziet mogelijkheden voor het uitbreiden van het horeca-aanbod in zowel kwaliteit als kwantiteit. Een divers aanbod aan horeca draagt bij aan de levendigheid en vitaliteit van de centra. Daarnaast zien we mogelijkheden voor horeca in het buitengebied, die bijdraagt aan de recreatieve beleving en past in het landschap.

Concentratie van horeca binnen de bebouwde kom in de centra

De gemeente zet in op clustering van horeca in de centra. Het Raadhuisplein heeft de potentie zich tot een sterker horecacluster te ontwikkelen. Ook aan de Oost- en Westlaan liggen mogelijkheden om het aanbod kwantitatief en kwalitatief te ontwikkelen. Het merendeel van het horeca-aanbod in Nootdorp is gevestigd in de Dorpsstraat, in een unieke historische ambiance. Door clustering wordt optimaal gebruik gemaakt van de synergievoordelen en wordt leegstand voorkomen. Daarnaast bieden de centra mogelijkheden voor detailhandel en andere commerciële voorzieningen, hiermee wordt de aantrekkelijkheid en levendigheid van de centra vergroot. Andere locaties in de bebouwde kom lenen zich over het algemeen niet voor horecavestigingen. Dit omdat omwonenden van een horecagelegenheid overlast kunnen ervaren in de vorm van geur- en geluidsoverlast. Dit risico is in een stille woonwijk groter dan in een levendig centrum. Bij nieuwvestiging, aanpassing of uitbreiding van (de activiteiten van) een horecagelegenheid wordt altijd beoordeeld hoe de nieuwe activiteit zich verhoudt tot de bestaande omgeving.

Vormen van horeca

Horeca kent vele verschijningsvormen: een theehuisje, hotel, vergadercentrum of discotheek. Het is allemaal horeca, maar met een zeer verschillende invloed op de ruimte en gevolgen voor de omgeving. Ook verschijnen er steeds nieuwe vormen van horeca zoals additionele horeca of een b&b. Een b&b is een kleinschalige voorziening die door de bewoner van een woning wordt uitgevoerd. In een ondergeschikt deel van de woning of bijbehorende bouwwerken wordt aan toeristen voor een beperkt aantal nachten logies en ontbijt aangeboden. In een b&b wonen of logeren geen mensen die hier verblijven in verband met het verrichten van tijdelijke en/of seizoensgebonden arbeid. Deze diversiteit aan activiteiten betekent dat een fijnmazig onderscheid zal worden gemaakt tussen de verschillende vormen van horeca in de standaardregels en in bestemmingsplan. Zo kan meer ruimte worden geboden voor horecavoorzieningen.

Terrassen

Terrassen vormen een regulier onderdeel van een horecabedrijf. De gemeente biedt de ruimtelijke mogelijkheden voor het realiseren van terrassen bij aangrenzende horecabedrijven. De vergunningverlening ligt binnen de werkingssfeer van de APV.

Horeca buiten de centra

In het buitengebied is ruimte voor kleinschalige horeca voor de recreant en mogelijk ook voor een kwalitatief hoogwaardig restaurant op een unieke locatie. Daarbij staat het landschap centraal. Aan een eventueel initiatief wordt alleen medewerking verleend indien uit een stedenbouwkundig en landschappelijk advies blijkt dat vestiging een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij vormt de Lintensie de basis.

Normstelling

1. Horeca wordt geclusterd in de centra van de kernen;

2. Er zijn ruimtelijk mogelijkheden voor het realiseren van een terras grenzend aan de horecagelegenheid. Vergunningverlening vindt plaats via de APV.
3. Bij nieuwvestiging, aanpassing of uitbreiding van (de activiteiten van) een horecagelegenheid mag geen onevenredige overlast voor omgeving ontstaan;
4. In het buitengebied is ruimte voor kleinschalige horeca voor de recreant en mogelijk voor een kwalitatief hoogwaardig restaurant op een unieke locatie, indien uit een stedenbouwkundig en landschappelijk advies blijkt dat vestiging een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit;
5. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- c. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- d. Economische Visie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte om te ondernemen
- e. Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp
- f. Standaardregels stedelijk gebied

7.13 Maatschappelijke voorzieningen



Beleidsdoelstellingen

Pijnacker-Nootdorp wil in iedere woonkern een basisniveau van maatschappelijke voorzieningen aanbieden. Dit heeft vorm gekregen door een hoogwaardig aanbod aan sportterreinen en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen. De meeste buurten hebben eigen basisscholen en verspreid liggende speelvoorzieningen voor verschillende leeftijdsgroepen. Ambitie is om het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen te behouden en waar mogelijk en nodig te versterken.

Maatschappelijke basisvoorzieningen

De Toekomstvisie garandeert de basisvoorzieningen, voorzieningen die in een woonomgeving voor iedereen vanzelfsprekend bereikbaar moeten zijn. Daaronder vallen maatschappelijke voorzieningen zoals een basisschool en huisarts.

Woonzorgzones

De gemeente beschikt over vijf woonzorgzones te weten de Schakelaar, de Weidevogelhof, Emerald, Veenhage en Craeyenburg. De ambitie is om deze zones te behouden en toe te groeien naar een nieuwe woonzorgzone in Pijnacker-Noord.

Flexibiliteit in gebruiksvormen: ontmoeten en bewegen

De gemeente is alleen eigenaar van het maatschappelijk vastgoed wanneer het een wettelijke taak betreft of wanneer het noodzakelijk is om een beleidsdoel te realiseren. Dit noemen we het maatschappelijk kernvastgoed. Daarbij streven we ernaar om het maatschappelijk vastgoed (zowel het kernvastgoed als het vastgoed in eigendom bij verenigingen of andere partijen) zo optimaal en efficiënt mogelijk te laten gebruiken of medegebruik mogelijk te maken. Om dit mogelijk te maken wordt in principe het gebruik van een maatschappelijke voorziening niet beperkt door nadere aanduidingen in het bestemmingsplan. Alleen wanneer dit vanuit een maatschappelijk of ruimtelijk oogpunt noodzakelijk is, zal een functieaanduiding worden gegeven. Dat betekent dat gebouwen bijvoorbeeld kunnen worden gebruikt als school, wijkcentrum, kerk of bibliotheek. Onder maatschappelijke voorzieningen verstaan we educatieve, informatieve, levensbeschouwelijke, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening. Wanneer eigenaren en/of gebruikers nieuwe gebruiksvormen willen ontplooiën gericht op ontmoeten en bewegen dan wordt, rekening houdend met de kenmerken van de omgeving, hier positief naar gekeken.

Geen commercieel gebruik van maatschappelijk vastgoed

De grens tussen een maatschappelijke voorziening en commercieel gebruik kan smal worden. Bij particuliere initiatieven (voorzieningen die uit de samenleving zelf tot stand komen en in stand worden gehouden) ziet de gemeente voor zichzelf een lichte rol. Daarbij stelt de gemeente geen eisen aan wat bewoners vrijwillig met elkaar oppakken, maar nodigt daar wel toe uit en ondersteunt waar dat binnen de mogelijkheden past. Het algemeen belang dat de gemeente voor ogen heeft, is de voorwaarde dat iedere inwoner kan meedoen. De gemeente zal in beperkte mate financiële middelen aanwenden, omdat voorzieningen voor particulier initiatief zichzelf moeten bedruipen. Bij onvoldoende draagvlak vanuit de samenleving valt de grondslag voor instandhouding weg en daarmee feitelijk ook voor het voortbestaan van de voorziening. De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor instandhouding van het initiatief. Dat betekent dat voorzieningen op zoek (moeten) gaan naar alternatieve bronnen van inkomsten. Het is op dit punt dat de grens naar commercieel gebruik kan worden overschreden. Kijkend naar de functie van verenigingen in de maatschappij en daarbij in het bijzonder de verhouding met het bedrijfsleven, willen we onderscheid blijven maken. Een vereniging heeft als kenmerken dat het gericht is op recreatie en tot stand komt met vrijwilligers en participatie. Een bedrijf heeft als kenmerk dat het gericht is op winst en met werknemers zijn voortbestaan waarborgt. Een menging van recreatieve en commerciële activiteiten is vanuit

ruimtelijk en economisch oogpunt geen gewenste ontwikkeling. Bij de locaties van verenigingen is geen rekening gehouden met de eisen die bedrijven/horeca aan de omgeving stellen. Andersom geldt dat evenzeer. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen en centra is geen rekening gehouden met een ontwikkeling elders in dezelfde categorie. Wij stimuleren multifunctioneel gebruik van maatschappelijke voorzieningen, maar verlenen geen medewerking aan commercieel gebruik.

Normstelling

1. Behoud en versterking van het aanbod aan maatschappelijke (basis)voorzieningen;
2. Behoud van de bestaande woonzorgzones en toegroeien naar een nieuwe woonzorgzone in Pijnacker-Noord;
3. Stimuleren multifunctioneel gebruik van maatschappelijke voorzieningen;
4. Geen medewerking verlenen aan commercieel gebruik van maatschappelijke voorzieningen.
5. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- c. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- d. Economische Visie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte om te ondernemen
- e. Visie op het sociaal domein: notitie voor samenhangende maatschappelijke agenda
- f. Standaardregels stedelijk gebied

7.14 Wonen in de kernen



Beleidsdoelstellingen

Pijnacker-Nootdorp wil in de regio een uniek woonmilieu bieden door in de drie herkenbare kernen een hoge woonkwaliteit te behouden en te versterken. De ligging van iedere kern en de wijze waarop deze is opgezet is en moet onderscheidend ten opzichte van elkaar blijven. Binnen de gemeente streven we naar het mogelijk maken van een lokale wooncarrière. Dat betekent dat er voor iedere doelgroep en in iedere prijsklasse woningen beschikbaar zijn. Daarom eisen we dat bij ontwikkelingen van meer dan tien woningen minimaal 30% sociaal moet zijn.

Bewoners van de woning

Een woning is bestemd voor de vestiging van één huishouden. Dat betekent dat opdeling in studenteneenheden, huisvesting van buitenlandse werknemers en mantelzorgwoningen in beginsel niet mogelijk is. Per aanvraag zal worden verkend of op het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft, alsnog medewerking kan worden verleend. Daarbij worden aspecten als parkeren, sociale samenstelling, gevolgen voor de naburige percelen en/of bedrijven, etc. in beeld gebracht.

Gebruik van de woning en bijbehorende bouwwerken

Naast wonen zijn er mogelijkheden om de woning voor een deel te gebruiken voor een beroep of bedrijf aan huis. Wonen moet de belangrijkste functie van de bebouwing blijven, maar het is mogelijk om activiteiten in de laagste milieucategorie thuis uit te oefenen. De woning en de bijbehorende bouwwerken mogen niet voor detailhandel worden gebruikt. Een bijbehorend bouwwerk mag niet als zelfstandige woning worden gebruikt.

Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Soms wordt een woning te klein of is er behoefte aan een garage of tuinhuis. De mogelijkheden hiervoor zijn gelijk aan de maximale mogelijkheden die de rijksoverheid biedt middels het vergunningsvrij bouwen. Dat is vaak een verruiming ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen. In enkele gevallen, met name bij hoekwoningen die grenzen aan openbaar gebied, zijn de vergunningsvrije mogelijkheden beperkter. In die gevallen kijken we naar de specifieke situatie en beoordelen we de aanvraag op zijn merites.

Dakopbouwen

Dakopbouwen zijn een manier om de bruikbare ruimte in een bestaande woning te vergroten. Daarbij verstaan we onder een dakopbouw een uitbreiding van een bestaande laag van een woning. Dat houdt in dat een dakopbouw niet mag leiden tot een extra bouwlaag of een verhoging van de bestaande bouwlaag en binnen de oorspronkelijke voor- en achtergevel gerealiseerd moet worden. Een dakopbouw mag eenmalig op één bouwlaag worden gerealiseerd en dus niet gestapeld worden. Dit type bouwwerken heeft echter gevolgen voor de beeldkwaliteit, het stedenbouwkundig samenstelsel van woningen ten opzichte van elkaar en hebben effect op de buurpercelen. Om een balans te vinden tussen de wens van de eigenaar van de woning enerzijds en de belangen van de ruimtelijke kwaliteit en de buuren anderzijds zijn hiervoor concrete normen opgesteld.

Bouwen van een hoofdgebouw

Niet alle delen van de kernen beschikken over een even grote ruimtelijke kwaliteit. Op sommige plekken is deze kwetsbaar, zeker als de cultuurhistorische context verloren is gegaan. Bij inpassing of verandering van een hoofdgebouw (woning) moeten elementen die bijdragen aan de identiteit van de kern als geheel of raken aan gemengde structuren (langs linten en dorpscentra) worden behouden en verbeterd dan wel toegevoegd waar verbinding en oriëntatie ontbreekt. Juist omdat de locatie zo essentieel is voor de vormgeving, afmeting en plaatsing van een hoofdgebouw, wordt hier altijd een stedenbouwkundig advies voor opgesteld.

Bouwen in de voortuin

In de voortuin mogen geen gebouwen worden gebouwd. De voortuin en soms ook de zijtuin maakt deel uit van de stedenbouwkundige opzet van de wijk en is niet bedoeld om te bebouwen. Een uitzondering vormt de mogelijkheid om een erker te realiseren. De maximale afmetingen van een erker zijn bepaald in de standaardregels. Met deze nota willen wij de mogelijkheid bieden voor woningen die (vrijwel) geen achtertuin hebben of waarvan de achtertuin niet toegankelijk is, bijvoorbeeld door het ontbreken van een achterpad, om in de voortuin een berging te plaatsen. Het ontwerp van deze bebouwing luistert nauw en moet passen in de stedenbouwkundige opzet en bij de architectuur van de woning. Over het ontwerp en de plaatsing vragen wij een stedenbouwkundig advies. Verder vragen we aan de initiatiefnemer om in overleg te treden met de burens. Om de eenheid in het straatbeeld te bewaren zal iedereen in de straat en/of met hetzelfde type woning de mogelijkheid krijgen om dezelfde berging te bouwen. Aan anders uitgevoerde bergingen wordt geen medewerking verleend.

Normstelling

1. Bij nieuwe ontwikkelingen groter dan 10 woningen dient minimaal 30% in de sociale sector te worden gebouwd als bijdrage aan een evenwichtige woningvoorraad en ten behoeve van het doorlopen van een lokale wooncarrière.
2. Woningen zijn bestemd voor één huishouden. Dat betekent dat studenteneenheden, huisvesting van buitenlandse werknemers en mantelzorgeenheden bij uitzondering alleen mogelijk zijn.
3. Een aan huis gebonden beroep of bedrijf is toegestaan wanneer de activiteiten vallen in milieucategorie 1 en de woonfunctie overwegend behouden blijft.
4. Pijnacker-Nootdorp heeft geen specifieke regeling voor bijbehorende bouwwerken, maar sluit aan bij de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen. Alleen bij hoeksituaties gelegen aan openbaar gebied is, wanneer blijkt dat de mogelijkheden voor vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken onevenredig beperkt worden, maatwerk mogelijk.
5. Bij realisatie van één of meerdere nieuwe woningen wordt stedenbouwkundig advies ingewonnen over de vormgeving, afmeting en plaatsing ten opzichte van de specifieke kenmerken van de locatie.
6. In de voortuin mogen geen gebouwen worden gerealiseerd, met uitzondering van een erker waarvan de maximale maatvoering is vastgelegd in de standaardregels. Daarnaast kan een uitzondering worden gemaakt voor bergingen in de voortuin van woningen waarbij de achtertuin niet toegankelijk is. Om de eenheid in het straatbeeld te bewaren zal iedereen in de straat en/of met hetzelfde type woning de mogelijkheid krijgen om dezelfde berging te bouwen. Over het ontwerp en de plaatsing wordt stedenbouwkundig advies ingewonnen.
7. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- c. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- d. Uitvoeringsstrategie Wonen 2016-2018
- e. Lintenvisie Pijnacker-Nootdorp
- f. Rode bouwstenen Pijnacker-Nootdorp
- g. Nota Dakopbouwen Pijnacker-Nootdorp (bijlage 1 bij deze nota)
- h. Standaardregels stedelijk gebied
- i. Natuur op de Kaart Pijnacker-Nootdorp
- j. Wijkwaarderingsplan (indien aanwezig)

7.15 Groen en openbare ruimte in de kernen



Beleidsdoelstellingen

Na afronding van de geplande groei in wijken als AckersWoude, Keijzershof en Tuindershof liggen de contouren van kernen vast in het landschap. De gemeente gaat dan de omslag maken van groeigemeente naar beheergemeente en van kwantiteit naar kwaliteit. Dit betekent ook dat de strategische betekenis van de openbare ruimte toeneemt. De gemeente garandeert de basale instandhouding van de openbare ruimte. Daarbij stelt de gemeente zich niet alleen tot doel om de belangen van verblijfskwaliteit voor jong en oud, ontmoeten, recreëren, bewegen en rust in het oog te houden, maar wil ook de openbare ruimte beter aansluiten op de gevraagde woonmilieus. Openbare ruimte is een kwaliteitsdrager voor de aanpak van kwetsbare wijken. Daarom mag geen verdere druk ontstaan op de kwaliteit en het gebruik van groenvoorzieningen en spelen binnen de rode contouren. Initiatieven in groen en openbare ruimte zullen tegen deze achtergrond en doelstellingen worden bekeken.

Openbaar groen

Openbaar groen vormt een belangrijk deel van de openbare ruimte en draagt daarmee bij aan de identiteit en herkenbaarheid van een woonwijk. Groen versterkt en ondersteunt ruimtelijke functies, zorgt voor aankleding van de wijk, geeft sfeer aan een buurt, biedt ruimte voor recreatie en spelen, accentueert representatieve plekken, bepaalt het karakter van wegen en straten en verzacht storende elementen. Daarnaast stelt groen bewoners in staat om natuuraspecten te beleven. Hiermee wordt een mens-, natuur- en milieuvriendelijke woon- en leefomgeving gecreëerd. De groene hoofdstructuur van Pijnacker-Nootdorp bestaat uit de hoofdbomenstructuur, parken en natuurlijke zones en is vastgelegd in het beleids- en beheerplan Grip op Groen. De gemeente verleent geen medewerking aan initiatieven in deze groene hoofdstructuur wanneer deze afbreuk doen aan deze groene drager. Indien nodig wordt hiervoor (landschappelijk) advies ingewonnen.

Bewonersgroen

Bewonersgroen is het vrijwillig onderhouden van een stukje openbaar groen, bijvoorbeeld een groenstrook, plantsoen of hofje, door bewoners. Met een bijdrage aan het openbaar groen krijgen bewoners invloed op het uiterlijk van het openbaar groen in hun omgeving. Doordat bewoners het groen meer aandacht kunnen geven, ziet het er waarschijnlijk fraaier uit. En omdat bewoners op een ontspannende manier met elkaar aan de slag gaan, versterkt dat de onderlinge contacten en daarmee de sociale samenhang en betrokkenheid bij de straat of buurt. Bewonersgroen wordt vastgelegd in afspraken tussen de bewoners en de gemeente.

Snippergroen

Soms is het mogelijk een stukje van het openbaar groen te kopen om toe te voegen aan een perceel. Alleen gronden die geen deel uitmaken van de hoofdstructuur komen hiervoor in aanmerking. Aangezien het openbaar groen een essentieel onderdeel is van de ruimtelijke kwaliteit, wordt iedere vraag apart beoordeeld. Indien nodig wordt (landschappelijk en/of stedenbouwkundig) advies ingewonnen. Wanneer de gemeente de gronden verkoopt, wordt ook de bestemming aangepast.

Ecologische verbindingen

De gemeente streeft naar het realiseren van een samenhangend, ecologisch netwerk (ecologische hoofdstructuur) binnen de gemeente en met nauwe relaties met het omringende landschap. Dit is geconcretiseerd in bouwstenen die gebruikt kunnen worden voor realisatie van het ecologisch netwerk en door het benoemen van waardevolle (potentiële) ecologische locaties. Bij initiatieven in of nabij deze locaties en/of verbindingen wordt gekeken hoe de ecologie en het initiatief elkaar kunnen versterken. Een initiatief mag er niet toe leiden dat de (potentiële) ecologische waarde wordt aangetast. Indien nodig wordt ecologisch advies ingewonnen.

Parkeernormen

Onderdeel van een hoge woonkwaliteit vormt de mogelijkheid om nabij de woning of voorzieningen te kunnen parkeren. Parkeren vindt (grotendeels) plaats in de openbare ruimte en legt dan ook een relatief groot beslag op de openbare ruimte, waarbij zorgvuldige inpassing gewenst is. Om bij nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen te waarborgen dat er voldoende ruimte is voor parkeren is een Nota Parkeernormen vastgesteld. Doel van de nota is om parkeeroverlast te voorkomen en het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein te realiseren. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Normstelling

1. De openbare groene hoofdstructuur is drager van de ruimtelijke kwaliteit. Daardoor zijn hier in principe geen mogelijkheden voor initiatieven. Indien nodig wordt (landschappelijk) advies ingewonnen.
2. Bewoners kunnen vrijwillig een stukje openbaar groen onderhouden. De mogelijkheden hiervoor zijn beschreven in de Spelregels bewonersgroen.
3. De verkoop van stukjes openbaar groen (snippergroen) is alleen mogelijk indien dit de hoofdstructuur en de ruimtelijke kwaliteit niet aantast. Indien nodig wordt (landschappelijk en/of stedenbouwkundig) advies ingewonnen.
4. Initiatieven in of nabij (potentieel) ecologisch waardevolle locaties of verbindingen mogen de ecologische waarden niet aantasten. Indien nodig wordt ecologisch advies ingewonnen.
5. Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen.

Relatie met andere documenten:

- a. Visie en Verordening Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland
- b. Toekomstvisie Pijnacker-Nootdorp 2040
- c. Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp: Ruimte maken, ruimte laten....
- d. Voorwaarden en spelregels bewonersgroen
- e. Beleids- en beheerplan Grip op Groen
- f. Nota Parkeernormen
- g. Natuur op de kaart Pijnacker-Nootdorp
- h. Standaardregels stedelijk gebied

8. Tot slot

Met de voorliggende nota werkt de gemeente voor het eerst met een beleid dat niet gericht is op regels en normen, maar op doelen en kwaliteiten. Dit vraagt een andere manier van werken en denken. Daarom is het van belang om te evalueren of met de nota tegemoet gekomen wordt aan de doelstellingen. Na een periode van twee jaar wordt de evaluatie opgesteld.