

# Programma van Eisen publieke opgave FES-module Oostland Pijnacker-Nootdorp

21 april 2011

## Inleiding

Op 15 februari 2011 heeft het college ingestemd met het *Afsprakenkader 2010-2015 FES Project Oostland-Groenzone Berkel-Pijnacker* en de *Uitvoeringsovereenkomst groenblauwe dooradering Oostland 2010-2015*. Daarbij heeft het college besloten om de afdeling Ontwikkeling, via het DT, opdracht te geven een projectplan op te stellen over de uitvoering van het FES-project, deel Oostland en de afdeling Backoffice Publiekszaken, eveneens via het DT, opdracht te geven een plan van aanpak op te stellen om de uitvoering van het FES-project planologisch mogelijk te maken.

De specifieke en operationele doelstellingen van het totale project zijn:

1. Realiseren van een doorlopende ecologisch – recreatieve verbinding bij de barrières Katwijkerlaan, Klapwijkse Knoop en Kleihoogt en het verhogen van de inrichtingskwaliteit van de Groenzoom.
2. Saneren van verspreid glas op vrijwillige basis (12 ha in rand van de Groenzoom) (Katwijkerbuurt).
3. Realiseren 1<sup>e</sup> fase groene- en recreatieve dooradering, deels gebruikmakend van herstelde delen van de cultuurhistorisch waardevolle Strikkade en realisatie van doorgaande oost-west fietsverbinding.
4. Aanleggen van de Oostelijke randweg
5. Realiseren van waterbergingscapaciteit in het gebied
6. Het voorbereiden van de PPS-constructie; het aanbesteden van de UO Oostland

Voor de uitvoering van het project heeft het college op 20 april 2010 ingestemd met een strategie waarbij voor de realisatie van de oostelijke randweg, een fietsverbinding, een groen/blauwe dooradering, waterberging en reconstructie van glastuinbouw een nieuwe Uitvoeringsorganisatie Oostland wordt opgericht. Om de uitvoeringsstrategie te verankeren zijn de financiële, juridische en inhoudelijke randvoorwaarden uitgewerkt in het Afsprakenkader. De uitgangspunten uit het Afsprakenkader zijn vertaald naar vier uitvoeringsovereenkomsten. In de Uitvoeringsovereenkomst Groen-blauwe dooradering Oostland is vastgelegd dat de gemeente -vooruitlopend op de oprichting van de Uitvoeringsorganisatie Oostland- de module Oostelijke randweg en groenblauwe dooradering Oostland op haar grondgebied voor haar rekening neemt. De subsidievoorwaarden van het Rijk bepalen dat we voor 31 december 2014 alle verplichtingen voor de uitvoering zijn aangegaan. Dit betekent dat er voortgang in het project moet blijven. Vandaar dat de gemeente de voorbereidingen voor de publieke opgave alvast oppakt en het college aan het DT heeft gevraagd aan de organisatie opdracht te geven een projectplan op te stellen over de uitvoering van het FES-project, deel Oostland, en een bijbehorend plan van aanpak om de uitvoering van het project ook daadwerkelijk planologisch mogelijk te maken.

Het plan van aanpak geeft aan welke (exacte) bestemmingsplangrens wordt gehanteerd, de opzet en de planning van het bestemmingsplan. In het projectplan voor de uitvoering van het FES-project, deel Oostland, wordt uitgewerkt hoe enerzijds het aanbestedingstraject wordt opgepakt, en anderzijds hoe wij de module Oostelijke randweg en groenblauwe dooradering Oostland op ons grondgebied gaan uitvoeren, vooruitlopend op de UO Oostland. Het door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde Masterplan FES Oostland /Groenzoom (uitgezonderd het ambitiekader 2050) is uitgangspunt voor het bestemmingsplan en bij de realisatie, waarbij voor de Oostelijke randweg door het college op 8 februari 2011 een gewijzigd tracé is vastgesteld. Het gaat om variant 2 uit de tracéstudie. Voor de FES-module Oostland (glastuinbouwgebied Pijnacker-Oost inclusief weg en groenblauwe dooradering) geldt daarnaast het nog op te stellen Programma van Eisen ten behoeve van de aanbesteding van deze FES-module. Omdat de voorbereiding van de planologische procedure en de verwerving van eventuele strategische grondposities direct start na de besluitvorming in de raad van maart, zijn de specifieke eisen en wensen (en aandachtspunten) met betrekking tot de publieke opgave alvast gedestilleerd uit het algemene PvE voor de aanbesteding en in deze notitie verder geconcretiseerd en toegespitst op het grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Het gaat in deze notitie concreet om de eisen die gesteld worden aan de aanleg van de oostelijke randweg (variant 2) en de realisatie van de 1<sup>e</sup> fase van de groene- (ecologische) en recreatieve dooradering binnen onze gemeentegrenzen. Voor zover de realisatie van de publieke opgave in Pijnacker een relatie heeft met de publieke opgave op het grondgebied van de gemeente Lansingeland of consequenties heeft voor, randvoorwaarden stelt aan, of mogelijkheden biedt voor de herstructurering van

de glastuinbouw in andere delen van het FES-gebied, zijn deze apart vermeld onder de noemer 'Uitgangspunten bij de herstructurering', respectievelijk 'Uitgangspunten bij de bestemmingslegging'.

## 1<sup>e</sup> fase Groene- (Ecologische) en recreatieve dooradering Oostland

Het gebied krijgt een ecologische en recreatieve dooradering. Hiervoor wordt aangesloten bij de vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle Strikkade die als polderkade zoveel mogelijk in ere wordt hersteld. De kade zal, aansluitend op de recreatieve routes door de Groenzone en de woongebieden, worden ontwikkeld tot groenblauwe ruggengraat van het gebied Voorafsche Polder / Oude Polder. Voor de recreatie wordt een provinciaal fietspad aangelegd. Het ecologische programma binnen de dooradering bestaat uit het realiseren van water(berging), een hoogwaardige ecologisch groene inrichting ten behoeve van flora, fauna en recreatief medegebruik.

### Eisen

1. Realiseren van een aaneengesloten ecologische groenstrook vanaf de Monnikenweg tot en met de N470 (noord-zuid)
  - 1.1. Locatie: tussen de aan te leggen oostelijke randweg en het cultuurhistorische element van de Strikkade.
  - 1.2. Minimale omvang: 9 hectare met een minimale breedte van 30 meter, met om de 500m een stapsteen van 1 ha.
  - 1.3. Inrichtingseisen:
    - 1.3.1. een deel droge berging (maaiveld met mate verlagen, ten behoeve van droge en moerasnatuur) met afwisselend Natuurdoeltypen 3.24 (moeras), 3.62 (Laagveenbos), 3.38 en 3.39 Bloemrijk grasland, 3.31 (nat schraal grasland), 3.15 (gebufferde sloot) en lokaal 3.18 (gebufferd meer). Zie ook voor referentiebeelden;
    - 1.3.2. een doorgaand utilitair fietspad dat het provinciale fietspad 228 (van de Duikersloot naar de Kleihoogt) verbindt met de Monnikenweg. Het fietspad wordt op de Monnikenweg aangesloten, ter hoogte van de aansluiting van de Oostelijke randweg op de Monnikenweg. Het fietspad kan gedeeltelijk langs de oostelijke randweg worden gelegd zolang de breedte van de groenstrook ter plaatse minimaal 30 meter bedraagt;
    - 1.3.3. een wandelpad door het gebied dat zowel kan worden gebruikt als doorgaande wandelverbinding (Duikersloot-Hoogseweg/ Kleihoogt; Hoogseweg-Monnikenweg/ Kleihoogt) en als deel (zie ook 2.3.2) van een korte wandelroute (2,5 km) vanuit Tolhek en Klapwijk. Aan het wandelpad worden geen specifieke eisen gesteld.
    - 1.3.4. 5500 m<sup>3</sup> extra waterberging (bovenop de bestaande hoeveelheid oppervlaktewater) in het noordelijke peilvak van de Oude Polder van Pijnacker als onderdeel van de 9 hectare, waarbij de peilscheiding tussen noordelijk en zuidelijk peilvak ter hoogte van de Hoogseweg behouden blijft.
      - 1.3.4.1. Toegestane peilstijging in het betreffende peilvak: 0.30m
      - 1.3.4.2. Streefpeil waterberging: gelijk aan streefpeil in polder (natte berging)
      - 1.3.4.3. Afvoer waterberging: naar het noorden
      - 1.3.4.4. Hogere delen inrichten, als vluchtplaats voor de fauna;
  - 1.4. De Strikkade zal als bepalend element een rol blijven spelen in het gebied en moet zo veel mogelijk behouden blijven en waar mogelijk -met het oog op het ambitiekader voor 2050- nu al worden teruggebracht in de oorspronkelijke toestand zoals te zien is bij het deel tussen Tolhek en de N470.
  - 1.5. Ecologische verbinding (ongelijkvloers) ter plaatse van de barrière Hoogseweg.
2. Realiseren van een groengebied met een ecologische functie en recreatief medegebruik in de zuidwest hoek van de Oude Polder.
  - 2.1. locatie: tussen de aan te leggen oostelijke randweg, de N470 en Tolhek.
  - 2.2. Minimale omvang: 3 hectare.(exclusief opstijgpunt Randstad 380Kv)
  - 2.3. Inrichtingseisen:
    - 2.3.1. (een combinatie van) natuurdoeltypen 3.15 en/of, 3.18, 24, 31, 38, 39, 24, 62 (zie bijlage 3 voor referentiebeelden van deze natuurdoeltypen);

- 2.3.2. een wandelpad door het gebied dat zowel kan worden gebruikt als doorgaande wandelverbinding (Duikersloot-Hoogseweg/ Kleihoogt; Hoogseweg-Monnikenweg/ Kleihoogt) en als deel van een korte wandelroute (2,5 km) vanuit Tolhek en Klapwijk.

Wensen:

- Bij de aanleg van de groenblauwe dooradering moet worden onderzocht of het zowel ruimtelijk als financieel:
  - Ecologische verbinding met de Groenzoom te maken door opwaardering van de bestaande duiker tot brug met doorlopende oevers (voorbeeld: de N470, nabij de Meloenstraat).
- Bij de herstructurering van de glastuinbouw ter plaatse van de strikkade, zoveel als mogelijk rekening houden met het Ambitiekader 2050 uit het masterplan, door nieuw glas op minimaal 25 meter van de (teruggebrachte) strikkade te situeren.
- Bij de herstructurering van de glastuinbouw ten oosten van de strikkade, waar mogelijk (meenemen in bestemmingsplan) waterbassins positioneren aan de kant van de strikkade.
- Bij herstructurering van de glastuinbouw ten westen van de oostelijke randweg, waar mogelijk (meenemen in bestemmingsplan) waterbassins positioneren aan de kant van de randweg.
- Zoveel als mogelijk rekening houden met het Ambitiekader 2050 uit het masterplan. Vooral daar waar het gaat om het terugbrengen van de strikkade en de realisatie van een groenblauwe verbinding van de groenblauwe dooradering (zie eisen) naar de Molenlaan /Kleinhoogt (oost-west).
- Watergangen waar mogelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers (buiten doorstroomprofiel);
- 

Aandachtspunten:

- Over het beheer van de groenblauwe dooradering zijn nog geen afspraken gemaakt. In de verdere uitwerking moet een voorstel worden opgesteld wie tegen welke kosten en onder welke randvoorwaarden het beheer gaat doen.
- In de groenblauwe dooradering rekening houden met een reservering (1,1 hectare noordelijk peilvak, 1,2 hectare zuidelijk peilvak) voor compensatie van (bestaande) waterberging uit het glastuinbouwgebied van Oostland. Mocht dit vanuit de herstructurering van het FES-project wenselijk/ nodig zijn, dan kan de realisatie ervan vervolgens via anterieure overeenkomsten mogelijk worden gemaakt.
- Rekening houden met de geplande Randstad 380 kV-leiding, inclusief opstijgstation in de Oude Polder (conform Rijksinpassingsplan Randstad 380 kV);
- Rekening houden met ondergrondse infrastructuur;
- Rekening houden met de mogelijkheid voor de toekomstige realisatie (binnen de bestemmingsplanperiode) van 1,5 hectare sport (tennis) in het verlengde van de Duikersloot. De wijze van ontsluiting vraagt nader onderzoek.
- Rekening houden met de mogelijkheid voor de toekomstige realisatie (binnen de bestemmingsplanperiode) van een manege van 1,5 tot 2,5 hectare. De wijze van ontsluiting vraagt nader onderzoek.
  - 0,5 ha. nodig voor bebouwing. Voor de overige hectares kan nog gekeken worden naar dubbel ruimtegebruik (paardenwei in de recreatieve zone e.d.);
- Voldoende toestroming naar waterberging realiseren (te toetsen door Delfland);
- Rekening houden met onderhoudsstroken langs watergangen;
- Rekening houden met de waterkeringzones van de Strikkade;

## Oostelijke randweg

Een integrale aanpak van een gebiedsontwikkeling is gebaat bij een goede ontsluiting. Daarom wordt de nieuwe Oostelijke randweg aangelegd, die zowel voor de glastuinbouw als voor de kern Pijnacker en de bedrijventerreinen Boezem I en II van betekenis is. De nieuwe ontsluitingsweg heeft diverse functies. De Oostelijke randweg vormt in eerste instantie de ontsluiting van het glastuinbouwgebied en de toegangsweg naar de Groenblauwe dooradering en de wellicht op termijn te realiseren sportvoorzieningen. Tevens vormt de Oostelijke randweg een alternatieve ontsluiting voor de bedrijventerreinen Boezem I en Boezem II en het nieuwe woongebied Ackerswoude.

Voor de Oostelijke randweg is een tracé bepaald (collegebesluit 8 feb. 2011). Dit tracé dient verder uitgewerkt te worden in een technisch ontwerp op basis van de uitgangspunten uit de tracéstudie Oostelijke Randweg Pijnacker (gemeente Pijnacker-Nootdorp, dd. 28-11-2010) en de navolgende eisen en wensen:

### Eisen:

- 3.1 Maximaal drie volledige aansluitingen op de Oostelijke Randweg:
  - 3.1.1 De Monnikenweg (nabij het Hageveld);
  - 3.1.2 Hoogseweg;
  - 3.1.3 Ackerswoude/Centrum. De locatie en de vormgeving liggen nog niet vast, maar alle varianten houden op dit moment rekening met het Mobiliteitsplan (2005) en een ligging ten noorden van de Lange Campen, waarbij zowel de Lange Campen als de Monnikenweg (Blokweg) worden aangesloten.
- 3.2 Geen erfaansluiting op de Oostelijke Randweg.
- 3.3 Ontwerpsnelheid: 60 km/u.
- 3.4 De Oostelijke Randweg sluit met een rotonde aan op de N470.
- 3.5 Een ecologische verbinding tussen de Groenblauwe dooradering (9 ha) en het groengebied (3 ha) in de zuidwest hoek van de Oude Polder.

### Wensen:

- Bij de realisatie van Oostelijke randweg moet worden onderzocht of het zowel ruimtelijk als financieel mogelijk is om het regionale fietspad 228 Duikersloot-Kleihoogt ongelijkvloers te kruisen met de Oostelijke Randweg.
- Bij de realisatie van de aansluiting van de oostelijke randweg op de N470 moet worden onderzocht of het zowel ruimtelijk als financieel mogelijk is om de Groenblauwe dooradering ecologisch aan te sluiten doormiddel van een aantal kleinere faunapassages ten oosten en ten westen van de rotonde (zie voorbeeld schets).

### Aandachtspunten:

- Met het tracé van de Oostelijke Randweg moet zowel ruimtelijk als planologisch rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat de aansluiting op termijn ongelijkvloers zou kunnen worden.
- De verkeersintensiteit op de Monnikenweg en de ontsluiting van de Blokweg.

## **Uitgangspunten bij de verdere herstructurering (tevens input voor het PvE bij de aanbesteding)**

Het glastuinbouwcomplex in Pijnacker-Nootdorp kan zijn betekenis als maatschappelijke en economische pijler behouden. Wel moet het vestigingsklimaat voor bedrijven bevorderd worden, zowel voor de glastuinbouw zelf als voor tuinbouwgerelateerde bedrijven. Dat moet zodanig gebeuren dat het glastuinbouwcomplex zich weet aan te passen aan de wensen en eisen vanuit de samenleving ten aanzien van energie, milieu en ruimtelijke kwaliteit. De herstructurering binnen de FES-module Oostland moet een bijdrage leveren aan deze opgave.

De herverkaveling en schaalvergroting van de glastuinbouw wordt conform het Afsprakenkader opgepakt door de UO Oostland. De UO Oostland zal hiertoe verkavelingsplannen opstellen. Aan de hand van de

verkavelingsplannen wordt duidelijkheid welke knelpunten er zijn in de herstructurering en aan welke faciliteiten van de gemeente behoefte is vanuit de markt. Dat is op voorhand niet te bepalen, maar moet uit het proces gaan blijken. Wel kan het bestemmingsplan zo worden ingericht dat flexibel kan worden ingespeeld op de toekomstige herstructurering.

De gemeente zal, vooruitlopend op de UO Oostland, de herstructurering niet oppakken, tenzij nodig voor ontwikkeling van de publieke doelen op haar grondgebied. Het bestemmingsplanproces betreffende het (gedeeltelijke) glastuinbouwgebied loopt vooruit op de oprichting van de UO Oostland. Waar mogelijk wordt bij het bestemmingsplan gekeken naar mogelijkheden om de herstructurering te faciliteren. Naast de wijze van bestemmingslegging, kan daarbij gedacht worden aan het opnemen van één of meerdere locaties voor uit te plaatsen woningen en de mogelijkheden voor compensatie van waterberging. Bij de herstructurering gelden verder de volgende uitgangspunten, met afzonderlijk aandacht voor uitgangspunten bij de bestemmingslegging:

- Bedrijven in het gebied hoeven niet per definitie verplaatst te worden zolang de doelstelling en de minimale omvang van Groene- (Ecologische) en recreatieve dooradering maar gehaald wordt.
- Voor een optimale ontsluiting van het glastuinbouwgebied op de Oostelijke randweg wordt de Monnikenweg tot aan de Kleihoogt en de Kleihoogt opgewaarderd met fietsstroken (of vrijliggende paden) en bermverstevingen.
- Voor een optimale ontsluiting van het duurzame glasgebied is het wenselijk dat de Kleihoogt via de Hoogseweg wordt aangesloten op de Oostelijke Randweg, waarbij rekening moeten worden gehouden met de eisen zoals gesteld aan de ecologische verbinding ter plaatse van de Hoogseweg/ Strikkade (zie 1.5).
- De breedte van de Monnikenweg, de Kleihoogt en de verlengde Hoogseweg dimensioneren op het feit dat twee vrachtwagens elkaar kunnen passeren.
- Het profiel van de Blokweg dient geoptimaliseerd te worden evenals de aansluiting van de Blokweg en de Monnikenweg op de Molenlaan.
- Besluit Glastuinbouw (AmvB) i.v.m. afstanden tot bestaande en nieuwe woningen (gevoelige bestemmingen) moet in acht worden genomen.
- Gelet op de raadsnotie bij het bestemmingsplan duurzame glastuinbouwgebieden (motie nr. 2011.003 betreffende groene buffer bij Delfgauw) en opmerkingen in de raadscommissie Ruimte, is het nodig aandacht te besteden aan de rand van het glastuinbouwgebied met Klapwijk, Tolhek en Ackerswoude. De raad wil een groene buffer tussen deze woonwijken en de glasopstallen. Daarnaast kan in de Oude Polder wellicht ook compensatie (glas) gevonden voor de groene buffer bij Delfgauw, door planologisch meer ruimte te creëren voor glastuinbouw. Voor de uitvoering van deze motie wordt een apart voorstel opgesteld door de afdeling Beleid.

### **Uitgangspunten bij de bestemmingslegging**

#### **Wonen**

- Dienstwoningen die al geruime tijd in gebruik zijn als burgerwoning en waar geen concreet zicht is op het weer in gebruik nemen als dienstwoning, krijgen de bestemming Wonen;
- Bestaande dienstwoningen worden als zodanig op de verbeelding aangeduid en krijgen een bouwvlak waarbinnen de bebouwing behorend bij de woning mag worden gerealiseerd;
- Er mogen geen nieuwe dienstwoningen worden gebouwd. Indien uit onderzoek blijkt dat bij bedrijven geen dienstwoning aanwezig is en de gronden nooit zijn betrokken bij de berekening voor een dienstwoning, zal een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen;
- De bestemming van een dienstwoning kan onder voorwaarden omgezet worden naar burgerwoning (zie voor de voorwaarden bestemmingsplan DG);
- Woningen die bij herstructurering in de weg staan kunnen worden verplaatst naar een andere locatie. Hiervoor moet dan een locatie benoemd worden;

### **Glastuinbouw**

- De bebouwingsprofielen worden vervangen door eenduidige afstanden tussen de weg en de kassen/bedrijfsgebouwen. Deze afstanden hangen samen met het type weg (bv. gebiedsontsluitingsweg of erftoegangsweg). De profielen worden vertaald in bebouwingsvlakken;
- Het onderscheid tussen kassen en bedrijfsgebouwen in de profielen vervalst;
- Voor kassen en bedrijfsgebouwen zijn de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen (5m), goothoogtes (8m) en bouwhoogtes (onbepaald) afgestemd op het bp DG;
- Met een binnenplanse ontheffing is telen in twee lagen mogelijk. Daarbij is het mogelijk ontheffing te verlenen van de goot- en bouwhoogtes indien dat noodzakelijk is.

### **Water**

- Hoofdwatgangen krijgen de bestemming Water, waar mogelijk met de waarde ecologie;
- Scheidingsloten en andere ondergeschikte sloten worden onder de glastuinbouwbestemming gebracht;
- Bestaande en toekomstige noodzakelijke waterberging krijgt de bestemming Water, waar mogelijk met de waarde ecologie;
- De waterbergingsnorm van 325 m<sup>3</sup> per ha, gaat uit van een maximaal verhardingspercentage van 75%. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de verschillende peilvakken bij invulling conform het bestemmingsplan inderdaad minimaal 25% onverhard zijn.

### **Overige functies**

- Bedrijven (zijnde niet glastuinbouw) die legaal in het gebied gevestigd zijn, worden positief bestemd. Het huidige gebruik wordt in een maatbestemming vastgelegd;
- Voor bedrijven (zijnde niet glastuinbouw) die illegaal in het gebied gevestigd zijn wordt onderzocht of handhaving mogelijk, redelijk en billijk is. Indien dit niet mogelijk, redelijk en billijk is wordt het bedrijf positief bestemd;

### **Overige kaderstelling**

- Collegebesluit 15 feb. 2011 en raadsbesluit 31 maart 2011 betr. Afsprakenkader en uitvoeringsovereenkomsten FES-project;
- Aanpassingsvoorstel ILG-Bestuursovereenkomst 2010 tussen rijk en provincie, betreffende Mooi en Vitaal Delfland;
- Afsprakenkader 2010 – 2015 FES project Oostland/ Groenzone Berkel-Pijnacker d.d. 21 januari 2011;
- Uitvoeringsovereenkomst groenblauwe dooradering Oostland 2010-2015, dd. 21 jan. 2011;
- Collegebesluit 20 april 2010, betreffende de uitvoeringsstrategie voor het FES project;
- Collegebesluit 12 jan. 2010 en raadsbesluit 18 feb. 2010, betr. vaststelling van het Masterplan
- Masterplan Oostland /Groenzone Berkel-Pijnacker, dd. 14 dec. 2009
- Businesscase Oostland /Groenzone Berkel-Pijnacker, dd. 10 juli 2009

### **Bijlagen**

1. Kaart plangebied
2. Kaart waterberging
3. Referentiebeelden ecologie

Bijlage 1: Plangebied PVE FES op grondgebied gemeente Pijnacker-Nootdorp

