



Toelichting

Omgevingsplan 1.0 Tolhek

juni 2021

Gemeente Pijnacker- Nootdorp

Omgevingsplan 1.0 Tolhek

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1926.omg00021018-2001

d.d. : 07-06-2021

Projectnummer: 200266

Status: concept ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Wat is een omgevingsplan en waaruit bestaat een omgevingsplan?	4
1.3	Waar geldt dit omgevingsplan?	4
1.4	De scope van dit omgevingsplan	6
1.5	Aard van het plan en leeswijzer	7
2	VISIE OP TOLHEK	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Omschrijving van Tolhek	9
2.3	Deelgebieden	10
2.4	Conclusie	19
3	BELEIDSKADER	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland	21
3.3	Ontwerp Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050	22
4	UITLEG VAN DE REGELS	27
4.1	Basis van het omgevingsplan	27
4.2	Gehanteerde systematiek	27
4.3	Uitleg van de regels	27
5	PARTICIPATIE	41
5.1	Inleiding	41
5.2	Participatie	41

Bijlagen

Bijlage 1 - Wijkwaarderingsplan Tolhek;

Bijlage 2 - Infographic en resultaten enquête.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet verplicht gemeenten om regelgeving voor de fysieke leefomgeving te bundelen in één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed, milieu, mobiliteit, duurzaamheid en grote delen van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) geïntegreerd moeten worden met bestaande bestemmingsplannen. Naast gemeentelijke bepalingen moeten de regels die het Rijk overheeft naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld regels over vergunningsvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, lokaal worden vertaald in het omgevingsplan. Met het omgevingsplan zorgt de gemeente ervoor dat inwoners en ondernemers straks op eenvoudige en eenduidige wijze kunnen zien welke ontwikkelmogelijkheden er gelden op een perceel en voor welke activiteiten een vergunning nodig is.

Alle gemeenten hebben bij inwerkingtreding van de Omgevingswet een 'omgevingsplan van rechtswege' met daarin onder andere de oude bestemmingsplannen, beheersverordeningen en regels vanuit het Rijk (dit laatste via de zogenaamde 'bruidsschat'). Dit omgevingsplan van rechtswege is tijdelijk van aard: alle regels moeten vooralsnog eind 2029 zijn opgenomen in een 'echt' omgevingsplan, het nieuwe deel van het omgevingsplan genoemd. In de overgangsfase moeten gemeenten dus alle regels vanuit het tijdelijk omgevingsplan overbrengen naar het nieuwe deel. Ook moeten gemeenten de regels uit de gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving en waarvan zij dat nodig vinden op dat moment hebben toegevoegd. 'Overbrengen' en 'toevoegen' gaat door raadsbesluiten die het nieuwe deel van het omgevingsplan wijzigen. Daarbij worden de regels door de gemeente geïntegreerd en geactualiseerd, passend bij de maatschappelijke opgaven, de gemeentelijke ambities en bij de beoogde structuur en opzet van het omgevingsplan.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

OMGEVINGSWET

Van bestemmingsplan naar omgevingsplan



Het maken van één volledig, gemeentebreed omgevingsplan dat aan de nieuwe wet voldoet, is een omvangrijke klus. Niet alleen omdat er veel meer onderwerpen in een omgevingsplan moeten en kunnen worden geregeld dan in een bestemmingsplan, maar ook omdat het bestuur bij het maken van het omgevingsplan veel meer afwegingsruimte heeft dan in de huidige praktijk. Een omgevingsplan gaat namelijk niet alleen over de huidige Wabo-activiteiten (zoals bouwen, gebruiken, uitvoeren van aanlegwerkzaamheden), maar ook over zaken die nu nog in afzonderlijke wet- en regelgeving zijn opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn het exploiteren van een horecabedrijf of een winkel (nu nog geregeld via de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit) of het hebben van een terras (nu nog geregeld in de APV). Dat zijn immers ook regels die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. Zelfs het bepalen of een activiteit wel of niet vergunningplichtig (of vergunningvrij of meldingsplichtig) is, wordt onder de Omgevingswet voor een groot deel aan de gemeente zelf overgelaten in het omgevingsplan.

Omdat de transitie naar het omgevingsplan een omvangrijke operatie is, start de gemeente Pijnacker-Noordorp daar nu al mee. Dit omgevingsplan voor de wijk Tolhek is dan ook het eerste plan waarin een deel van de regels over de fysieke leefomgeving samengevoegd zijn. Omdat het de eerste versie is van een (in de komende jaren verder uit te bouwen) product, noemen we deze versie '1.0'. Een belangrijke doelstelling van het proces om te komen tot een eerste omgevingsplan is dat er volop kan worden geoefend met het nieuwe instrument. Omdat het proces ook is bedoeld om ervaring op te doen met de systematiek is ervoor gekozen om in dit proces nog niet al te veel gecompliceerde of verstrekkende keuzes te maken. Eigenlijk moet het oefenen met integraal werken en met de nieuwe wet centraal staan.

1.2 Wat is een omgevingsplan en waaruit bestaat een omgevingsplan?

Een omgevingsplan is juridisch bindend en zegt iets over welke functies (wonen, winkels, kantoor et cetera) zijn toegestaan en wat de bouwmogelijkheden zijn. Het bestaat uit een digitale verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding is te zien welke activiteiten waar zijn toegestaan en welke waarden in het gebied beschermd moeten worden. In de regels staat aangegeven wat er binnen een bepaalde functie mogelijk is en wat de (bouw)regels zijn. In deze toelichting geven we aan wat de visie is met betrekking tot het omgevingsplan voor Tolhek en hoe de verschillende regels in dit omgevingsplan bijdragen aan het realiseren van die visie.

1.3 Waar geldt dit omgevingsplan?

Het plangebied dat is gekozen, is de woonwijk Tolhek. In de afbeelding op de volgende pagina is het plangebied aangeduid. De keuze is op Tolhek gevallen omdat in het gebied relatief weinig ingewikkelde zaken spelen. Dat betekent dat er gefocust kan worden op het oefenen met het maken van een omgevingsplan en met het integraal werken. Van de ervaring die daarmee wordt opgedaan, kan in een later stadium gebruik gemaakt worden bij gebieden van de gemeente waar meer complexe zaken spelen en/of waar op politiek vlak nog uitdagende keuzes gemaakt moeten worden. Daarom is bij het bepalen van de scope er ook voor gekozen om onderwerpen die

gebiedsoverstijgend en complex zijn niet mee te nemen. Denk bijvoorbeeld aan duurzame mobiliteit of andere onderwerpen die zich beter lenen voor een gemeentebrede benadering. Bovendien spelen in een (overwegend) woongebied zoals Tolhek bij uitstek de onderwerpen waar iedereen zich wel iets bij kan voorstellen: bouwen in de achtertuin, activiteiten anders dan wonen, beschermen van bestaande kwaliteit/architectuur en het stimuleren van maatschappelijke activiteiten. Dat maakt het meedenken over het omgevingsplan toegankelijk.



Het plangebied voor dit omgevingsplan is met een rode contour geduid.

1.4 De scope van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan 1.0 bevat een aantal belangrijke regels op het gebied van de fysieke leefomgeving, maar nog (lang) niet alle. Zoals gezegd heeft de gemeente vooralsnog tot 2029 de tijd om het plan zodanig uit te breiden en uit te werken dat uiteindelijk het totale tijdelijke deel van het omgevingsplan is vervangen en daarvoor in de plaats een nieuw, actueel gemeentebreed omgevingsplan is ontstaan. Tot die tijd gelden vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet twee regimes: het omgevingsplan 1.0 en het onderliggende 'omgevingsplan van rechtswege' (=vigerende ruimtelijke plannen + bruidsschat). Het omgevingsplan van rechtswege geldt voor zover het omgevingsplan 1.0 de bepalingen uit dat tijdelijke deel nog niet heeft herzien. Om de verhouding tussen die verschillende documenten goed te regelen bevat het omgevingsplan 1.0 voorrangsbepalingen.

Er is gekozen om de volgende thema's te verwerken in de regels van het omgevingsplan 1.0:

- klimaatadaptatie;
- water;
- externe veiligheid;
- ecologie;
- monumenten.

De keuze voor deze thema's is door verschillende redenen ingegeven. Zo is klimaatadaptatie als belangrijk thema in Pijnacker-Nootdorp genoemd in de documenten die de basis vormen van de omgevingsvisie. De overige thema's zijn vooral ingegeven door de relevantie in het gekozen plangebied. Er ligt bijvoorbeeld een buisleiding in het noordelijke deel van het plangebied, hetgeen betekent dat externe veiligheid sowieso een thema is. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor monumenten als thema (de 'Soete Suikerbol').

Onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het centrale begrip 'een goede ruimtelijke ordening'. Onder de Omgevingswet wordt dat: 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Hiermee is een bredere strekking beoogd, namelijk de gehele fysieke leefomgeving. Waar onder de Wro vaak wordt gewerkt met het bestemmen (toelaten) van bepaalde functies, ligt onder de Omgevingswet de nadruk veel meer op het begrip 'activiteit'. Wat een activiteit is, kan op verschillende manieren worden gedefinieerd. Het is aan de gemeente om activiteiten te benoemen (en te definiëren) waarvoor ze regels wil stellen. Om de exercitie behapbaar te houden en een goede basis te hebben voor een volgende versie van het omgevingsplan, is gekozen om in versie 1.0 regels voor de volgende activiteiten op te nemen:

- bouwen;
- gebruik (op basis van de in dit gebied meest voorkomende activiteiten);
- milieubelastende activiteiten.

In het kader van de beleidscyclus kunnen de regels voor deze drie activiteiten in latere versies van het omgevingsplan desgewenst verder worden uitgewerkt of aangepast. Ook kunnen andere activiteiten in latere versies van het omgevingsplan aanvullend worden opgenomen.

1.5 Aard van het plan en leeswijzer

Het voorliggende omgevingsplan maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Binnen dit conserverende plan worden geen nieuwe gevoelige of milieubelastende functies mogelijk gemaakt. Onderzoeken naar geluid, luchtkwaliteit, hinder, externe veiligheid, groen en ecologie, water, bodem, cultuurhistorie en archeologie zijn daarom niet vereist. Deze toelichting is derhalve kort en bondig. Hoofdstuk 2 bevat kort een samenvatting van de gemeentelijke visie voor het gebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 het relevante beleid behandeld en wordt in hoofdstuk 4 artikelsgewijs de verschillende functies verantwoord. Hoofdstuk 5 gaat tenslotte in op de wijze van participatie.

2 VISIE OP TOLHEK

2.1 Inleiding

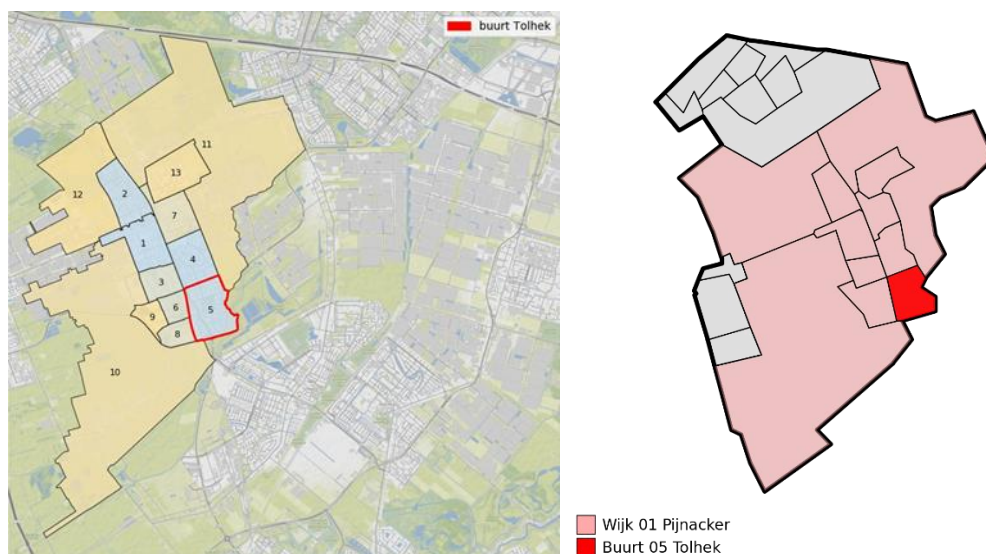
Voor de wijk Tolhek is een wijkwaarderingsplan opgesteld, waarin locatie-specifieke stedenbouwkundige kenmerken opgenomen zijn. Een dergelijke wijkgerichte aanpak biedt de gemeente Pijnacker-Nootdorp handvatten om beter aan te sluiten op de actualiteit. De belangrijkste functie van het omgevingsplan blijft om bestaande situaties vast te leggen, bouwontwikkelingen te implementeren en gelijke rechtszekerheid te bieden. Het kwalitatieve kader van het wijkwaarderingsplan maakt dat er binnen de planvorming ook ruimte is om gericht te sturen op wenselijk geachte veranderingen en/of verbeteringen. Met de benoemde kernkwaliteiten in het achterhoofd wordt het gemakkelijker om uitnodigingsplanologie te stimuleren die bijdraagt aan kwaliteitsversterking.

Het wijkwaarderingsplan dient als input voor dit omgevingsplan met als doel om de ruimtelijke kwaliteiten te behouden en/of te versterken. De input bestaat uit conclusies en aanbevelingen die beschouwd kunnen worden als een visie op de wijk. Deze input is navolgend opgenomen. Het volledige wijkwaarderingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

2.2 Omschrijving van Tolhek

Pijnacker heeft sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw een intensieve ontwikkeling doorgemaakt in woningbouw en glastuinbouw. De centrale ligging van Pijnacker ten opzichte van de grote steden als Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer én de nabijheid van het 'Groene Hart', maakt Pijnacker tot een aantrekkelijke plaats om te wonen.

Pijnacker is in de Vierde Nota voor de Ruimtelijke Ordening Extra (afgekort VINEX) als mogelijke woningbouwlocatie aangewezen. In dat kader is de locatie Pijnacker-Zuid

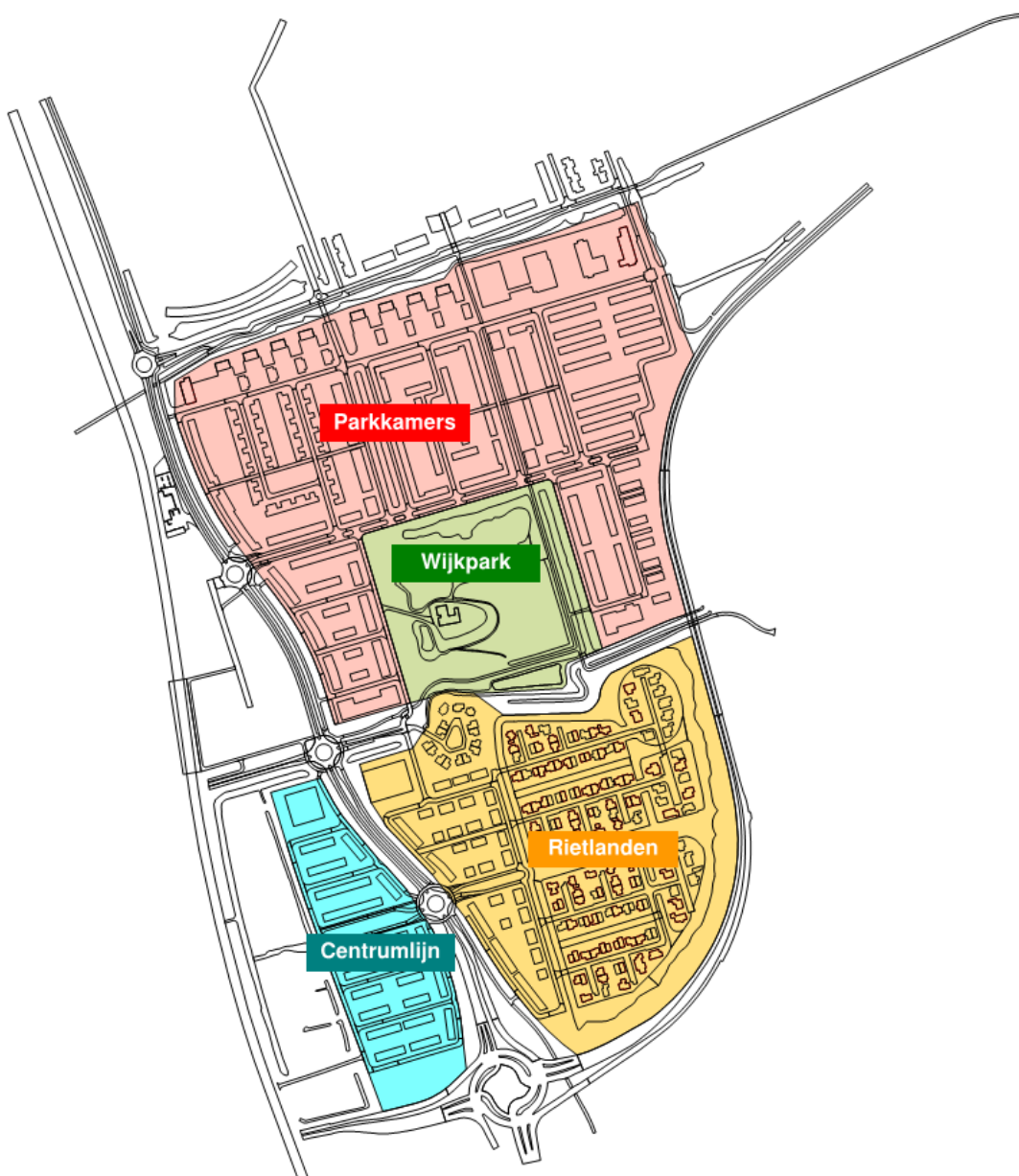


aangewezen als uitbreidingsgebied, vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de N470 en het spoor (RandstadRail). Tolhek maakt hiervan onderdeel uit.

Binnen de plangrenzen heeft Tolhek een omvang van ongeveer 62 hectare. De wijk wordt grofweg begrensd door de Duikersloot/Klapwijk in het noorden, de (Oude) Klapwijkseweg in het westen en de N470 in het zuiden en oosten. Tolhek is gerealiseerd in de periode tussen 2003 en 2015. Volgens de BAG telt de wijk 1381 adressen, waarvan er 1366 een woonfunctie hebben (stand 10 januari 2021). Volgens het CBS telt de wijk 3800 inwoners (stand 1 januari 2020) en 1390 huishoudens.

2.3 Deelgebieden

Tolhek kan onderverdeeld worden in drie deelgebieden voor wonen: Parkkamers, Rietlanden en Centrumlijn. Van Centrumlijn valt alleen het zuidelijke deel binnen het plangebied van het nieuwe omgevingsplan. Daarnaast vormt het centrale wijkpark het vierde deelgebied.



2.3.1 Parkkamers

Parkkamers is het noordelijk deel van Tolhek, rondom het centraal gelegen wijkpark. Het gebied kan onderverdeeld worden in een vijftal woonvelden, de zogenaamde Parkkamers. Tussen de woonvelden zijn de openbare ruimtes ruim opgezet, hetzij met een laanprofiel, hetzij met een singel. Het stelsel van doorgaande wegen vormt een sterke ruimtelijke drager, de bebouwing volgt deze ruimtelijke opzet. Elk woonveld kan gezien worden als een groot bouwblok, met continue hoge wanden en stevige hoeken. De interieurs zijn open van opzet en hebben veelal een groene kern. De bebouwing in het binnengebied is sterk geleed.

Aan de randen van de wijk reageert de verkaveling op de omgeving. Aan het open landschap van de Groenblauwe Slinger wordt het groen de wijk 'binnengehaald'. Aan de Duikersloot staan de woningen in en aan het water. Langs de Klapwijkseweg staat een stevige doorgaande woonwand. Door deze wand is de Klapwijkseweg 'afgekeerd' van de Parkkamers en omgekeerd.

De woonvelden zijn verkaveld met grote bouwblokken, elk met een open en groen midden. De stedenbouwkundige hoofdopzet van de Parkkamers wordt bepaald door een rechthoekig patroon van wegen en langzaam verkeersverbindingen. De structuur komt voort uit het onderliggende weidelandschap. Tevens vormt de structuur een helder en overzichtelijk patroon dat zorgt voor een goede oriëntatie. De bebouwing wordt gekenmerkt door het bouwen in grote bouwblokken, die zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Met name op het centraal gelegen wijkpark is er vanuit elke Parkkamer een goede ruimtelijke relatie. Het centraal gelegen wijkpark wordt begrensd door continue wanden. De hoekpunten zijn verankerd met hogere appartementencomplexen. Zo is het vierkante wijkpark met een viertal appartementengebouwen in de hoekpunten verankerd.

Daar waar het rechthoekige systeem van de verkaveling de omgeving raakt zijn er specifieke oplossingen gevonden om de randen ruimtelijke te begrenzen. Elke zijde heeft een andere wijze van verkavelen, afhankelijk van de benodigde ruimtelijke opbouw. De Klapwijkseweg slingert als het ware langs het rechthoekige patroon van de Parkkamers. De continue wand langs deze weg is zowel aan het begin als aan het eind met een hoger gebouw geaccentueerd (kop en staart). Rondom de rotonde Klapwijkseweg/Ade staan accenten die de entree van de gemeente markeren. Vanwege de hiërarchie zijn deze accenten hoger dan de accenten in de hoekpunten van het wijkpark. Tenslotte is er een reeks van lagere appartementengebouwen ontworpen aan de oostzijde van de Parkkamers. Hier grenst de wijk aan een buitenbocht van de N470. Deze accenten geven de wijk een bijzonder karakter.

De verkaveling is opgezet met een ruim palet van woningtypes in diverse categorieën. Daardoor is er een rijke mix met een gemengde bevolkingsopbouw ontstaan. Het ruimtelijk beeld is daarentegen rustig door de continue ruimtes en door de beperkte keuze van materialen.

Het merendeel van het woningbouwprogramma bestaat uit eengezinswoningen. De overige woningen bestaan uit appartementen. De appartementengebouwen zijn in de verkavelingsplannen zodanig gepositioneerd dat het de herkenbaarheid en de

ruimtelijke opbouw van de wijk versterkt. De hogere gebouwen staan altijd op de hoekpunten.

Ruimtelijke kwaliteiten

De onderstaande ruimtelijke kwaliteiten zijn bepalend voor de waardering van het deelgebied Parkkamers. Het is daarom belangrijk dat deze kwaliteiten voor de toekomst behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Bedreigingen moeten tijdig gesignaleerd en afgewend worden.

- Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen, waardoor herkenbare straten zijn ontstaan met een eigen identiteit. De woningen zijn zorgvuldig ontworpen: er is veel aandacht besteed aan de detaillering. De architectuur is hoogwaardig en dit heeft geleid tot een hoge beeldkwaliteit. Ingrepen, zoals het plaatsen van dakkapellen en dakopbouwen, kunnen een bedreiging vormen voor de beeldkwaliteit en de uitstraling. Derhalve is zorgvuldigheid geboden.
- De openbare buitenruimten zijn eveneens zorgvuldig ontworpen. Dit draagt bij aan de hoge beeldkwaliteit van de omgeving. De verblijfsruimten (zoals de speelvelden en plantsoenen aan de Zintele en Liora) zijn mooi, aangenaam en goed verspreid over de Parkkamers.
- De erfafscheidingen langs de openbare weg zijn met de bijbehorende woningen meegebouwd. Deze erfafscheidingen hebben overal dezelfde verschijningsvorm, ongeacht de architectuur van de woningen. Dit draagt bij aan de samenhang en de uitstraling van de buitenruimte. Door de bewoners geplaatste schuttingen langs de openbare weg komen dus niet voor. Er is daarom nauwelijks sprake van verrommeling. Ontwikkelingen die mogelijk leiden tot het plaatsen van schuttingen langs de openbare weg, zoals de verkoop van snippergroen, moeten worden vermeden.
- Er komen op diverse plaatsen smalle groenstroken voor. Dit groen is medebepalend voor de groene uitstraling van de omgeving. Het is daarom belangrijk dat deze stroken goed onderhouden en gehandhaafd blijven. Deze groenstroken komen derhalve niet in aanmerking voor verkoop als snippergroen.

Ruimtelijke knelpunten

De onderstaande ruimtelijke knelpunten vormen nu of mogelijk in de toekomst een bedreiging voor de waardering van het deelgebied Parkkamers. Door deze knelpunten tijdig te onderkennen en aan te pakken kan geanticipeerd worden op ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

- De ondergrondse afvalcontainers zijn zichtbaar aanwezig in de openbare ruimte.
- Er is reeds sprake van een hoge parkeerdruk. Slechts aan de randen van Centrumlijn is er beperkt ruimte aanwezig voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Dit gaat echter ten koste van het aanwezige groen.
- Op een aantal woningen met een plat dak is een dakopbouw geplaatst of is de bestaande dakopbouw vergroot. De verwachting is dat in de toekomst meerdere bewoners hun woning willen vergroten door het plaatsen van een dakopbouw. Deze ontwikkeling mag niet tot schaalvergroting en verrommeling leiden. Daarom worden aan nieuwe dakopbouwen nadere eisen gesteld aan de plaatsing, de contouren en de vormgeving (materialisatie, kleurgebruik en detaillering). In het

algemeen geldt dat reeds geplaatste dakopbouwen bij vergelijkbare woningen van dezelfde architectuur als uitgangspunt dienen voor nieuwe aanvragen.

- De semi-permanente gebouwen (huisvesting Ackerweide, Octant, CTG en ZieZoo) aan de Gantellaan zijn qua ontwerp afwijkend ten opzichte van de omliggende bebouwing. Onbekend is hoe lang deze gebouwen nog blijven staan en wat het toekomstige gebruik van de locatie is.

Aanbevelingen voor omgevingsplan

De bovenstaande ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten geven aanleiding om het vigerende bestemmingsplan op een aantal onderdelen te herzien. Dit resulteert voor het deelgebied Parkkamers in de onderstaande aanbevelingen voor het omgevingsplan.

- Op veel woningen aan de Mare, Hoylede, Lookhof en Gaaghof zijn reeds dakopbouwen aanwezig. Aan de Parklaan is een woning gesitueerd waarbij de tweede verdieping vergroot is door middel van een dakopbouw aan de achterzijde. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren als bij identieke woningen in Parkkamers een vergelijkbare dakopbouw wordt geplaatst. Daarom wordt voorgesteld om voor alle betreffende woningen een dakopbouw mogelijk te maken. Bij de overige woningen is het plaatsen van een dakopbouw ongewenst. Hieraan zal dan ook geen medewerking worden verleend.
- Verkoop van snippergroen is ongewenst. Snippergroen kan beschermd worden door aan deze gronden een specifieke functie toe te kennen. Daarmee krijgt het groen de status van 'structureel groen'.
- Vooralsnog hoeft er geen rekening gehouden te worden met nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van de noodgebouwen aan de Gantellaan. Er is derhalve geen aanleiding om de huidige bestemming en maatvoering te wijzigen.

2.3.2 Rietlanden

De Rietlanden is het gebied ten zuiden van het wijkpark en ligt ingeklemd tussen de Klapwijkseweg en de N470. Het oostelijke deel bestaat uit zeven eilanden. Water speelt hierbij een grote rol. Het westelijke deel vormt een samenhangend geheel met de bebouwing aan de overzijde van de Klapwijkseweg, het zuidelijke deel van Centrumlijn. In de Rietlanden komt uitsluitend woningbouw voor. Deze woningbouw bestaat uit een mix van rijtjeswoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen.

De Rietlanden is ontworpen als overgang van de uitbreiding in Pijnacker-Zuid naar het achterliggende landschap (de Groenblauwe Slinger). Daarbij is gebruik gemaakt van de lage ligging van het gebied. De Rietlanden is daardoor waterrijk en rijk aan groene oevers. In de waterrijke omgeving is het niet verwonderlijk dat de tuinen vanwege de directe ligging aan het water een belangrijke impuls geven aan de woonkwaliteit van dit gebied. Gelijktijdig wordt de Rietlanden gekenmerkt door een dorpse sfeer vanwege het individuele karakter van de woningen, woningen met kappen, een eenvoudige inrichting met woonerven, weinig openbare parkeerplaatsen en een groene omgeving. Het individuele karakter van de woningen komt tot uiting in de verschillende woningtypen, verschillende kapvormen, verspringende rooilijnen en verschillende kleuren baksteen.

De noord-zuid lopende hoofdbuurtontsluitingswegen en de oost-west lopende groen- en waterstructuur hebben geresulteerd in een grid van eilanden, wegen en watergangen. De openheid in de verkaveling neemt in oostelijke richting toe, in de richting van de Groenblauwe Slinger. De stedenbouwkundige hoofdopzet van de Rietlanden is bepaald door de zeven eilanden. Deze eilanden sluiten middels woonstraten aan op de Rietsingel, welke de functie vervult van een buurt-ontsluitingsweg.

Op de vier westelijke eilanden zijn de woningen projectmatig gebouwd. Het gaat hier om een mix van twee-onder-één-kapwoningen en geheel vrijstaande woningen. De aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en hebben platte daken. Aan het einde van de dwarsstraten zijn (groene) verbijzonderde plekken aan het water gecreëerd.

Op de drie oostelijke eilanden zijn de kavels door particulieren ontwikkeld. Daardoor staan er op deze eilanden uitsluitend vrijstaande woningen en is er een grote variëteit aan rooilijnen, kapvormen en bouwstijlen. Elke woning is uniek, zodat herhalingen niet voorkomen. Desondanks is er sprake van samenhang.

Het plan "Hof van Tolhek" (Terp en Nes) is circa tien jaar later gerealiseerd dan de rest van de Rietlanden. De woningen zijn in 2015 opgeleverd. Hierdoor wijkt het plan in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht af van de omgeving. In het stedenbouwkundig plan is gebruik gemaakt van een oud terplichaam waarop voorheen een oude boerderij stond. De woningen aan de Terp zijn rondom een 'brink' gebouwd, die wordt ontsloten via een doodlopende toegangsweg met een landelijke uitstraling. Hierdoor is er sprake van een intieme en dorpse sfeer met een besloten karakter.

Ruimtelijke kwaliteiten

De onderstaande ruimtelijke kwaliteiten zijn bepalend voor de waardering van het deelgebied Rietlanden. Het is daarom belangrijk dat deze kwaliteiten voor de toekomst behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Bedreigingen moeten tijdigesignaleerd en afgewend worden.

- Door het ruimschoots aanwezige water zijn er veel lange en brede zichtlijnen. Deze zichtlijnen zorgen voor openheid, transparantie en doorzichten. Daardoor lijkt de Rietlanden minder dicht bebouwd. Dit is vooral te beleven langs de Rietsingel. De aldaar aanwezige knotwilgen versterken het dorpse en landelijke karakter.
- In de smalle woonstraten ligt alle verharding op gelijk niveau, vanwege het ontbreken van trottoirs. De openbare ruimte heeft daardoor het karakter van een verblijfsgebied, waar de auto 'te gast' is. Geparkeerde auto's domineren nauwelijks het straatbeeld.
- De woningen aan de Terp zijn gebouwd rondom een 'brink'. Dit geeft de Terp een uniek dorps karakter. Dit wordt versterkt door de 'landelijke' toegangsweg naar het 'dorp'. Het is vanwege de ligging een oase van rust.
- Bij de meeste seriematige woningbouw is veel aandacht besteed aan de herkenbaarheid van de individuele woningen. Dit komt tot uiting in de diversiteit aan kleuren, detailleringen en voorgevelrooilijnen. Desondanks is er een goede

samenhang. Aanpassingen aan deze woningen zullen minder snel als storend in het straatbeeld worden ervaren. Dat betekent dat bij dergelijke woningen meer mogelijk is, zonder dat dit leidt tot verrommeling en aantasting van de beeldkwaliteit.

Ruimtelijke knelpunten

De onderstaande ruimtelijke knelpunten vormen nu of mogelijk in de toekomst een bedreiging voor de waardering van het deelgebied Rietlanden. Door deze knelpunten tijdig te onderkennen en aan te pakken kan geanticipeerd worden op ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

- Erfafscheidingen en bergingen zijn veelal niet mee-ontworpen met de woningen. Het gevolg is dat bewoners zelf een erfafscheiding hebben geplaatst, meestal in de vorm van een houten schutting. Dit staat in schril contrast met de rijkelijk aanwezige groene hagen. Dit heeft tevens geleid tot verrommeling op plekken waarbij het achter- en/of zijerf van de woningen grenzen aan de openbare ruimte. Omwille van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte verdient een groene haag de voorkeur boven een gebouwde erfafscheiding.
- De ondergrondse afvalcontainers zijn zichtbaar aanwezig in de openbare ruimte.
- Er is reeds sprake van een hoge parkeerdruk. De ruimte voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen is echter beperkt. Vooral op de eilanden zijn er weinig mogelijkheden.
- Dakopbouwen komen niet voor. Door de bewoners van de woningen langs de Klapwijkseweg (Nes en Gors) zijn reeds enkele aanvragen ingediend voor het plaatsen van een dakopbouw aan de achterzijde. Hieraan is geen medewerking verleend vanwege het risico op verrommeling. Dit bezwaar verdwijnt zodra er op alle woningen eenzelfde dakopbouw wordt geplaatst. In de praktijk lijkt dat echter niet realistisch.

Aanbevelingen voor omgevingsplan

De bovenstaande ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten geven aanleiding om het vigerende bestemmingsplan op een aantal onderdelen te herzien. Dit resulteert voor het deelgebied Rietlanden in de onderstaande aanbevelingen voor het omgevingsplan.

- Het plaatsen van dakopbouwen is en blijft nergens toegestaan. Daarom zullen de bestaande maximum goot- en bouwhoogtematen gehandhaafd moeten blijven.
- Er zijn diverse woningen met een dakkapel aan de voorzijde. Daarvan gaat precedentwerking uit voor vergelijkbare woningen in de directe omgeving. Het is daarom logisch om deze ontwikkeling reeds in het omgevingsplan mogelijk te maken.
- De woningen op de eilanden kunnen beperkt vergroot worden door het toevoegen van kleine volumes, zonder dat dit afbreuk doet aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten en de beeldkwaliteit. Voorwaarde is dat dit geen nadelige gevolgen mag hebben voor de belendende percelen. Tevens geldt dat platte daken alleen zijn toegestaan bij uitbouwen. De bestaande voorgevellijnen, almede de goot- en bouwhoogte blijven gehandhaafd.

2.3.3 Centrumlijn

Centrumlijn is het wigvormige gebied tussen de Klapwijkseweg en RandstadRail. Hiervan is alleen het gebied ten zuiden van de Hofpleintunnel reeds ontwikkeld. Dit deel is bebouwd met grondgebonden woningen en een appartementengebouw. De overige delen liggen braak en hebben een tijdelijke groene invulling. Deze terreinen vallen buiten het plangebied van het nieuwe omgevingsplan en zullen derhalve verder buiten beschouwing worden gelaten.

Centrumlijn heeft een tuindorpachtige opzet en wordt gekenmerkt door een dorpse sfeer. Deze sfeer is bepaald door het individuele karakter van de woningen, woningen met kappen, een eenvoudige inrichting met woonerven en een groene omgeving. Het individuele karakter van de woningen komt tot uiting in de verschillende woningtypen, verschillende kapvormen en verspringende rooilijnen. Het zuidelijke deel van Centrumlijn vormt een geheel. De verkavelingsopzet is eenduidig. De woonstraten hebben een duidelijke oost-westoriëntatie. De architectuur en typologie sluiten aan op de Rietlanden, gelegen aan de overzijde van de Klapwijkseweg. De strook tussen de RandstadRail en de Oude Klapwijkseweg is ook onderdeel van Centrumlijn, maar valt buiten het plangebied. Dit gebied moet nog ontwikkeld worden. Er zijn nog geen concrete plannen. Wel is inmiddels duidelijk geworden dat de oorspronkelijke gedachte kleinschalige kantoorgebouwen plaats gaan maken voor woningbouw. Het terrein kent momenteel een tijdelijke groene invulling.

Ruimtelijke kwaliteiten

De onderstaande ruimtelijke kwaliteiten zijn bepalend voor de waardering van het deelgebied Centrumlijn. Het is daarom belangrijk dat deze kwaliteiten voor de toekomst behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Bedreigingen moeten tijdig gesignaleerd en afgewend worden.

- Centrumlijn is een kleinschalige groene woonbuurt, met de uitstraling van een tuindorp. Ingrepen die leiden tot een schaalvergroting, zoals het plaatsen van dakopbouwen, vormen een bedreiging voor het tuindorp-concept.
- Het plantsoen in de Akkerlanden en de groenvoorziening tussen de Meent en de N470 dragen bij aan het tuindorp-karakter. Het opofferen van dit groen ten behoeve van bijvoorbeeld parkeerplaatsen moet zorgvuldig geschieden.
- Door de aanwezigheid van voortuinen zijn de woonstraten rijkelijk voorzien van groen. Mede hierdoor kan Centrumlijn aangemerkt worden als tuindorp. Het behoud van het groene karakter is daarom essentieel. Het dichtstraten van de voortuinen doet hieraan afbreuk. Pergola's en dergelijke in de voortuinen verhinderen de zichtlijnen en zorgen voor verrommeling van de buitenruimte.
- Door de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte vormt Centrumlijn een herkenbare woonbuurt. Daardoor onderscheidt Centrumlijn zich van de overige deelgebieden in Tolhek.
- Er is weinig verrommeling. De buitenruimte maakt een verzorgde indruk. Hoge erfafscheidingen en bergingen zijn niet overheersend aanwezig, behalve langs de Oude Klapwijkseweg.

Ruimtelijke knelpunten

De onderstaande ruimtelijke knelpunten vormen nu of mogelijk in de toekomst een bedreiging voor de waardering van het deelgebied Centrumlijn. Door deze knelpunten tijdig te onderkennen en aan te pakken kan geanticipeerd worden op ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

- Een aantal woningen is reeds voorzien van een dakkapel aan de voorzijde. Van deze dakkapellen gaat precedentwerking uit voor de overige woningen in Centrumlijn. Het is daarom te verwachten dat er in de toekomst meerdere dakkapellen aan de voorzijde geplaatst zullen worden. Om dat in goede banen te leiden zullen er nadere eisen gesteld moeten worden aan de plaatsing in het dakvlak en aan de vormgeving. In het algemeen geldt dat de reeds aanwezige vergunde dakkapellen in hetzelfde rijtje leidend zullen zijn voor nieuwe dakkapellen.
- De ondergrondse afvalcontainers zijn zichtbaar aanwezig in de openbare ruimte.
- Er is reeds sprake van een hoge parkeerdruk. Slechts aan de randen van Centrumlijn is er beperkte ruimte aanwezig voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Dit gaat echter ten koste van het aanwezige groen. Bij een zorgvuldige inpassing hoeft dat niet te leiden tot een aantasting van het tuindorp-karakter.
- Naast enkele woningen ligt snippergroen. Verkoop van dergelijke gronden leidt vaak tot het plaatsen van hoge erfafscheidingen langs de openbare weg. Dit doet meestal afbreuk aan de beeldkwaliteit en het groene karakter.

Aanbevelingen voor omgevingsplan

De bovenstaande ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten geven aanleiding om het vigerende bestemmingsplan op een aantal onderdelen te herzien. Dit resulteert voor het deelgebied Centrumlijn in de onderstaande aanbevelingen voor het omgevingsplan.

- Het plaatsen van dakopbouwen is nergens gewenst. Daarom zullen de bestaande maximum goot- en bouwhoogtematen gehandhaafd moeten blijven.
- Verkoop van snippergroen is ongewenst. Snippergroen kan beschermd worden door aan deze gronden een specifieke functie toe te kennen. Daarmee krijgt het groen de status van 'structureel groen'.
- Er zijn veel woningen met een dakkapel aan de voorzijde. Daarvan gaat precedentwerking uit voor vergelijkbare woningen in de directe omgeving. Het is daarom logisch om deze ontwikkeling reeds in het omgevingsplan mogelijk te maken.

2.3.4 Wijkpark

De bestaande hoogtes van het park en de cultuurhistorie hebben een belangrijke rol gespeeld in het ontwerp voor het nieuwe park. De historische kaart laat zien dat Tolhek op een plek ligt waar een aantal verschillende landschapstypen bij elkaar komen. Het ontwerp van het park haakt hierop in, door deze landschapstypen in minivorm naast elkaar neer te leggen. Het laagst gelegen gedeelte van het terrein, daar waar het grondwater bijna gelijk staat met het maaiveld, ligt het 'onontgonnen gebied' en refereert naar de woeste gronden die daar voor de ontginning waren. Het doorgaande fietspad

(in noord-zuid richting) is een hoger gelegen ontginningsas met daaraan het laagveenontginningsgebied. Dit vertaalt zich in een strakke, polderachtige structuur met sloten en weilanden. Op de terpen bevindt zich de 'Stede', de plek waar men vroeger hoog en droog woonde. De huidige pannenkoekenboerderij is daar het overblijfsel van. Deze voormalige kaasboerderij staat op gemeentelijke monumentenlijst.

De Strikkade is een historische waterloop en slingert als zelfstandig element langs het park. Het onontgonnen deel is bij uitstek geschikt als een natuurontwikkelingsgebied. Op deze gronden zijn al bestaande natuurwaarden aanwezig. De Strikkade, de kaasboerderij en de (lagere ligging) van de Oostmeerpolder zijn landschappelijk waardevolle elementen, die ingepast zijn in het stedenbouwkundige ontwerp van Tolhek.

Ruimtelijke kwaliteiten

De onderstaande ruimtelijke kwaliteiten zijn bepalend voor de waardering van het wijkpark. Het is daarom belangrijk dat deze kwaliteiten voor de toekomst behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Bedreigingen moeten tijdig gesignaleerd en afgewend worden.

- Door de omvang van het wijkpark is er van de omliggende bebouwing weinig te merken. Daardoor waan je je al snel midden in de 'natuur'. Dit effect wordt in de komende jaren verder versterkt als het groen hoger en dichter wordt.
- Het wijkpark kent een grote diversiteit aan flora en landschapstypen. Daarbij is er een naadloze overgang naar het landelijke gebied (de Groenblauwe Slinger) aan de overzijde van de N470.
- Het wijkpark heeft een mooie en afwisselende inrichting, variërend van speelvelden tot rietkragen langs het water. Dit maakt het wijkpark aantrekkelijk voor alle leeftijden en doelgroepen om er te spelen, de hond uit te laten, te hardlopen of te vissen.
- Het wijkpark bevat veel speelse elementen, zoals de vlonder in het 'moeras'. Een bezoek aan het wijkpark is een ontdekkingstocht.

Ruimtelijke knelpunten

De onderstaande ruimtelijke knelpunten vormen nu of mogelijk in de toekomst een bedreiging voor de waardering van het wijkpark. Door deze knelpunten tijdig te onderkennen en aan te pakken kan geanticipeerd worden op ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

- De tuin bij de pannenkoekenboerderij heeft een groot ruimtebeslag, maar is niet openbaar toegankelijk. De hoge haag op de erfgrans belemmert het doorzicht, waardoor er sprake is van zowel een fysieke als een visuele barrière. Het gevolg is dat de tuin feitelijk geen onderdeel uitmaakt van het wijkpark, terwijl dit wel de intentie was. De interactie tussen het wijkpark en het restaurant kan daarom verbeterd worden door het bestaande terras te versterken en meer zichtbaar te maken. Dit mag echter geen nadelige gevolgen hebben voor de parkeerdruk in en rondom het wijkpark.

Aanbevelingen voor omgevingsplan

De bovenstaande ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten geven geen aanleiding om het vigerende bestemmingsplan -met betrekking tot het wijkpark- te herzien.

2.4 Conclusie

De ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten geven aanleiding om het vigerende bestemmingsplan op een aantal onderdelen te herzien. Dit resulteert voor de wijk Tolhek in de onderstaande aanbevelingen voor het omgevingsplan.

- Op veel woningen aan de Mare, Hoylede, Lookhof en Gaaghof zijn reeds dakopbouwen aanwezig. Aan de Parklaan is een woning waarbij de tweede verdieping vergroot is door middel van een dakopbouw aan de achterzijde. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren als bij identieke woningen in Parkkamers een vergelijkbare dakopbouw wordt geplaatst. Daarom wordt voorgesteld om voor alle betreffende woningen (zie het kaartje op de volgende bladzijde) een dakopbouw mogelijk te maken. Bij de overige woningen is het plaatsen van een dakopbouw ongewenst.
- De woningen op de eilanden (deelgebied Rietlanden) kunnen beperkt vergroot worden door het toevoegen van kleine volumes zonder dat dit afbreuk doet aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten en de beeldkwaliteit. Voorwaarde is dat dit geen nadelige gevolgen mag hebben voor de belendende percelen. Tevens geldt dat platte daken alleen zijn toegestaan bij uitbouwen. De bestaande voorgevellijnen, almede de goot- en bouwhoogte blijven gehandhaafd.
- In de deelgebieden Rietlanden en Centrumlijn zijn veel woningen met een dakkapel aan de voorzijde. Daarvan gaat precedentwerking uit voor vergelijkbare woningen in de directe omgeving. Het ligt daarom voor de hand om dit in het omgevingsplan reeds mogelijk te maken (zie onderstaande kaart).
- Verkoop van snippergroen is ongewenst. Snippergroen kan beschermd worden door aan deze gronden een specifieke functie toe te kennen. Daarmee krijgt het groen de status van 'structureel groen'.



De rode woningen hebben een dakopbouw of komen daarvoor in aanmerking; de oranje woningen hebben een dakkapel aan de voorzijde of komen daarvoor in aanmerking.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Toetsingskader

Op 1 april 2019 zijn de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland in werking getreden. De visie en de verordening maken deel uit van het nieuwe Omgevingsbeleid, waarin de provincie voorsorteert op de Omgevingswet. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Ten opzichte van de Visie ruimte en mobiliteit (dat van toepassing was tot 1 april 2019) is het beleid alleen redactioneel gewijzigd. De beleidsinhoud in het nieuwe Omgevingsbeleid is niet veranderd.

De provincie formuleert zes ambities voor de fysieke leefomgeving, namelijk:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- beste bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Het centrale doel van het provinciale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

Het plangebied ligt blijkens de Omgevingsvisie binnen het gebied 'Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen dit gebied zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken. Het gaat daarbij onder andere om het belang van ruimtelijke kwaliteit en het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte.

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende omgevingsplan maakt in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Binnen dit conserverende plan worden geen nieuwe gevoelige of milieubelastende functies mogelijk gemaakt. Het plan is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Ontwerp Omgevingsvisie Pijnacker-Nootdorp 2050

Toetsingskader

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft een ontwerp van de Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingsvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente en kijkt vooruit naar 2050. In het document wordt geschetst hoe de gemeente er over dertig jaar uit kan zien en in samenhang kan functioneren.

Het kompas voor de Leefomgeving

Het ontwerp van de Omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen alle elementen van de fysieke leefomgeving die je ruikt, ziet, voelt en hoort wanneer je je door de gemeente beweegt. Voorbeelden zijn ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. Om de samenhang tussen al deze thema's te bewaken wordt in het ontwerp van de Omgevingsvisie gekozen voor een centraal thema: 'Verbonden met elkaar'. Dit is het kompas dat richting geeft aan de keuzes en ontwikkelingen binnen alle thema's waar de Omgevingsvisie over gaat. Door ontwikkelingen in de gemeente af te wegen tegen het gewenste toekomstbeeld ontstaat een integrale visie en samenhangende leefomgeving. Het kompas helpt bij het maken van keuzes over thema's of gebieden, het transparant en begrijpelijk maken van keuzes en het stellen van prioriteiten voor een eenduidig toekomstbeeld.

Vier ontwikkelingslijnen

De ontwikkelingslijnen beschrijven de elementen die de gemeente koestert en wat er toegevoegd moet worden. Daarmee geven de ontwikkelingslijnen ook een antwoord op hoe de gemeente omgaat met de verwachte opgaven. De ontwikkelingslijnen hebben betekenis voor de gehele gemeente en borgen daarmee een integrale visie op de

fysieke leefomgeving. De keuze voor deze vier ontwikkelingslijnen is dan ook direct terug te leiden naar de grote opgaven voor de gemeente:

- Het behouden van de kwaliteit en kwantiteit van de groengebieden;
- De woningbouwopgave en het behouden van de karakteristieke woonomgeving;
- Het toekomstbestendig houden van de bedrijvigheid (waaronder de glastuinbouw), en;
- De benodigde verduurzaming van de leefomgeving inclusief de energietransitie.

Ontwikkelingslijn 1: Onderscheidend groen

Het groen wordt in Pijnacker-Nootdorp hoog gewaardeerd. Daarbij gaat het niet alleen om de drie grote groen- en recreatiegebieden maar ook om het groen in de kernen. De aandacht voor het groen heeft zich in 2050 vertaald in een verbetering van de kwaliteit. Het groene buitengebied is grotendeels vrij gebleven van bebouwing en het karakteristieke veenweidelandschap in de Zuidpolder van Delfgauw heeft zich ontwikkeld naar een weidevogelgebied van formaat. Het groen in de woonwijken vormt samen met de buitengebieden een lokaal natuurnetwerk. Er is geïnvesteerd in de kwalitatieve verbetering van het netwerk in bestaande wijken. Hierdoor ziet het (openbaar) gebied er op sommige plekken anders uit. Uitbreiding van het groen zien we vooral in wijken die tussen 2025 en 2050 zijn gerealiseerd. Het lokaal natuurnetwerk heeft verschillende functies. Naast een plek voor planten en dieren, is het ook een plek waar de veranderingen in het klimaat worden opgevangen en waar mensen elkaar ontmoeten, bewegen en spelen. Ter versterking van de onderscheidende groene kwaliteiten concentreert de gemeente zich op de volgende vier ambities:

1. Een aantrekkelijk groen landschap;
2. Een aantrekkelijke, groene (openbare) ruimte;
3. Een beweegvriendelijke groene ruimte (ruimte voor recreatie, spelen en bewegen);
4. Een gezond ecosysteem met een hoge biodiversiteit.

Ontwikkelingslijn 2: Karakteristieke woon- en leefomgeving

In 2050 wonen de inwoners van Pijnacker-Nootdorp, anders dan in de omringende steden, in dorpse en landelijke sferen. De woonomgeving wordt gevormd door een combinatie van bijzondere kenmerken. Het gaat niet alleen om de ruime woningen, maar ook om de goede voorzieningen, de bereikbaarheid, het groen in en om de kernen, de hechte gemeenschap en de sociale en fysieke veiligheid. Juist die combinatie maakt Pijnacker-Nootdorp een unieke plek om te wonen in de randstad. Maar Pijnacker-Nootdorp is ook een plek om te werken. Richting 2050 zijn de werklocaties veel meer een onderdeel geworden van de woonomgeving. Groene verbindingen leiden door en langs bedrijventerreinen en de producten die in de kassen worden geteeld worden ook lokaal verkocht. De inwoners kennen de bedrijven, gaan graag naar één van de levendige centra en zijn trots op de (glas)tuinbouw. De kennis van en over elkaar heeft de sociale samenhang versterkt en verbindingen voor planten en dieren door gebieden mogelijk gemaakt. Het geheel vormt een vertrouwde en prettige leefomgeving voor de inwoners van Pijnacker - Nootdorp. Voor een karakteristieke woon- en leefomgeving concentreert de gemeente zich op de volgende vijf ambities:

1. Een herkenbare woonomgeving;
2. Een hechte gemeenschap;
3. Een goede lokale en regionale bereikbaarheid;

4. Een evenwichtige woningvoorraad;
5. Een gezonde en veilige leefomgeving.

Ontwikkelingslijn 3: Aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat

De economische gezondheid van de inwoners en ondernemers van Pijnacker-Nootdorp is in 2050 een bouwsteen voor een hechte samenleving. Economische vitaliteit gaat niet alleen over individuele bedrijven en ondernemers, maar ook over de fysieke leefomgeving van alle inwoners. Het draagt bij aan de sociale samenhang in de gemeente. In de fysieke leefomgeving is de economie in het algemeen en de (glas)tuinbouw in het bijzonder mede bepalend voor de ruimtelijke identiteit van Pijnacker-Nootdorp. De bedrijventerreinen en (glas)tuinbouwgebieden grenzen aan of maken deel uit van de kernen. Deze relatie is richting 2050 versterkt. Door te werken aan betere verbindingen tussen de kernen, het groen en de economische clusters in de vorm van onder andere fietspaden, groene zones en energie-uitwisseling wordt overlast die nu soms nog wordt ervaren omgezet in begrip en waardering. Dat geldt evenzeer voor de sociale samenhang. De bruisende centra, waar de hechte gemeenschap mede wordt gevormd, zijn de thuisbasis van vele ondernemingen. De (glas)tuinbouwbedrijven bieden werk aan mensen van binnen en buiten Pijnacker-Nootdorp. De ondernemers zijn betrokken bij het verenigingsleven (bijvoorbeeld in de vorm van sponsoring) en dragen bij aan maatschappelijke opgaven door middel van innovatie (digitalisering, verduurzaming, kortere ketens enz.). Met elkaar geven we de bedrijven ruimte om te ondernemen. De glastuinbouw blijft anticiperen en zich ontwikkelen en de economisch activiteit groeit tot 2025 mee met de beroepsbevolking. Voor een aantrekkelijk economisch vestigingsklimaat concentreert de gemeente zich op de volgende drie ambities:

1. Vitale bedrijven, complementair aan de regio;
2. Een gezonde arbeidsmarkt en voldoende regionale werkgelegenheid;
3. Duurzaam en circulair ondernemen.

Ontwikkelingslijn 4: Veerkrachtige leefomgeving voor mensen, dieren en planten

Een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving is niet vanzelfsprekend, maar wel grote waarde voor de ruimtelijke kwaliteit, de sociale samenhang en als leefgebied van planten en dieren. De gemeente constateert dat de leefomgeving op sommige punten kwetsbaar is voor verstoringen. De gemeente zet zich er voor in dat de leefomgeving in 2050 om kan gaan met plotselinge en heftige gebeurtenissen zoals extreem weer aan de ene kant en langdurige en langzame druk op het systeem zoals bodemdaling of de afname van de biodiversiteit aan de andere kant. Daarbij is het streven dat de leefomgeving die veranderingen en verstoringen op kan nemen en een nieuw evenwicht kan bereiken. De leefomgeving strekt zich uit over de hele gemeente, dwars door alle gebieden en staat in verbinding met de gemeenten om ons heen. Daarmee biedt de veerkrachtige leefomgeving een kans om gebieden met elkaar te verbinden, sociale samenhang te versterken en leefgebieden voor planten en dieren te verbeteren en te verbinden. Om dit te bereiken concentreert de gemeente zich op de volgende drie ambities:

1. Een duurzame gemeente;
2. Een klimaatbestendige gemeente;
3. Een goede omgevingskwaliteit.

Beoordeling en conclusie

Dit omgevingsplan richt zich op de wijk Tolhek, in de omgevingsvisie aangemerkt als één van de 'rustige woonwijken' binnen de gemeente. De rustige woonwijken hebben vooral een woonfunctie met veel grondgebonden woningen. Deze woonwijken zijn in de laatste decennia stapsgewijs uitbreidingswijken geweest aan de randen van de kernen. Doordat de wijken in verschillende periodes zijn gebouwd hebben ze een eigen stedenbouwkundige opzet volgens de ontwerpprincipes die in die tijd gebruikelijk waren. Er is in afwisselde mate ruimte voor groen en voorzieningen als winkels en scholen, maar ook kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van werken vanuit de eigen woning. De veilige en prettige woonomgeving blijft te allen tijde de hoofdfunctie. Dit wordt verder versterkt door de nabijheid van de groene buitengebieden die altijd makkelijk en snel te bereiken zijn.

In de toekomst blijven de rustige woonwijken zich onderscheiden als ruime opgezette, groene en veilige woonomgeving. De wijken zijn daardoor bij uitstek een prettige en veilige woonomgeving voor de meer regionaal georiënteerde inwoners. Het wooncomfort in bestaande wijken is verder toegenomen met het nemen van energetische maatregelen (in met name de oudere wijken) en aanpassingen voor een klimaatbestendige straat. De sociale samenhang in en tussen de buurten is toegenomen door de verscheidenheid aan mogelijkheden voor ontmoeting in de openbare ruimte. In de rustige woonwijken streeft de gemeente naar:

- Selectief verdichten met passende woning;
- Een gedifferentieerde woningvoorraad;
- De verbindingen met de buitengebieden behouden en waar mogelijk versterken;
- Kansen benutten om de kwaliteit van de openbare ruimte te versterken;
- Multifunctionele openbare ruimte met aandacht voor ontmoeting;
- Sterke regionale verbinding met duurzame vervoerswijzen;
- Een gezonde en veilige leefomgeving.

Tolhek is in principe 'af' waardoor binnen de wijk geen nieuwe grootschalige (her)ontwikkelingen worden verwacht. Het omgevingsplan biedt daarom deze ruimte ook niet. Het voorliggende omgevingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel is er de mogelijkheid tot selectieve verdichting, bijvoorbeeld met woningbouw, maar hier is wel een omgevingsvergunningplicht aan gekoppeld zodat de gemeente de vinger aan de pols kan houden. Wonen is de hoofdfunctie binnen Tolhek, maar het omgevingsplan schept ook kaders voor beroepen- en bedrijven aan huis. Bestaand groen kan worden gerespecteerd en het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om verduurzamingsmaatregelen als isolatie van de gevel aan woningen te treffen. Daarmee heeft dit omgevingsplan raakvlakken met de vier ontwikkelingslijnen uit de Omgevingsvisie en sluit het omgevingsplan aan bij de streefrichting voor de rustige woonwijken.

4 UITLEG VAN DE REGELS

4.1 Basis van het omgevingsplan

Naast deze toelichting bestaat het omgevingsplan uit een verbeelding en regels. Groot verschil met de huidige bestemmingsplannen is dat in het omgevingsplan de verbeelding met bestemmingen niet langer centraal staan. Reden is dat er zoveel regels in het omgevingsplan samenkomen dat een heldere en leesbare verbeelding met legenda niet meer mogelijk is.

Als onderdeel van de regels wordt door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gelden. Dit wordt het werkingsgebied van de regels genoemd. In dit omgevingsplan zijn diverse werkingsgebieden opgenomen. Het werkingsgebied kan het gehele gemeentelijke grondgebied zijn, maar ook een of meer delen daarvan. Regels kunnen zo per locatie verschillen.

Om straks relatief eenvoudig de informatie uit een omgevingsplan te ontsluiten wordt onder de Omgevingswet het invullen van het adres straks de norm. Aan de hand van het adres worden alle regels getoond die ter plaatse gelden. Daarnaast komt er een mogelijkheid om uitsluitend de regels te zien die voor een bepaalde activiteit van toepassing zijn, zoals bijvoorbeeld de regels voor het bouwen van een bijgebouw, het slopen van een bouwwerk of het kappen van een boom.

Het Omgevingsloket is straks de digitale ingang voor het omgevingsplan en vervangt het huidige ruimtelijkeplannen.nl.

4.2 Gehanteerde systematiek

Een belangrijke doelstelling van het proces om te komen tot een eerste omgevingsplan is dat er volop kan worden geoefend met het nieuwe instrument. Omdat het proces ook is bedoeld om ervaring op te doen met de systematiek is ervoor gekozen om in dit proces nog niet al te veel gecompliceerde of verstrekkende keuzes te maken. Eigenlijk moet het oefenen met integraal werken en met de nieuwe wet centraal staan. Door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is een voorbeeldstructuur voor een omgevingsplan opgesteld. Dit 'casco' en de bijbehorende staalkaarten (met name de Staalkaart bestaande woonwijk) bieden een belangrijke houvast voor het omgevingsplan voor Tolhek. Deze documenten zijn daarom als richtsnoer en inspiratie gebruikt voor dit omgevingsplan. Dit zorgt voor een herkenbare structuur voor degenen die met dit omgevingsplan aan de slag moeten.

4.3 Uitleg van de regels

Navolgend wordt op elk artikel van de regels een korte toelichting gegeven.

Hoofdstuk 1 Begrippen

[Artikel 1.1. Begripsbepalingen](#)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd. Alle begrippen die in de bijlage van de Omgevingswet en de vier AMvB's zijn gedefinieerd gelden ook voor het omgevingsplan. Het omgevingsplan berust immers op artikel 2.4 van de Omgevingswet. De begripsbepalingen van de Omgevingswet hoeven in het omgevingsplan dan ook niet te worden overgeschreven. Dit betekent dat een burger het omgevingsplan en de andere wetgeving dient te raadplegen. In de huidige bestemmingsplannen hebben we ervoor gekozen om de 'belangrijkste' begrippen wel op te nemen vanwege de leesbaarheid. De overige genoemde begrippen bevatten alleen aanvullingen op de begrippen van de wet en dan slechts voor zover die nodig zijn voor een goede normstelling en uitvoering van het omgevingsplan. De vier AMvB's betreffen het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 2 Doelen

[Artikel 2.1 Doel omgevingsplan](#)

Het omgevingsplan wordt vastgesteld met het oog op de maatschappelijke doelen van artikel 1.3 van de Omgevingswet. In artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet is een facultatieve, niet-limitatieve en niet-definitieve uitwerking gegeven van de doelen waarop het omgevingsplan (net als andere instrumenten op basis van de Omgevingswet) is gericht. Deze uitwerking kan door gemeenten worden aangepast voor eigen gebruik in het omgevingsplan. Dit is in dit artikel gedaan.

[Artikel 2.2 Aanwijzing geluidproductieplafond](#)

De Omgevingswet geeft in Afdeling 2.3 de mogelijkheid om bij het omgevingsplan omgevingswaarden vast te stellen. Een omgevingswaarde bepaalt voor de fysieke leefomgeving of een onderdeel daarvan de gewenste staat of kwaliteit, de toelaatbare belasting door activiteiten of de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen. Vanwege de beperkte scope van het omgevingsplan 1.0, is in dit omgevingsplan nog geen omgevingswaarde vastgesteld. Binnen of rondom Tolhek is evenmin sprake van een gezoneerd industrieterrein.

Hoofdstuk 3 Programma's

[Artikel 3.1 Aanwijzing programma's met programmatische aanpak](#)

Een programma met programmatische aanpak wordt aangewezen in het omgevingsplan. De programmatische aanpak houdt verband met omgevingswaarden of een andere doelstelling voor de fysieke leefomgeving waarvoor beoordelingsregels zijn opgenomen en met een monitoringsverplichting. Vanwege de beperkte scope van het omgevingsplan 1.0 is in dit omgevingsplan nog geen omgevingswaarde vastgesteld, derhalve ook geen programma.

Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

[Artikel 4.1 - 4.3 Aanwijzing gebieden](#)

Het grondgebied van de gemeente Pijnacker-Nootdorp zal bij toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan onderverdeeld worden in een aantal gebieden. De wijk Tolhek is (in de Omgevingsvisie) aangemerkt als één van de 'Rustige woonwijken'. Andere

gebieden binnen de gemeente zijn onder andere ‘Dorpse gemengde woonwijken’, ‘Functionele bedrijventerreinen’ en ‘Levendige ontmoetingscentra’. Voor verschillende gebieden kunnen verschillende regels gelden. Hierdoor kunnen bepaalde regels dus ‘aangezet’ of ‘uitgezet’ worden voor verschillende gebieden.

[Artikel 4.4 - 4.11 Aanwijzing thema's](#)

In deze artikelen zijn de thema's parkeren, monumenten, archeologie, buisleidingen en wakerkeringen als waarde onderscheiden. De aanwijzing is in hoofdstuk 4 geregeld, omdat het betreffende thema voor meerdere onderdelen van hoofdstuk 5 van belang is. De thema's zijn gebaseerd op onder andere de vigerende dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk 5

Afdeling 5.1 Inleidende bepalingen

[Artikel 5.1 Normadressaat](#)

In dit artikel is voor heel hoofdstuk 5 de normadressaat bepaald. De normadressaat is degene tot wie de norm zich richt. Bij de regels in het omgevingsplan is de hoofdregel dat de normadressaat degene is die de activiteit verricht. In de planregels is vastgelegd dat aan de regels in dat hoofdstuk wordt voldaan door degene die de activiteit verricht, tenzij anders bepaald. Diegene draagt zorg voor de naleving van de regels over de activiteit.

[Artikel 5.2 Algemene inherente afwijking](#)

De Omgevingswet biedt de ruimte om in het omgevingsplan een afwijkbevoegdheid op te nemen in de vorm van een vergunning voor een (binnenplanse) omgevingsplanactiviteit. Het college van burgemeester en wethouders kan voor activiteiten die niet overeenkomstig de regels van het omgevingsplan zijn, een omgevingsvergunning verlenen. In het kader van het thema ‘klimaatadaptatie’ (zie paragraaf 1.4), is op deze plaats een algemene afwijkbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het bevorderen van energiezuinigheid van gebouwen.

[Artikel 5.3 Specifieke zorgplicht](#)

In dit artikel is een specifieke zorgplicht opgenomen voor iedereen die activiteiten verricht die in dit hoofdstuk worden geregeld. Diegene moet zich rekenschap geven van de doelen, met het oog waarop de regels in de paragraaf over die activiteit zijn gesteld. Die doelen zijn terug te vinden in de artikelen met het opschrift “oogmerken”. Op iedereen rust de verplichting om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om nadelige gevolgen voor die doelen te voorkomen of, als dat niet kan, te beperken. Als die nadelige gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt, moet de activiteit achterwege worden gelaten. In de verschillende paragrafen van dit hoofdstuk is de specifieke zorgplicht vaak uitgewerkt met een aantal maatregelen die in ieder geval tot deze zorgplicht wordt gerekend.

[Artikel 5.4 - 5.23 Specifieke zorgplicht](#)

In deze artikelen zijn bepalingen opgenomen die betrekking hebben op zowel de ontwikkeling als de bescherming van de fysieke leefomgeving. Deze hebben betrekking op de aangewezen thema's in hoofdstuk 4. Verderop in de regels is bepaald dat bij bepaalde activiteiten niet in strijd mag worden gehandeld met deze bepalingen.

Afdeling 5.2 Benutten van de fysieke leefomgeving

[Artikel 5.24 Oogmerken](#)

Dit artikel bevat de oogmerken van de in deze afdeling opgenomen regels.

[Artikel 5.25 - 5.26 Toedeling functie horecagelegenheid](#)

Het rechtsgevolg hiervan is dat deze locatie uitsluitend volgens de aangegeven functie mag worden gebruikt en dat zich binnenplans niet op een andere locatie een horecagelegenheid kan vestigen.

Afdeling 5.3 Ruimtelijke bouwactiviteit

[Artikel 5.27 Aanwijzing activiteiten](#)

In dit artikel is bepaald dat deze afdeling uitsluitend gaat over de activiteit bouwen van bouwwerken. Het begrip 'bouwen' en 'bouwwerk' is via artikel 1.1 in de wet gedefinieerd.

[Artikel 5.28 Oogmerken](#)

Dit artikel bevat de oogmerken van de in deze afdeling opgenomen regels.

[Artikel 5.29 Meetbepalingen](#)

In dit artikel zijn meetbepalingen opgenomen die niet voorkomen in de Omgevingswet of de hierop gebaseerde regelgeving, zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving, maar die wel relevant zijn bij de toepassing van de regels.

[Artikel 5.30 Verboden bouwactiviteiten](#)

Dit artikel bevat een tweetal verbodsbepalingen. Lid a legt een relatie met artikel 2.15f Bbl. Hierin zijn categorieën bouwwerken opgenomen die, ongeacht de regels in het omgevingsplan voor bouwen, gebruiken en in stand houden, vergunningvrij mogen worden uitgevoerd. Artikel 2.15f Bbl maakt al een groot aantal bouwwerkzaamheden op, aan en nabij bestaande bouwwerken vergunningvrij. Met lid a wordt expliciet vastgelegd dat de mogelijkheden die artikel 2.15f Bbl biedt ook de maximale bouw mogelijkheden zijn op grond van dit omgevingsplan.

Lid b heeft een vergelijkbare werking. Alleen de bouwactiviteiten bedoeld in paragraaf 5.3.2 tot en met 5.3.5 zijn onder voorwaarden toegestaan. Dit zijn categorieën bouwwerken die niet vergunningvrij zijn op grond van artikel 2.15f Bbl.

[Artikel 5.31 Aanwijzing vergunningplicht hoofdgebouw](#)

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen. Het bouwen van een nieuw hoofdgebouw vraagt om een individuele beoordeling en daarmee voor opname van een vergunningplicht.

[Artikel 5.32 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning hoofdgebouw](#)

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw.

[Artikel 5.33 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouw](#)

In dit artikel is opgenomen in welke gevallen de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Artikel 5.34 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen uitbreiden hoofdgebouw

Evenals de nieuwbouw van een hoofdgebouw, is verboden zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw uit te breiden. Een motief daarvoor is dat dergelijke bouwplannen vaak een aanzienlijke ruimtelijke impact hebben, bijvoorbeeld omdat extra schaduwhinder optreedt of de bebouwing zicht ontnemt. Een beoordeling van deze aspecten is maatwerk en daarvoor is de vergunning een goed instrument.

Artikel 5.35 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning uitbreiden hoofdgebouw

In dit artikel is opgenomen welke gegevens en bescheiden moeten worden overgelegd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw.

Artikel 5.36 Beoordelingsregels omgevingsvergunning uitbreiden hoofdgebouw

In dit artikel is opgenomen in welke gevallen de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Artikel 5.37 Algemene regels isoleren bouwwerk aan de buitenzijde

Met het oog op het thema 'klimaatadaptatie' (zie paragraaf 1.4) is het mogelijk dat een deel van de woningvoorraad beter geïsoleerd wordt. Isolatie aan de buitenzijde heeft vanuit energetisch perspectief daarbij de voorkeur. In de praktijk betekent dit dat tegen de bestaande gevel een nieuwe gevel moet worden gebouwd. Hetzelfde geldt voor het dak. Deze bouwactiviteit is onder voorwaarden vergunningvrij. Er zijn direct werkende regels gesteld met betrekking tot de maatvoering en het uiterlijk. De nieuwe gevel/dak moet gelijkwaardig zijn aan het bestaande hoofdgebouw, voor zover het gaat om het materiaalgebruik, profilering, detaillering en vormgeving.

Artikel 5.38 Algemene regels dakkapel (aan de voorzijde)

In hoofdstuk 2 is toegelicht dat sommige woningen in Tolhek in aanmerking komen voor een dakkapel aan de voorzijde. Het bouwen hiervan is, binnen bepaalde maatvoeringseisen, direct mogelijk binnen dit omgevingsplan. De maatvoeringseisen zijn gebaseerd op de Welstandsnota. Dakkapellen aan de voorzijde zijn met dit omgevingsplan binnen algemene regels genormeerd, hetgeen een verruiming van huidige regelgeving is.

Artikel 5.39 Algemene regels dakopbouw

Zie de toelichting onder artikel 5.38.

Artikel 5.40 Maatwerkvoorschriften

Op grond van dit artikel is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om maatwerkvoorschriften op te leggen met betrekking tot de in artikel 5.37-5.39 opgenomen activiteiten. Met een maatwerkvoorschrift kan ook afgeweken worden van de algemene regels. Er kan bijvoorbeeld toestemming worden verleend om een dakkapel met een schuin dak in plaats van een plat dak te bouwen. Een maatwerkvoorschrift moet door de initiatiefnemer worden aangevraagd.

Artikel 5.41 Melding uitbreiden hoofdgebouw

Voor de activiteiten genoemd in artikel 5.26-5.39 geldt een meldplicht. De voornaamste reden voor opname van een meldplicht is dat dit zekerheid verschaft aan de initiatiefnemer. Blijft een reactie (in de vorm van een maatwerkvoorschrift) uit, dan weet de initiatiefnemer dat het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen.

Artikel 5.42 Algemene regels bijbehorend bouwwerk achtererfgebied

In dit artikel zijn de eisen opgenomen waaronder in het achtererfgebied een bijbehorend bouwwerk vergunningvrij mag worden gebouwd. De regeling is ontleend aan hetgeen onder de Wet ruimtelijke ordening (en in de bruidsschat) vergunningvrij mogelijk is.

Artikel 5.43 Algemene regels bijbehorend bouwwerk voorerfgebied

In dit artikel zijn de eisen opgenomen waaronder in het voorerfgebied een bijbehorend bouwwerk vergunningvrij mag worden gebouwd. De regeling is ontleend aan hetgeen het vigerend bestemmingsplan reeds mogelijk maakt.

Artikel 5.44 Maatwerkvoorschriften

Net als bij de andere categorieën die in deze paragraaf zijn uitgewerkt is er een bevoegdheid opgenomen om maatwerkvoorschriften te kunnen opleggen en om bij maatwerkvoorschrift te kunnen afwijken.

Artikel 5.45 Algemene regels erf-of perceelafscheiding

Op deze plaats zijn de regels omtrent bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Het gaat hierbij om erf- en perceelafscheidingen.

Artikel 5.46 Maatwerkvoorschriften

Zie de toelichting onder artikel 5.40.

Artikel 5.47 Repressief omgevingskwaliteit

Het uiterlijk van bestaande bouwwerken of te bouwen bouwwerken waar op grond van dit plan geen omgevingsvergunning voor nodig is, mag niet in ernstige mate in strijd zijn met de reguliere omgevingskwaliteit. Er is daarom een dynamische verwijzing naar de welstandsnota opgenomen. De welstandsnota kan op termijn verbreed worden naar een bredere beleidsregel omgevingskwaliteit. Een deel van de welstandsnota wordt geïntegreerd in dit omgevingsplan (bijvoorbeeld ten aanzien van regels omtrent een dakkapel aan de voorzijde) waardoor dit gedeelte van de welstandsnota (op dit onderdeel) kan komen te vervallen.

Artikel 5.48 Maatwerkvoorschrift repressief omgevingskwaliteit

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over artikel 5.41. Door middel van een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag aan de eigenaar van een gebouw duidelijk maken op welke punten aanpassing nodig is om de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand op te heffen.

Afdeling 5.4 Technische bouwactiviteit

Artikel 5.49 - 5.52 Aanwijzing activiteiten

Deze afdeling is van toepassing op technische bouwactiviteiten. In door het bevoegd gezag te bepalen situaties kan het nodig zijn dat voorafgaande aan het bouwen

rooilijnen, bebouwingsgrenzen of het meetniveau van het te bouwen bouwwerk op het bouwterrein door of namens het bevoegd gezag worden vastgesteld en gemarkeerd (uitgezet). Om ongewenste situaties tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen moeten maatregelen worden getroffen door degene die de werkzaamheden verricht.

[Artikel 5.53 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten](#)

Dit artikel bevat regels bestemd voor de bereikbaarheid van gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn waarin personen kunnen verblijven, voor brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten. Op grond van het eerste lid moet tussen de openbare weg en de toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen een verbindingsweg aanwezig zijn die geschikt is voor het te verwachten verkeer, zoals brandweervoertuigen en voertuigen van andere hulpverleningsdiensten. Niet elk gebouw of elk bouwwerk geen gebouw zijnde waarin personen kunnen verblijven hoeft over zo'n verbindingsweg te beschikken. Zo'n weg is niet vereist in de in het tweede lid aangegeven gevallen, zoals bij een bouwwerk met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² of als de toegang tot het bouwwerk op ten hoogste 10 m van een openbare weg ligt of wanneer het bevoegd gezag van oordeel is dat de aard, de ligging of het gebruik van het bouwwerk de aanwezigheid van die voorziening niet nodig maakt. In het derde lid is aangegeven aan welke eisen een verbindingsweg als bedoeld in het eerste lid moet voldoen. De voorgeschreven minimumbreedte van de verbindingsweg en het voorgeschreven minimum draagvermogen van die weg zijn afgestemd op het gebruik door gangbare voertuigen zonder dat deze elkaar hoeven te kunnen passeren. In het vierde lid is bepaald dat op een voorgeschreven verbindingsweg (de in het eerste lid bedoelde weg) geen obstakels aanwezig mogen zijn die de voor de doorgang van brandweervoertuigen benodigde vrije hoogte en breedte blokkeren. Zo mag die weg niet worden geblokkeerd door geparkeerde auto's of overhangende takken. Het vijfde lid bepaalt dat een verbindingsweg niet zodanig mag zijn afgesloten dat dit de brandweer of andere hulpdiensten onnodig hindert.

Afdeling 5.5 Slopen van bouwwerken

[Artikel 5.54 Voorrangsbepaling](#)

Vanwege de beperkte scope van het omgevingsplan 1.0, zijn hierin geen regels opgenomen omtrent het slopen van bouwwerken. Er is voorzien in een voorrangsbepaling, welke beoogd de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan te laten prevaleren voor dit onderwerp.

Afdeling 5.6 Activiteiten met betrekking tot open terreinen en erven

[Artikel 5.55 Voorrangsbepaling](#)

Vanwege de beperkte scope van het omgevingsplan 1.0, zijn hierin geen regels opgenomen omtrent activiteiten met betrekking tot open terreinen en erven. Er is voorzien in een voorrangsbepaling, welke beoogd de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan te laten prevaleren voor dit onderwerp.

Afdeling 5.7 Milieubelastende activiteiten

[Artikel 5.56 Toepassingsbereik](#)

In dit artikel is geregeld dat de milieuregels van het omgevingsplan alleen gelden voor milieubelastende activiteiten die expliciet zijn aangewezen in het omgevingsplan. Het

gaat om de milieubelastende activiteiten (mba's) met beperkt effect en milieubelastende activiteiten met groter effect.

Artikel 5.57 Oogmerken

Voor de oogmerken is grotendeels aangesloten bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Artikel 2.2 Bal bepaalt de oogmerken van het Bal voor mba's.

Artikel 5.58 Specifieke zorgplicht milieubelastende activiteiten

Dit is een 'basiszorgplicht' die geldt voor alle mba's die in het omgevingsplan worden aangewezen.

Artikel 5.59 Maatwerkvoorschriften

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld over artikel 5.58. Hier wordt de mogelijkheid gecreëerd om maatwerkvoorschriften te stellen over de zorgplicht van artikel 5.58. Hiermee kunnen voor een milieubelastende activiteit met beperkt effect bijvoorbeeld regels worden gesteld over:

- de tijdstippen waarop de activiteit wordt uitgevoerd;
- de omvang van de activiteit; en
- technische voorzieningen of gedragsregels die in acht moeten worden genomen.

Indien nodig kunnen via maatwerkvoorschriften grenzen worden gesteld aan hobby's of beroepen/bedrijven aan huis die uit de hand lopen en te veel hinder of andere milieubelasting veroorzaken. Op de zorgplicht kan gehandhaafd worden, maar een maatwerkvoorschrift kan door concretisering de handhaving vergemakkelijken.

Artikel 5.60 Aanwijzing milieubelastende activiteiten (bewerking stoffen en materialen)

In dit artikel worden kleinschalige ambachten aan huis waarbij stoffen en materialen worden bewerkt, aangewezen als mba met beperkt effect. Het gaat om activiteiten uit het Bal waarvoor het Bal 'bij een huishouden of bij beroep/bedrijf aan huis' uitzondert.

Artikel 5.61 Aanwijzing milieubelastende activiteiten (voer- en vaartuigen)

In dit artikel worden activiteiten aangewezen als mba met beperkt effect die complementair zijn aan Bal-mba's.

Artikel 5.62 Aanwijzing milieubelastende activiteiten (Houtstook aan huis)

Over de aanleg van kachels en open haarden kan een gemeente in een omgevingsplan geen afwijkende of aanvullende maatwerkregels opnemen. Wel kan de gemeente in een omgevingsplan regels stellen over het gebruik van kachels en open haarden. Hiervoor is met dit artikel gekozen. Het regelen van deze activiteit in een omgevingsplan is een nieuwe mogelijkheid. Onder het huidige milieurecht (en bouwrecht) blijken er geen goede mogelijkheden te zijn om milieuregels voor houtstook te stellen (het vindt immers niet plaats binnen een inrichting). Er is echter in bepaalde situaties wel sprake van overlast en gezien de aanzienlijke uitstoot van fijnstof is ook gezondheidsschade een reëel effect. Met het opnemen van houtstook als mba wordt het mogelijk maatwerkvoorschriften te stellen en wordt de zorgplicht van toepassing.

[Artikel 5.63 Aanwijzing milieubelastende activiteiten \(Horeca\)](#)

Als milieubelastende activiteiten met groter effect is aangewezen het exploiteren van een horecagelegenheid. Met het aanwijzen van de mba wordt deze toegestaan (conform het huidige bestemmingsplan), wordt de zorgplicht van toepassing en wordt het mogelijk maatwerkvoorschriften te stellen.

[Artikel 5.64 Algemene regels beperken overlast](#)

Dit artikel regelt dat de horecagelegenheid enkel is toegestaan, daar waar deze op de verbeelding is aangeduid. Hiermee wordt voorkomen dat binnen de wijk zomaar nieuwe horecagelegenheden zich kunnen vestigen.

Afdeling 5.8 Wonen

[Artikel 5.65 Aanwijzing activiteiten](#)

Deze afdeling gaat over de belangrijkste activiteit in een woongebied: het wonen en bijbehorende ondergeschikte activiteiten. De activiteit wonen heeft betrekking op het gebruik van gebouwen als woonruimte door een huishouden. In en rondom de woonruimte (tuin en erf) spelen zich vaak nog meer activiteiten af: beroepen en bedrijven aan huis, mantelzorg, parkeren, opwekken van warmte (bijvoorbeeld met behulp van een warmtepomp) en milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld het al dan niet hobbymatig/bedrijfsmatig bewerken van hout en metaal). Deze activiteiten, die als vanzelfsprekend bij het wonen horen, vallen onder de noemer bijbehorende ondergeschikte activiteiten. Wonen is de kernactiviteit. Als er geen regels voor de bijbehorende activiteiten worden gesteld, zijn deze activiteiten toegestaan. Het is overigens goed denkbaar dat elders in het omgevingsplan regels voor deze bijbehorende activiteiten worden gesteld. Bijvoorbeeld: de aanwijzing van het bewerken van hout en metaal als 'milieubelastende activiteit met beperkt effect'.

[Artikel 5.66 Oogmerken](#)

De regels in deze afdeling worden gesteld met het oog op het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat. Daaronder worden aspecten begrepen als hinder, bouw- en gebruiksmogelijkheden, bezonning en privacy. Daarnaast worden regels gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid.

[Artikel 5.67 Algemene regels over wonen](#)

Dit artikel bevat de regel dat een woning uit slechts één huishouden bestaat. Hiermee wordt een bestaande planologische inperking uit het vigerende bestemmingsplan bestendigd en wordt verkamering voorkomen.

[Artikel 5.68 Aanwijzing activiteiten](#)

Dit artikel bepaalt dat de regels in deze paragraaf gaan over het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis.

[Artikel 5.69 Algemene regels uitoefenen beroep of bedrijf aan huis](#)

Voor het uitoefenen van een beroep is geen vergunning nodig en ook hoeft geen melding te worden gedaan. Er gelden algemene (direct werkende) regels die ertoe strekken dat de activiteiten ondergeschikt blijven aan het wonen. De regels zijn afgestemd op de algemeen geldende regels voor de gemeente.

Artikel 5.70 Maatwerkvoorschriften

Over de regels in deze paragraaf kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld. Ook kan bij een maatwerkvoorschrift worden afgeweken van de algemene regels.

Artikel 5.71 Aanwijzing activiteiten

Dit artikel bepaalt dat de regels in deze paragraaf gaan over het wijzigen van de woningvoorraad.

Artikel 5.72 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Dit artikel bepaalt dat woningvermeerdering, woningsplitsing en woningsamenvoeging niet direct is toegestaan. Hiermee wordt gewaarborgd dat niet zomaar nieuwe woningen kunnen worden toegevoegd of onttrokken aan de woningvoorraad. Met name het eerste kan namelijk van invloed zijn op het woon- en leefklimaat binnen de rustige woonwijk. Daarom geldt hiervoor een vergunningplicht, zodat individueel kan worden afgewogen of een nieuwe ontwikkeling wenselijk is.

Artikel 5.73 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning

Dit artikel bevat de bijzonder aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.72.

Artikel 5.74 Beoordelingsregel omgevingsvergunning

Dit artikel bevat de beoordelingsregels voor een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in artikel 5.72.

Afdeling 5.9 Maatschappelijk

Artikel 5.75 Aanwijzing activiteiten

Binnen het woongebied komen, naast woningen en de horecagelegenheid, ook een aantal maatschappelijke functies voor (bijvoorbeeld een basisschool en een kinderopvang). Deze afdeling gaat over deze maatschappelijke activiteiten en de daarbij behorende ondergeschikte activiteiten.

Artikel 5.76 Oogmerken

De regels in deze afdeling worden gesteld met het oog op het bereiken en in stand houden van een goed woon- en leefklimaat binnen de rustige woonwijk.

Artikel 5.77 Algemene regels over maatschappelijk

In dit artikel is bepaald wat onder maatschappelijke functies moet worden verstaan. De genoemde functies komen voort uit het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 5.78 Aanwijzing activiteiten

Bij de kernactiviteit 'maatschappelijk' komen ook ondergeschikte functies voor. Deze paragraaf gaat over het uitoefenen van ondergeschikte functies.

Artikel 5.79 Algemene regels uitoefenen ondergeschikte functie

In dit artikel wordt bepaald welke functies ondergeschikt uitgevoerd kunnen worden. De genoemde functies komen voort uit het vigerende bestemmingsplan.

[Artikel 5.80 Maatwerkvoorschriften](#)

Over de regels in deze paragraaf kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld. Ook kan bij een maatwerkvoorschrift worden afgeweken van de algemene regels.

[Artikel 5.81 Aanwijzing activiteiten](#)

In dit artikel is bepaald dat deze paragraaf gaat over het wijzigen van de functie van een gebouw.

[Artikel 5.82 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen](#)

Dit artikel bepaalt dat wijziging van een gebouw naar een maatschappelijke functie niet zonder omgevingsvergunning mogelijk is. Hiermee wordt gewaarborgd dat niet zomaar nieuwe maatschappelijke functies kunnen worden toegevoegd. Dit kan namelijk van invloed zijn op het woon- en leefklimaat binnen de rustige woonwijk. Daarom geldt hiervoor een vergunningplicht, zodat individueel kan worden afgewogen of een nieuwe ontwikkeling wenselijk is.

[Artikel 5.83 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning](#)

Dit artikel bevat de bijzondere aanvraagvereisten voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.82.

[Artikel 5.84 Beoordelingsregel omgevingsvergunning](#)

Dit artikel bevat de beoordelingsregels voor een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in artikel 5.82.

Hoofdstuk 6 Beheer en onderhoud

[Artikel 6.1 Onderhouds- en instandhoudingsverplichting voor vergunninghouders](#)

Op deze plaats is ruimte voor gebodsbepalingen voor bijvoorbeeld opruimen, onderhoud, etc. voor rechthebbenden of andere beheerders. Vanwege de beperkte scope van dit omgevingsplan 1.0, is dit echter nog niet geregeld in dit omgevingsplan.

[Artikel 6.2 Aanvullende gedoogplichten](#)

Hier is plaats voor het regelen van gedoogplichten die momenteel nog in gemeentelijke verordeningen voorkomen, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van straatnaamborden op gevels, het plaatsen van straatverlichting, etc. Vanwege de beperkte scope van dit omgevingsplan 1.0, is dit echter nog niet geregeld in dit omgevingsplan.

Hoofdstuk 7 Financiële bepalingen

[Artikel 7.1 Aanwijzing gebieden ten behoeve van kostenverhaal](#)

In een omgevingsplan kunnen gebieden worden aangewezen waar sprake is van kostenverhaal. Per gebied wordt aangegeven of gewerkt wordt met exploitatieregels of exploitatievoorschriften. De exploitatieregels worden opgenomen in het omgevingsplan. De voorgestelde structuur biedt in deze afdeling daarvoor de ruimte. Van dergelijke gebieden is in dit omgevingsplan vooralsnog geen sprake.

[Artikel 7.2 Regels over afhandeling van verzoeken](#)

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid tot het indienen van verzoeken om vergoeding van schade als gevolg van het omgevingsplan. Deze afdeling biedt de mogelijkheid voor het opnemen van regels over de afhandeling van deze verzoeken, daar waar afwijking

van de wet mogelijk is. Hiervan wordt in dit omgevingsplan voornamelijk geen gebruik gemaakt.

Hoofdstuk 8 Procedureregels

[Artikel 8.1 Procedureregels aanwijzingsbesluit](#)

Deze afdeling is relevant voor zover het besluiten betreft waarvoor de procedure niet al in de Omgevingswet is bepaald. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan aanwijzingsbesluiten voor gemeentelijke monumenten. Het staat gemeenten vrij om te bepalen op welke wijze en via welke stappen tot een besluit wordt gekomen. Dit kan in het omgevingsplan worden geregeld. Vanwege de beperkte scope van dit omgevingsplan 1.0, is dit echter nog niet geregeld in dit omgevingsplan.

[Artikel 8.2 Procedureregels aanwijzingsbesluit](#)

De Omgevingswet geeft in afdeling 17.2 aan de raad de bevoegdheid om gemeentelijke adviesorganen aan te wijzen. Vanwege de beperkte scope van dit omgevingsplan 1.0, is dit echter nog niet geregeld in dit omgevingsplan.

[Artikel 8.3 Procedureregels aanwijzingsbesluit](#)

Het gaat hier over de regels waarop vorm en inhoud moet worden gegeven aan de participatie c.q. het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak bij activiteiten. De hier op te nemen regels zijn aanvullend op de regels van het Omgevingsbesluit en de op grond van artikel 16.55 van de Omgevingswet in de omgevingsregeling gestelde regels over participatie bij omgevingsvergunningen.

Hoofdstuk 9 Handhaving

Dit hoofdstuk kan regels bevatten voor het onderwerp (kwaliteit van) vergunningverlening, toezicht en handhaving als bedoeld in artikel 18.20, derde lid, en 18.23, eerste lid, Omgevingswet. Vanwege de beperkte scope van dit omgevingsplan 1.0, is dit echter nog niet geregeld in dit omgevingsplan.

Hoofdstuk 10 Monitoring en informatie

In het omgevingsplan wordt in het geval van het vaststellen van omgevingswaarden, opgenomen hoe de monitoring plaats vindt. Hiervan is in dit omgevingsplan voornamelijk geen sprake.

Hoofdstuk 11 Overgangsrecht

[Artikel 11.1 - 11.2 Overgangsrecht](#)

Met deze artikelen is voorzien in hetzelfde overgangsrecht zoals ook in vigerende bestemmingsplannen is opgenomen. Belangrijk aandachtspunt is dat het omgevingsplan geen vast, centraal voorgeschreven overgangsrecht heeft zoals dat bij bestemmingsplannen het geval is.

[Artikel 11.3 Voorrangsbepaling](#)

Dit artikel bepaalt dat de bruidsschat ongewijzigd blijft bij dit omgevingsplan.

Hoofdstuk 12 Slotbepalingen

[Artikel 12.1 Inwerkingtreding](#)

Dit artikel regelt wanneer dit omgevingsplan in werking treedt.

Artikel 12.2 Citeertitel

Dit artikel geeft aan hoe dit omgevingsplan geciteerd kan worden.

5 PARTICIPATIE

5.1 Inleiding

Participatie speelt een belangrijke rol onder de Omgevingswet. Voor het omgevingsplan zijn de eisen ten aanzien van participatie opgenomen in het Omgevingsbesluit (artikel 10.2 Ob). Deze eisen houden kortweg in dat bij de kennisgeving van een voornemen om een nieuw omgevingsplan vast te stellen, aangegeven moet worden hoe wordt voorzien in participatie. Bij het vaststellen van een omgevingsplan wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het gevoerde participatietraject.

5.2 Participatie

In de omgevingswet wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het bieden van mogelijkheden voor participatie van inwoners en organisaties in beleidsprocessen. De gemeenten worden verplicht om hiervoor participatiebeleid vast te stellen. Het omgevingsplan 1.0 voor Tolhek loopt vooruit op het vast te stellen participatiebeleid waardoor zoveel mogelijk is geprobeerd aan te sluiten bij de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit.

Voorafgaand aan het participatietraject zijn een aantal vragen beantwoord om de participatie-aanpak te bepalen:

1. Waarom kiezen we voor participatie?

Het doel dat we met participatie willen bereiken, bepaalt hoe we omgaan met participatie: wie we erbij gaan betrekken, wie verantwoordelijk is en wat we met de opbrengsten gaan doen. In deze stap bepalen we ook over welke onderwerpen de inwoners en/of maatschappelijke organisatie mee mogen praten, waar zij wel of geen invloed op kunnen uitoefenen en welke zaken niet ter discussie mogen staan.

Voor het plangebied Tolhek was het doel om op een aantal thema's de wensen van de inwoners van deze wijk op te halen. Daarnaast kennen de inwoners de wijk het beste waardoor hun deskundigheid van het plangebied wordt betrokken bij de planvorming. Van tevoren is het aantal thema's (3 tot 5) bepaald. Er is bewust gekozen om niet teveel thema's voor te leggen om het voor onze inwoners overzichtelijk te houden. Voor het bepalen van de thema's is aansluiting gezocht bij de omgevingsvisie.

2. Wie gaan we er bij betrekken?

Hiervoor hebben we een inventarisatie gemaakt van de stakeholders in het gebied. Daarin hebben we alle belanghebbenden in beeld gebracht. We hebben de wijkmanager gevraagd om advies voor kennis van de wijk en ervaringen en contacten met bewoners, belangengroepen en netwerken. Bij de inwoners is gekeken naar demografische gegevens zoals onder meer leeftijd en gezinssamenstelling. Bij de

maatschappelijke organisatie is gekeken naar onze gebruikelijke vooroverlegpartners maar ook de organisaties in het plangebied en de wijkvereniging.

3. Wie is verantwoordelijk voor het participatieproces?

Bij dit omgevingsplan is de gemeente aan zet om het participatietraject vorm te geven. Het plangebied heeft immers geen ontwikkelingen in zich waarbij het participatietraject deels bij een initiatiefnemer kan komen te liggen.

4. Hoe geven we de participatie vorm?

Een aantal middelen zijn ingezet om de participatie vorm te geven:

- **Themapagina over vooraankondiging**

In het voortraject ben je als bevoegd gezag verplicht om een kennisgeving te publiceren over het voornemen voor een omgevingsplan en hierbij aan te geven wie op welke manier bij dit omgevingsplan worden betrokken. Voor de pilot hebben we op 3 maart 2021 een vooraankondiging en themapagina gepubliceerd in de Staatscourant en de Telstar/Eendracht. In de themapagina is aangegeven hoe belangengroepen bij de voorbereiding van het omgevingsplan worden betrokken.

- **Digitale enquête**

Inwoners konden maart/begin april 2021 via een digitale enquête wensen en voorkeuren voor hun wijk aangeven. Deze enquête is door 78 bewoners ingevuld. In de enquête is gevraagd naar 4 thema's, te weten: waardering van de wijk, groen en klimaatbestendig Tolhek, kwaliteit van de woningen en ruimte voor ontmoeten, bewegen en spelen.

- **Ansichtkaart met uitnodiging en terugkoppeling**

Inwoners zijn via een Ansichtkaart op de mat persoonlijk uitgenodigd om deel te nemen aan de enquête. Ook over de terugkoppeling van de enquête krijgen inwoners een Ansichtkaart op de deurmat met een verwijzing naar de website en de reguliere inzageprocedure.

- **Digitale themabijeenkomst**

Betrokken bedrijven uit het plangebied, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen zijn voor het opstellen van het omgevingsplan per e-mail gevraagd hun visie op het gebied kenbaar te maken via een online themabijeenkomst. Het bleek voor hen lastig om een visie mee te geven zonder te kunnen reageren op een voorstel van het gebied. Na het vrijgeven van het concept-ontwerp worden zij nogmaals gevraagd om te reageren op het omgevingsplan.

- **Online bijpraatsessie voor geïnteresseerden**

Via de themapagina en de website konden belangstellenden hun e-mailadres doorgeven voor informatie over de voortgang van het proces. Acht bewoners van Tolhek hebben zich aangemeld. Op 10 juni 2021 zijn twee van hen via een online presentatie bijgepraat.

5. Wat doen we met de uitkomsten?

De uitkomsten van de enquête en de themabijeenkomsten worden gebruikt voor een verbeterde uitwerking van het omgevingsplan. In deze fase zijn vooral de uitkomsten van de enquête meegenomen in de uitwerking van het concept-ontwerp omgevingsplan.

Het thema over de algemene waardering van de wijk was bedoeld om het beeld bij de bewoners van het gebied op te halen. Als inwoner weten zij namelijk het beste wat er dagelijks gebeurt in het gebied. De uitkomsten van dit thema vormen dan ook geen aanleiding om op te nemen in het omgevingsplan.

Naar aanleiding van het thema 'groen en klimaatbestendig Tolhek' is overwogen om regels op te nemen om de voor- en achtertuinen te vergroenen. Hierbij was de gedachte om een percentage aan maximaal toegestane oppervlakteverharding toe te staan. Naar aanleiding van de uitkomsten van de enquête en het gesprek met de geïnteresseerden is ervoor gekozen om dit niet als 'harde' regel op te nemen in het omgevingsplan.

Naar aanleiding van het thema 'kwaliteit van de woningen' is ervoor gekozen om dakkapellen aan de voorzijde en dakopbouwen meldingsplichtig te maken in plaats van vergunningsplichtig. Het gaat hier vooral om repeterende bouwwerken en deze zijn als zodanig opgenomen via algemene regels. In de volgende fase van het omgevingsplan wordt gekeken of we onderdelen van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) kunnen meenemen (vierde thema). Een aantal onderwerpen zijn niet gerelateerd aan de fysieke leefomgeving. Zij zijn niet direct meegenomen in het plan, maar doorgegeven aan de betreffende afdelingen.

De resultaten van de enquête alsmede een infographic zijn opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Vervolg reguliere communicatie

Na het participatieproces voor het schrijven van het concept-ontwerp omgevingsplan volgt een gebruikelijke communicatie, waarbij iedereen kan reageren op het concept-ontwerp omgevingsplan. We communiceren hierover via overheid.nl en de lokale kranten (Telstar/Eendracht). Inwoners van de wijk Tolhek krijgen opnieuw een ansichtkaart in de bus. Ook overige betrokken partijen worden persoonlijk benaderd. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting van het omgevingsplan verwerkt.



bezoek Oranjeplein 1, 2641 EZ Pijnacker

post Postbus 1, 2640 AA Pijnacker

telefoon 14 015

e-mail info@pijnacker-nootdorp.nl

internet www.pijnacker-nootdorp.nl