

RUIMTE MAKEN..... RUIMTE LATEN

Ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp 2040

Vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak op 31 oktober 2013
Door de raad van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Gemeente Pijnacker-Nootdorp
31 oktober 2013

Voorwoord

Beste inwoner, ondernemer, consument, bezoeker of bestuurder,



Voor u ligt de Ruimtelijke Structuurvisie 'Ruimte maken, Ruimte laten'. Hierin schetsen wij het ruimtelijk beeld van onze gemeente in 2040. Wanneer u de visie leest, ziet u dat het zeker geen blauwdruk is voor een toekomstige situatie. Het zijn de contouren van een streefbeeld dat we met elkaar moeten gaan inkleuren. En daarvoor wil ik u graag uitnodigen.

Pijnacker-Nootdorp wil een herkenbare gemeente in een landelijke omgeving zijn. Drie dorpen waar de stad altijd dichtbij is. Hiervoor gaan we de eerder geplande uitbreidingen realiseren, maar daarna liggen de contouren in het landschap vast. Dat betekent echter niet dat er geen ruimte meer is. Met deze Structuurvisie willen we juist aangeven waar die ruimte ligt en dat die ruimte niet alleen door de gemeente ingevuld wordt, maar juist ook door u. U bent namelijk de eigenaar van gronden, beheerder van een gebied of gebruiker van de ruimte en geeft daarmee kleur aan de gemeente. Daarom willen wij u de ruimte bieden om te ondernemen, te recreëren, uw woonomgeving te verbeteren of sport te beoefenen.

Ruimtelijke ordening is geen zaak van de gemeente alleen. Tot onze verantwoordelijkheid rekenen wij de basisvoorzieningen en wij zorgen ervoor dat deze aanwezig zijn. Verder nemen we bij ontwikkelingen als regionale infrastructuur en openbaar vervoer de regie. Uiteraard zorgen wij ervoor dat onze wettelijke taken goed geregeld zijn. De functies van een gebied leggen we vast in deze Structuurvisie maar vooral in actuele bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze documenten zoeken we een balans tussen de verschillende belangen en behoeftes in de gemeente. De ruimte die vervolgens ontstaat is vooral voor de eigenaren, beheerders en gebruikers om in te vullen en vorm te geven.

In de Structuurvisie zijn de kwaliteiten en doelen van de gemeente in zijn geheel, maar ook per deelgebied benoemd. Daarmee heeft de uitnodiging vorm gekregen en bieden wij u duidelijkheid. Natuurlijk is deze nu nog op het abstractieniveau van een Structuurvisie. Wij werken deze graag samen met u uit bij een concreet plan. Onze uitnodiging staat. En ik hoop dat deze visie u stimuleert en inspireert om deze aan te nemen!

Drs. J.A. van Staalduine
Wethouder Ruimtelijke Ordening

RUIMTE MAKEN.....RUIMTE LATEN

Ontwerp Ruimtelijke Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp 2040

Vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak op 31 oktober 2013
Door de raad van de Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Gemeente Pijnacker-Nootdorp
31 oktober 2013

Inhoudsopgave

Inleiding

1. Waarom deze Structuurvisie en waarom nu?

- 1.1 De Toekomstvisie 2040 als referentiekader
- 1.2 Hoe is de visie tot stand gekomen?
- 1.3 Hoe deze Structuurvisie te gebruiken?
- 1.4 Leeswijzer

De opgave

2. Het centrale document voor het ruimtelijk beleid

- 2.1 De bestuurlijke Agenda en het bestuurlijk Uitvoeringsplan 2010-2014
- 2.2 De rol van de gemeente in ruimtelijke ontwikkeling
- 2.3 Uitnodigingsplanologie
- 2.4 Van Kwantiteit naar kwaliteit en van groei naar beheer

Het beoogde resultaat

3. Een uniek landstedelijke identiteit in de randstedelijke netwerksamenleving

- 3.1 Drie herkenbare kernen met een hoge woonkwaliteit
- 3.2 Eén groen-recreatief buitengebied als deel van een regionaal geheel
- 3.3 De glastuinbouw deel van de internationaal georiënteerde greenport
- 3.4 Omliggende stedelijke voorzieningen goed bereikbaar dankzij een goede OV en autoverbinding

Kwaliteiten per gebied

4. Ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen binnen ruimtelijke kaders

- 4.1 Pijnacker, dorp en stad
- 4.2 Nootdorp, stedelijk mozaïek
- 4.3 Delfgauw, rustige woonwijk nabij landschap en Delft
- 4.4 Oude Leede, waardevol weidelandschap
- 4.5 Buytenhout, regionaal park van allure
- 4.6 Groenzoom, een robuuste, recreatieve en ecologische verbinding
- 4.7 Oostland, sterk, duurzaam en innovatief
- 4.8 Bedrijvenpark Ruyven potentiële zichtlocaties aan de snelweg

Uitnodiging

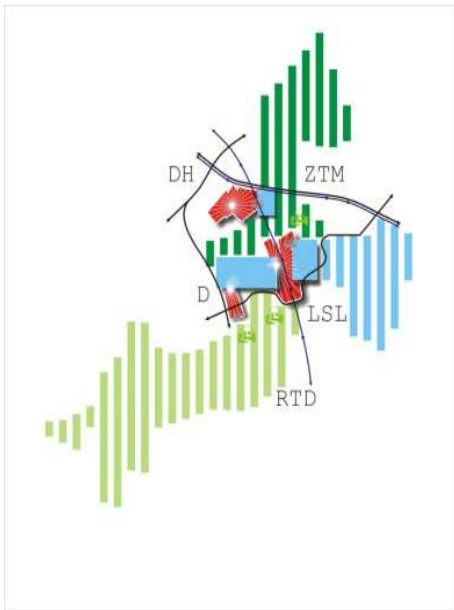
5. Pijnacker-Nootdorp op weg naar 2040

- 5.1 Geplande groei die wordt afgemaakt
- 5.2 Ruimtelijke garanties
- 5.3 Regieprojecten
- 5.4 Uitnodigende doelen
- 5.5 Contourenschets

Bijlage



Inleiding



1. Waarom deze Structuurvisie en waarom nu?

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is de Structuurvisie een wettelijk verplicht, ruimtelijk plandocument, waarover iedere gemeente dient te beschikken. In het Bestuurlijk Uitvoeringsplan 2010-2014 is afgesproken om in deze bestuursperiode een nieuwe Ruimtelijke Structuurvisie 2040 op te stellen. Deze nieuwe Structuurvisie komt in de plaats van de Pit! Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp anno 2009. Referentiekader voor de nieuwe Structuurvisie is de Toekomstvisie 'Pijnacker-Nootdorp in de metropool', die de raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp in juni 2012 heeft vastgesteld.

1.1 De Toekomstvisie 2040 als referentiekader

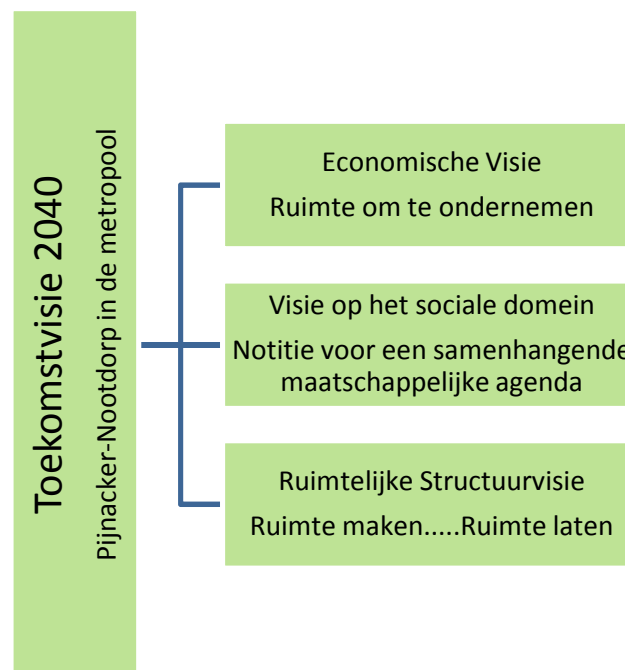
De nieuwe Toekomstvisie laat zien wat voor gemeente Pijnacker-Nootdorp wil zijn, waar zij met haar ontwikkeling heen wil en welke rol zij daarbij pakt. Pijnacker-Nootdorp wil een herkenbare gemeente zijn, in een landelijke omgeving waar de stad nooit ver weg is. Zij wil in de regio een uniek woonmilieu bieden, met het groene buitengebied meerwaarde geven en met duurzame en innovatieve bedrijven - waaronder de glastuinbouw - de economie versterken. Pijnacker-Nootdorp heeft volgens de Toekomstvisie alle kenmerken van wat een "landstedelijk woonmilieu" wordt genoemd: in Pijnacker-Nootdorp wordt de nabijheid van voorzieningen, werk en vervoer gecombineerd met een rustige, ruime, groene, en dorpse woonomgeving waardoor woonconsumenten en ondernemers zich hier graag vestigden of willen vestigen.

Met de Toekomstvisie verschuift de oriëntatie, van een min of meer solitair groeiende gemeente, naar een verzameling van herkenbare hoogwaardige woonkernen in het groen te midden van een groot stedelijk netwerk met bijbehorend regionaal voorzieningenaanbod. Een gemeente die met een unieke combinatie van kwaliteiten, juist in relatie tot de omgeving, een ideale vestigingsplaats wil zijn. De verdere groei moet daarbij dusdanig evenwichtig zijn, dat juist die karakteristieken die aanleiding vormen tot deze vestigingsplaatskeuze niet verloren gaan, maar worden bewaard en versterkt. In de Toekomstvisie is er daarom voor gekozen om na de afronding van de geplande groei uit de Nota Integrale Toekomstvisie Pit! van 2005, niet verder uit te breiden, en over te gaan van groei naar beheer.

Na de al geplande groei in kwantiteit moet richting 2040 worden ingezet op verdere groei in kwaliteit. Pijnacker-Nootdorp kiest er voor om daarbij nauw met regionale partners in de metropoolregio samen te werken en vanuit de eigenheid de complementariteit te zoeken met andere gemeenten met betrekking tot werkgelegenheid, voorzieningen en recreanten. Pijnacker-Nootdorp laat zich daarbij door burgers en bedrijven aanspreken op haar publieke taak en als behartiger van het algemeen belang, maar nodigt haar inwoners en ondernemers ook nadrukkelijk uit om op eigen initiatief en in onderlinge samenwerking actief bij te dragen aan de hoge kwaliteit van Pijnacker-Nootdorp.

1.2 Hoe is de Structuurvisie tot stand gekomen?

Op 20 maart 2013 heeft het college via een publicatie in de Telstar bekend gemaakt dat zij een Structuurvisie voorbereidt voor het hele grondgebied van de gemeente. Daarmee is enerzijds voldaan aan een wettelijke verplichting zoals beschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en anderzijds vormde deze publicatie de start van het proces dat heeft geleid tot de voor u liggende visie. In de publicatie is aangegeven dat de visie nog in een voorbereidende fase is en dat er daarom geen stukken ter inzage worden gelegd. De mogelijkheid om de reageren op het voornemen of een zienswijze in te dienen wordt niet gegeven. Dit heeft een directe relatie met het feit dat de Ruimtelijke Structuurvisie niet op zichzelf staat, maar het sluitstuk vormt van het proces rond de evaluatie van het Project Integrale Toekomstvisie PIT! en de uitwerking van de nieuwe Toekomstvisie 2040 in een Economische Visie, een Visie op het sociale domein en deze Ruimtelijke Structuurvisie.



Ruimtelijke Structuurvisie als onderdeel van vierluik

De nieuwe Toekomstvisie 2040 is op interactieve wijze tot stand gekomen. Zo zijn kritische denkers van binnen en buiten de gemeente via maatschappelijke, economische en ruimtelijke consultatieavonden geraadpleegd en hun inbreng is verwerkt in een discussienota. Vervolgens zijn reflectiegesprekken gevoerd met bestuurders uit buurgemeenten en vertegenwoordigers van adviesorganen en overlegplatforms. Dit heeft een evenwichtige en consistente koers opgeleverd met oog voor de omgeving en deze is vastgelegd in de Toekomstvisie. Bij de vaststelling van de Toekomstvisie in juni 2012 is afgesproken dat de Toekomstvisie als referentiekader geldt en de in de Toekomstvisie beoogde identiteit en positie, en de ruimtelijke ontwikkelingslijnen, leidend te laten zijn in de ontwikkeling van de Structuurvisie. Om die reden is ervoor gekozen om niet opnieuw een interactief proces op te starten. Dat betekent uiteraard niet dat dit document los van de buitenwereld tot stand is gekomen. In de voorbereidende fase is aan diverse partijen een open vraag gesteld: 'Wat zouden jullie graag in de Ruimtelijke Structuurvisie terug willen zien?' De partijen aan wie deze vraag is gesteld, zijn vaste overlegpartners of platforms waarin maatschappelijke organisaties vertegenwoordigd zijn.

Communicatie over het ontwerp van de Ruimtelijke Structuurvisie

Het ontwerp van de Ruimtelijke Structuurvisie zal breed gecommuniceerd worden. En er wordt de gelegenheid geboden om een zienswijze in te dienen. In september en oktober wordt het ontwerp in de raad besproken in het bijzijn van maatschappelijke organisaties. 6 november 2013 start de periode van zes weken dat het ontwerp ter inzage ligt. In de Telstar zal dan niet alleen een formele publicatie staan, maar ook een themapagina waarin aandacht wordt gevraagd voor de Ruimtelijke Structuurvisie. De informatieavond op 20 november biedt de gelegenheid voor het stellen van vragen. Gedurende de inspraakperiode zullen tevens de overlegpartners door het college apart worden benaderd over het ontwerp van de Ruimtelijke Structuurvisie.

PlanMER bij de Ruimtelijke Structuurvisie

De Ruimtelijke Structuurvisie vormt het kader voor toekomstige projecten of besluiten waarvoor het, op grond van het Besluit m.e.r., mogelijk verplicht is een m.e.r.(beoordeling) op te stellen. Meer concreet gaat het om de tweede verbinding tussen Pijnacker en Nootdorp, de eventuele plaatsing van windturbines en mogelijke ontwikkellocaties. Tevens wordt een voortoets uitgevoerd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De eerste stap in dit proces is de kennisgeving van het voornemen tot het opstellen van een planMER en het ter inzage leggen van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau. De publicatie hiervan heeft op 19 juni 2013 in de Telstar gestaan. Het proces van de planMER loopt parallel aan het proces van de Ruimtelijke Structuurvisie. De informatie, kennis en onderzoeksresultaten uit de planMER vormen argumenten of kanttekeningen bij keuzes die in de Ruimtelijke Structuurvisie worden gemaakt. Beide documenten kennen hetzelfde communicatietraject en worden samen aan de gemeenteraad aangeboden en ter inzage gelegd.

1.3 Hoe deze Structuurvisie te gebruiken?

De Wet ruimtelijke ordening verplicht iedere gemeente om voor zijn gehele grondgebied een Structuurvisie vast te stellen. Met deze visie geeft de gemeente weer wat de voorgenomen ontwikkelingen van een gebied zijn, wat de hoofdzaken zijn van het te voeren ruimtelijk beleid en op welke manier dit gerealiseerd zal worden. De belangen van overheden, burgers, ondernemers, maatschappelijke organisaties en ontwikkelaars worden met elkaar in balans gebracht en de rollen die de diverse partijen hebben in gebieden of gebiedsontwikkeling worden benoemd. Daarmee heeft de Structuurvisie vanuit zijn wettelijk kader drie functies:

I. integrale ruimtelijke visie en bestuurlijk afwegingskader

Een Structuurvisie is het centrale ruimtelijke afwegings- en referentiekader van de gemeente. Het bevat een integrale ruimtelijke visie op de leefomgeving, waarin alle ruimtelijk relevante waarden en activiteiten zijn opgenomen en de samenhang tussen de verschillende bestuursbesluiten in beeld wordt gebracht.

II. instrument voor grondbeleid

De Structuurvisie heeft naast de functie van het beschrijven van het voorgenomen beleid op hoofdlijnen een functie voor het kostenverhaal. Om afspraken te kunnen maken over bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen is een basis in de Structuurvisie nodig. Hetzelfde geldt voor het kunnen opnemen van bovenplanse kosten in exploitatieplannen. Zonder een basis in de Structuurvisie mogen die kosten niet in een exploitatieplan worden opgenomen. In de Structuurvisie moet een omschrijving worden gegeven van de relatie tussen het gebied dat bijdraagt aan een ander gebied. Voor bovenwijkse kosten ofwel kosten die gemaakt worden ten behoeve van meerdere gebieden is geen basis in de Structuurvisie nodig. Omdat de Structuurvisie de hoofdlijnen van het voorgenomen beleid beschrijft, is het mogelijk dat de visie al wel een beeld van de belangrijkste bovenwijkse voorzieningen geeft.

Aan het aspect kostenverhaal zal een nadere invulling worden gegeven in de nog op te stellen uitvoeringsstrategie. Wanneer de uitvoeringsstrategie hier aanleiding toe geeft zal in een afzonderlijk vast te stellen Nota Kostenverhaal worden ingegaan op de bovenwijkse voorzieningen en de bovenplanse kosten.

III. *uitvoeringsstrategie*

De Structuurvisie bindt niemand anders dan het bestuursorgaan dat de Structuurvisie vaststelt. In dit geval dus het gemeentebestuur. Om de Structuurvisie door te laten werken in bindende regels voor iedereen moet een uitvoeringsstrategie worden opgesteld. Hierin wordt aangegeven met welke bevoegdheden en middelen de gemeente de doelstellingen wil bereiken.

De basis voor ruimtelijke keuzes

De voorliggende Ruimtelijke Structuurvisie moet in onze gemeente alle drie de wettelijke taken gaan invullen. Het wordt een integrale ruimtelijke visie die politiek gedragen wordt. Het is het centrale ruimtelijke document in de gemeente en wordt dus ingezet als kader bij ruimtelijke ontwikkelingen. Spontane ruimtelijke ontwikkelingen worden 'getoetst' aan de doelstellingen en kwaliteiten zoals benoemd in de Structuurvisie. Bij de uitwerking in en doorwerking naar bindende regelgeving, in het bijzonder de bestemmingsplannen is de Structuurvisie het uitgangspunt. Hier moeten de aanknopingspunten voor de toelichting, regels en verbeelding worden gezocht en gevonden.

Uitnodiging voor verbetering ruimtelijke kwaliteit

De Ruimtelijke Structuurvisie zal het vertrekpunt vormen voor de afweging van alle concrete ruimtelijke beslissingen en de inzet van de instrumenten die de gemeente daarvoor ter beschikking heeft staan. Dat willen we echter niet alleen doen. Met deze visie geven we aan wat de kwaliteiten van de verschillende gebieden zijn en nodigen we de eigenaren, bewoners en, ondernemers en gebruikers uit om samen met ons deze kwaliteiten te versterken en uit te bouwen. Het eindbeeld leggen we nog niet helemaal vast. Er zijn verschillende manieren om de kwaliteiten van een gebied te verhogen en de gemeente is zeker niet de enige partij die daar een bijdrage aan kan leveren. Het zijn vaak juist de bewoners en ondernemers die met ideeën komen die de kwaliteiten terugbrengen of toevoegen. Wij noemen dat uitnodigingsplanologie. In paragraaf 2.3 zullen we dit begrip nader bespreken en uitleggen.

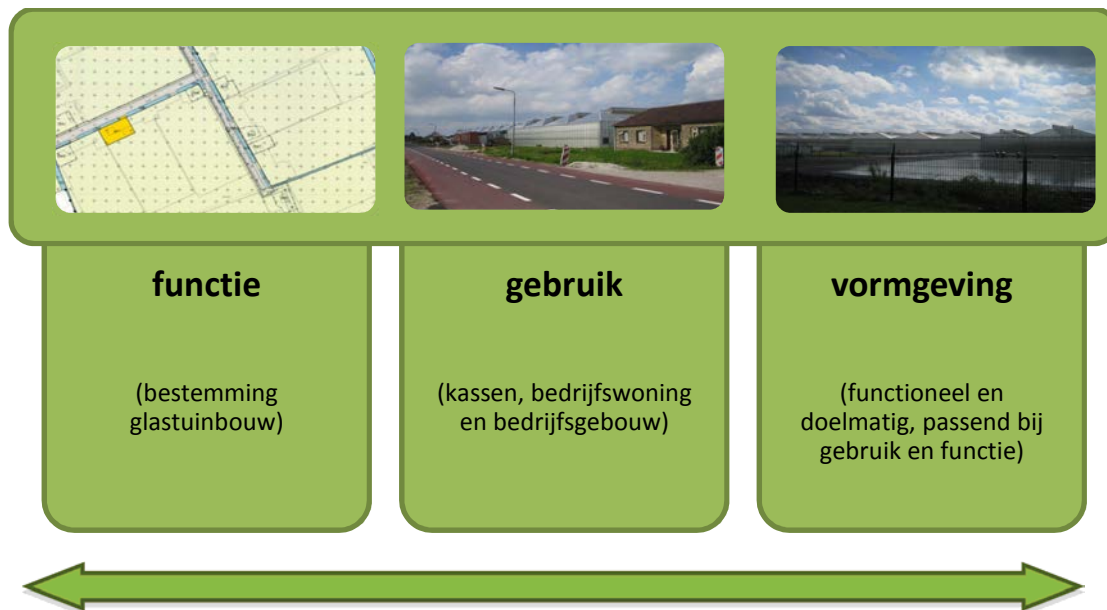
Ruimtelijke ordening betekent keuzes maken en ruimte laten

Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Het is onvermijdelijk dat daarbij keuzes gemaakt moeten worden. De ruimte is immers schaars en belangen, kwaliteiten en functies zijn soms tegenstrijdig. Dat betekent dat een belangenafweging plaats moet vinden. Uit die belangenafweging moet duidelijk worden waar iets mogelijk is, waarom dat nodig is en waarom nu juist op die plek. In de voorliggende Structuurvisie zijn, in aansluiting op de nieuwe Toekomstvisie, keuzes gemaakt als gevolg van die belangenafweging. Daarmee zijn contouren geschetst. Deze contouren staan, na vaststelling van de Structuurvisie, niet meer ter discussie. Voorbeelden daarvan zijn de groene contouren van het buitengebied en de ruimte voor glastuinbouwsector om het minimum productieareaal te handhaven. Er is binnen die contouren echter ruimte. Ruimte voor verschillende functies, ruimte voor verschillende gebruiksmogelijkheden, ruimte voor een individuele vormgeving. Deze ruimte vullen we graag samen met bewoners en ondernemers in.

Ruimte heeft een functie, wordt gebruikt en heeft vorm gekregen

In deze Structuurvisie streven we naar een balans tussen functie, gebruik en vormgeving. De functie van gronden wordt vrijwel altijd bepaald door het bestemmingsplan. Daarin staat of de gronden bestemd zijn voor woningen, bedrijven, glastuinbouw of grasland. Het bestemmingsplan geeft ook gebruiksregels, maar het komt ook voor dat eigenaren of gebruikers de gronden heel anders gebruiken dan in het bestemmingsplan staat. Denk aan gronden met de bestemming glastuinbouw die onbebouwd grasland zijn, recreatiegebieden waar niemand gebruik van maakt of winkels die leeg staan. Daar is de rol van de eigenaar, beheerder en gebruiker al veel nadrukkelijker. Het gebruik

hoeft niet strijdig te zijn met het bestemmingsplan, maar blijkt ook niet in overeenstemming te zijn. In de vormgeving van de ruimte zien we eveneens dat de gemeente en de eigenaren, beheerders en gebruikers allen een rol hebben. Ook hier geeft het bestemmingsplan regels over maximale bouwhoogten en oppervlakten. De welstandsnota biedt daarnaast een kader voor de vormgeving. Deze biedt echter zoveel ruimte dat de individuele invulling van eigenaren, beheerders en gebruikers leidt tot verschillende resultaten. In Oude Leede is geen woning hetzelfde, de nieuwe bedrijfsgebouwen op Heron zien er allemaal anders uit en de sportverenigingen op de Groene Wijdte hebben allemaal een voor de gebruikers herkenbare en andere vormgeving. Hoe we de fysieke ruimte ervaren en hoe deze zich ontwikkelt is dus een samenspel tussen de gemeente enerzijds en de eigenaren, beheerders en gebruikers anderzijds.

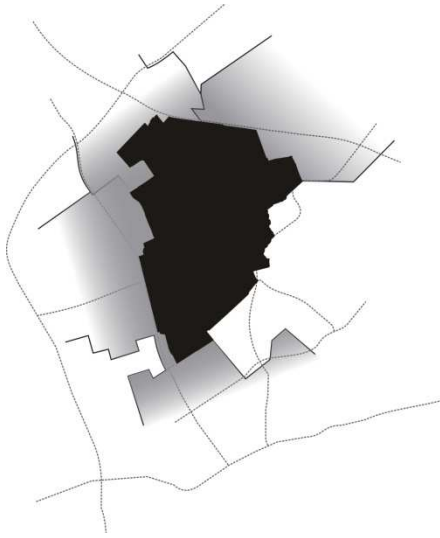


1.4 Leeswijzer

Deze structuurvisie bestaat uit een vijftal onderdelen. De inleiding beschrijft de aanleiding en hoe de visie tot stand is gekomen, inclusief de wettelijke verplichtingen. Verder is uitgelegd hoe het document gebruikt kan worden. De opgave wordt in het tweede onderdeel concreet gemaakt, waarbij een vertaling plaatsvindt van de bestuurlijke agenda en het bestuurlijk uitvoeringsplan. De rol die gemeente kiest wordt hier toegelicht en, in het verlengde daarvan, wordt het begrip uitnodigingsplanologie gedefinieerd. Vervolgens worden, in het derde onderdeel, de vier doelen die samen moeten leiden tot het beoogde resultaat beschreven. Om te komen tot een unieke landstedelijke identiteit in de randstedelijke netwerksamenleving is aandacht voor wonen in de kernen, recreatie en groen in het buitengebied, glas in de greenport en bereikbare stedelijke voorzieningen dankzij een goed ov en autoverbindingen.

Om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bereiken zijn in het daaropvolgende deel de belangrijkste kenmerken, kwaliteiten en diskwaliteiten van de verschillende gebieden benoemd. Daarbij is onderscheid gemaakt naar meer dan twintig gebieden in zowel de kernen, het buitengebied als het glas. Dit alles leidt tot een concrete uitnodiging in het vijfde en laatste deel. Hierin geven we aan dat we de geplande groei gaan afmaken, beschrijven we onze ruimtelijke garanties en nodigen we inwoners, ondernemers, consumenten, bezoekers en bestuurders uit om Pijnacker-Nootdorp een herkenbare gemeente in een landelijke omgeving te laten zijn.

De opgave



2. Het centrale document voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid

Tot op dit moment leggen wij hoofdzakelijk verantwoording af over het gemeentelijk ruimtelijk beleid in de toelichtingen op de diverse bestemmingsplannen. Onder de Wet ruimtelijke ordening is de Structuurvisie het strategisch beleidsdocument voor de ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente en worden de beleidsdoelen uit de Structuurvisie gerealiseerd in het bestemmingsplan. Volgens het Bestuurlijk Uitvoeringsplan 2010-2014 moet de nieuwe Ruimtelijke Structuurvisie daarbij hét centrale document voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid gaan vormen.

2.1 De bestuurlijke Agenda en het bestuurlijk Uitvoeringsplan 2010-2014

In het Bestuurlijk Uitvoeringsplan 2010-2014 is afgesproken om nog in deze bestuursperiode een nieuwe Ruimtelijke Structuurvisie op te stellen, om er voor te zorgen dat toekomstige ontwikkelingen op het grondgebied van Pijnacker-Nootdorp steeds meer integraal worden aangepakt en om hiervoor de inhoudelijke en methodische kaders te ontwikkelen. Een excellente gemeente vraagt om een excellente indeling van de ruimte. Een woonwijk bouwen, een weg aanleggen of een natuurgebied beschermen, staat daarom nooit op zichzelf. Naast een programma gestuurde aanpak kiezen we daarom steeds vaker voor een integrale gebiedsgerichte aanpak. Pijnacker-Nootdorp ziet gebiedsontwikkeling als de rode draad in zijn ruimtelijk beleid, om de sectorale beleidsdoelen ruimtelijk te vertalen, onderling op elkaar af te stemmen en integraal af te wegen.

De Bestuurlijke Agenda 2010-2014 heeft er op aangestuurd om de verschillende belangen samen te brengen en het resultaat daarvan in deze Ruimtelijke Structuurvisie en bijbehorende uitvoeringsstrategie vast te leggen.

Volgens het Bestuurlijk Uitvoeringsplan moet de nieuwe Ruimtelijke Structuurvisie hét centrale document voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid gaan vormen als het gaat om:

- ✚ de aansturing op integrale beleidsvorming;
- ✚ het afwegingskader voor bestemmingsplanherziening;
- ✚ het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- ✚ het traject naar realisatie om gebruik te kunnen maken van bepaalde GREX-instrumenten;
- ✚ de communicatie naar andere partijen.

De gemeentelijke Structuurvisie moet daarmee aansluiten bij de basisfilosofie van de nieuwe Wro:

- ✓ in het beleid nadenken over de wijze waarop de gemeente invulling wil geven aan zijn rol bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- ✓ in bestemmingsplan en exploitatieplan de juridische en financiële kaders regelen die de gemeente in staat stellen deze rol ook waar te maken.

2.2 De rol van de gemeente in ruimtelijke ontwikkeling

De rol van de gemeente in de ruimtelijke ontwikkeling varieert. In het ideaalbeeld wordt Pijnacker-Nootdorp volgens de Toekomstvisie gekenmerkt door zelfredzame, zelfwerkzame en initiatiefrijke bewoners en ondernemers die zich vrij bewegen in een samenleving die grotendeels op regionale schaal functioneert. De woon- en bedrijfslocaties dienen daarbij als uitvalsbasis. Tegen deze achtergrond is de inzet van de gemeentelijke overheid in de ruimtelijke ontwikkeling van Pijnacker-Nootdorp volgens de Toekomstvisie begrensd, maar ook actief en gericht.

De rol van de gemeente is actief en gericht in die zin, dat de gemeente de wettelijke taak heeft om voor het hele gemeentelijke grondgebied de functie van elk gebied, respectievelijk de bestemming van ieder perceel in een Structuurvisie en in bestemmingsplannen vast te leggen. Daarnaast kan de gemeente als grondeigenaar direct sturing geven aan de vormgeving en inrichting van een deel van fysieke ruimte. De mogelijkheden hiertoe zijn beperkt doordat slechts een klein deel van het gemeentelijke grondgebied in eigendom is van de gemeente en doordat veel vraagstukken grensoverschrijdend zijn, waardoor ze niet alleen door de lokale overheid kunnen worden opgelost. Tegelijkertijd is de rol van de gemeente begrensd in die zin dat bewoners en ondernemers zelfstandig keuzes maken en handelen en daarin grote veerkracht en realisatievermogen vertonen en geen 'bemoeienis van de gemeente' nodig hebben.

De rol van de gemeente bij de ruimtelijke ontwikkeling van Pijnacker-Nootdorp wordt eerst en vooral ingegeven door de behoeften van onze inwoners en consumenten en de kansen en mogelijkheden van ondernemers. Hun polsstokken bepalen voor het grootste gedeelte hoever de ruimtelijke ontwikkeling reikt en wat de rol van de gemeente in de ruimtelijke ontwikkeling zou moeten zijn. De Toekomstvisie maakt onderscheid tussen ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente garandeert; en ruimtelijke ontwikkelingen waartoe de gemeente uitnodigt en vervolgens faciliteert. Daarnaast kan de gemeente de regie op zich nemen voor ruimtelijke ontwikkelingen die van cruciaal belang zijn voor de gemeente in de metropool, maar die niet tot stand kunnen komen door particulier initiatief.

Garanderen

Wij garanderen in de eerste plaats dat de gemeente zijn publieke taak op het gebied van ruimtelijke ordening uitvoert. Dat betekent dat wij voldoen aan onze wettelijke verplichtingen. We stellen een Ruimtelijke Structuurvisie op en zorgen voor actuele bestemmingsplannen. We stellen de bestemmingsplannen zorgvuldig op en communiceren met de betrokkenen. Hiermee bieden we helderheid aan iedereen over de doelstellingen en mogelijkheden op de eigen gronden, maar is ook duidelijk wat er op het perceel van de burens kan worden gerealiseerd.

De Toekomstvisie geeft daarbij de opdracht om in deze Ruimtelijke Structuurvisie:

-  de ruimtelijke contouren in het landschap planologisch vast te leggen en ook de maatschappelijke en economische basisvoorzieningen planologisch en fysiek te borgen;
-  de ruimte waarbinnen de glastuinbouwsector het minimum productieareaal kan handhaven te garanderen, evenals de instandhouding van de openbare ruimte en basisinfrastructuren in de kernen en naar de omgeving.

Het bestuurlijk Uitvoeringsplan 2010-2014 vraagt daarbij om:

-  herijking van de randwegambitie Pijnacker en de wens voor een 2^e verbinding Pijnacker-Nootdorp. Beide zijn ambities uit de voormalige Pit! Structuurvisie Pijnacker-Nootdorp anno 2009.

Uitnodigen en faciliteren

Voor het overgrote deel van het gemeentelijk grondgebied geldt het adagium uitnodigen en faciliteren waarbij de gemeente partijen uitnodigt om ruimtelijke ontwikkelingen te initiëren die passen bij de eigenheid van en visie op Pijnacker-Nootdorp. De ruimtelijke kwaliteit van de verschillende gebieden kan op die manier verder worden verbeterd. De gemeente faciliteert waar nodig zonder de taak over te nemen. Met inzet van uitnodigingsplanologie stuurt de gemeente daarbij op duurzame doelen en kwaliteit. Volgens de Toekomstvisie komen de herstructurering van de glastuinbouwgebieden en bedrijvenparken, realisatie van nieuwbouwwoningen en recreatieve functies in het buitengebied bij voorkeur langs die weg tot stand. Het zelfde geldt voor het duurzaam opwekken van energie om er voor te zorgen dat Pijnacker-Nootdorp in 2050 energieneutraal is. Een recent voorbeeld zijn de aardwarmteboringen die op het gemeentelijke grondgebied zijn gedaan. Actueel is de vraag naar de ruimte voor de plaatsing van windturbines en velden voor zonnepanelen.

De Toekomstvisie geeft daarbij de opdracht om in deze Ruimtelijke Structuurvisie:

-  de kwaliteiten en doelen per gebied vast te leggen;
-  het begrip uitnodigingsplanologie nader te definiëren.

Daarnaast zal de Structuurvisie duurzame uitspraken moeten doen over:

-  de mogelijke locaties voor de plaatsing van windturbines en zonnepanelen.

Regisseren en afstemmen

Ruimtelijke ontwikkelingen die voor de gemeente in de metropool cruciaal zijn, maar die niet door particulier initiatief tot stand komen hebben vaak een meer dan lokaal belang en grensoverschrijdende karakter. De regie op dergelijke ontwikkelingen gebeurt dan ook vaak in alliantie met andere overheden. Een actueel voorbeeld is de realisatie en het beheer van delen van het groene buitengebied. Steeds terugkerende thema's zijn regionale infrastructuur en het openbaar vervoer.

De Toekomstvisie vraagt in het kader van de regierol in de Structuurvisie aandacht voor:

-  de bereikbaarheid van omliggende stedelijke voorzieningen

2.3 *Uitnodigingsplanologie*

De filosofie van de overheid over ruimtelijke ordening is jarenlang gebaseerd geweest op het principe van toelatingsplanologie. In beleidsregels en bestemmingsplannen werd vastgelegd wat er mocht en aanvragen werden aan dat kader getoetst. Ook in onze gemeente werd altijd op deze manier gewerkt. De afgelopen jaren is daar verandering in gekomen en zoals in de nieuwe Toekomstvisie al werd aangekondigd, zal deze ontwikkeling zich verder doorzetten. In de toekomst zal op basis van uitnodigingsplanologie gekeken worden naar de fysieke ruimtevragen.

Wat is uitnodigingsplanologie?

Om inzicht te krijgen in de veranderingen die dit met zich meebrengt, moet eerst beschreven worden wat we verstaan onder uitnodigingsplanologie. Het woord valt in twee begrippen uiteen. Met uitnodigen willen we initiatieven van andere partijen uitlokken, ze verleiden tot activiteiten. Het gaat dan echter niet om willekeurige initiatieven of activiteiten, maar om die plannen die passen binnen de randvoorwaarden, doelstellingen en hoofdlijnen van veranderingen die ruimtelijk wel of niet gewenst zijn met het oog op een lange termijn visie en te beschermen waarden. Dat is de invulling van het begrip planologie. Binnen kaders en hoofdlijnen stelt de gemeente zich dus uitnodigend op tegenover initiatiefnemers. De kaders en hoofdlijnen moeten vooraf vastgesteld zijn, helder en duidelijk en daar moeten we ons dan ook aan houden. Alleen zo kunnen initiatiefnemers overzien aan welke doelstellingen hun plannen moeten voldoen en kunnen ze bepalen of ze op de uitnodiging in willen gaan.

Wie nodigen we uit?

Uitnodigingsplanologie is een breed begrip en toepasbaar op verschillende schaalniveaus. Zo kan het gaan om een grote ontwikkelaar voor een nieuwe woonwijk, maar net zo goed om (een groep van) bewoners die ontmoetingsruimte (wijkshuur) willen realiseren. Het gaat om initiatieven uit de maatschappij. Dat kunnen dus bewoners zijn of ondernemers, maar ook ontwikkelaars of andere (semi-)overheden. Deze nieuwe rolverdeling is een essentieel kenmerk van uitnodigingsplanologie¹.

Elementen van uitnodigingsplanologie

Wanneer je uitnodigt tot een bepaalde ontwikkeling, vraag je in feite of iemand iets wil doen. Dat betekent voor ons als gemeente dat we aantrekkelijk, gastvrij, attractief, hartelijk, open en verlokkend zijn. Met faciliteren maak je de ontwikkeling mogelijk of makkelijker en ondersteun je. Het zijn twee verschillende activiteiten die elkaar nodig hebben bij uitnodigingsplanologie. Om te kunnen faciliteren moet er een initiatief zijn en als die niet spontaan komen dan ontstaat de noodzaak om initiatiefnemers daartoe uit te nodigen. Aan de andere kant geldt dat wanneer er initiatieven zijn, spontaan of op uitnodiging, het van belang is om deze ook goed te kunnen begeleiden, ofwel te kunnen faciliteren. Elementen voor uitnodigingsplanologie zijn:



De uitnodiging wordt niet altijd aangenomen!

Kiezen voor uitnodigingsplanologie betekent ook dat je het risico loopt dat een uitnodiging niet wordt aangenomen. Naast de bovengenoemde elementen van uitnodigingsplanologie zijn er twee factoren die bepalend zijn voor de uitkomsten van deze werkwijze. Dat is in de eerste plaats het gebied zelf. Wanneer in het gebied een hoge potentie aanwezig dan wel een hoge urgentie wordt gevoeld om te ontwikkelen dan kan worden volstaan met het faciliteren dan wel uitnodigen tot ontwikkeling. De andere factor zijn de partijen in het gebied zelf. Dat kunnen ontwikkelaars zijn, maar ook bewoners of ondernemers. Wanneer zij de potentie hebben of de urgentie voelen om aan de slag te gaan dan kan eveneens worden volstaan met faciliteren dan wel uitnodigen. Wanneer beide factoren echter laag zijn, zal er geen ontwikkeling plaatsvinden en wordt de uitnodiging niet aangenomen. Schematisch ziet dit er als volgt uit



¹ Het vraagstuk van uitnodigingsplanologie door S. Groot Jebbink (juli 2012)

2.4 Van kwantiteit naar kwaliteit en van groei naar beheer

Om de ruimtelijke kwaliteiten te behouden en versterken, is er in de Toekomstvisie voor gekozen om na de realisatie van de huidige woningbouw opgave, geen grootschalige uitbreidingslocaties meer te bouwen. De centrale ruimtelijke opgave verschuift aldus de Toekomstvisie van kwantiteit naar kwaliteit en van groei naar beheer.

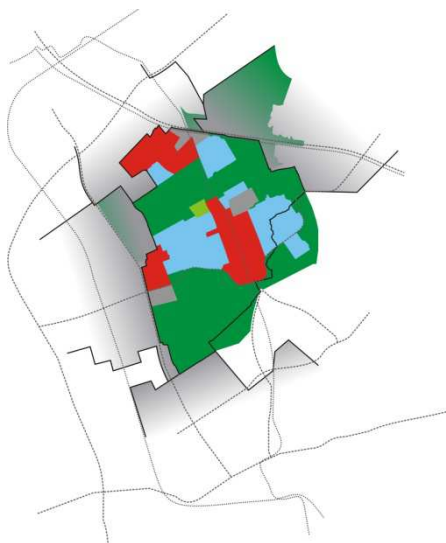
Pijnacker-Nootdorp heeft een ruimtelijke inrichting die qua maat en schaal wordt bepaald door enerzijds de kernen en anderzijds de regionale ligging. Kenmerkend in het ruimtelijk beeld zijn de drie woonkernen met een hoogwaardig woonklimaat én verbindingen met omliggend stedelijk gebied. Typerend ook zijn de grote groene buitengebieden die onderling en met aanpalende gebieden kunnen worden verbonden tot een metropolitaan park. Een belangrijke ruimtelijke ontwikkeling is de nog steeds voortschrijdende schaalvergroting (regionalisering, globalisering) van de samenleving, met tegelijkertijd als reactie daarop het benadrukken van de eigen, vertrouwde plek als baken van continuïteit.

Het ruimtelijke beeld anno 2013 zal nog veranderen door al geplande woningbouwprojecten, bedrijvenparken en herinrichtingen van buitengebieden. Na deze projecten ligt het beeld ook in het landschap vast. Binnen deze kaders is op de langere termijn beperkt ruimte beschikbaar voor kleinschalige woningbouw op inbreilocaties. Binnen de context en randvoorwaarden van de (regionale) woningmarkt streeft de gemeente na realisatie van de al geplande groei primair naar woningbouwprojecten die op de lokale behoefte aansluiten. De Toekomstvisie rekent op een omvang van ca. 65.000 inwoners. Gezien de demografische ontwikkeling van de bevolking is de inzet om levensloopbestendig en flexibel te bouwen zodat jongeren en ouderen indien gewenst een lokale wooncarrière kunnen doorlopen.

Het kaartbeeld van Pijnacker-Nootdorp laat na de realisatie van al geplande nieuwe woonwijken en bedrijvenparken geen nieuwe grootschalige uitbreidingslocaties meer zien. Na realisatie van de al geplande groei uit de Nota integrale Toekomstvisie PIT! uit 2005, liggen de ruimtelijke contouren in het landschap vast. De contouren van de bebouwde kom rond de drie kernen; de groene contouren van het buitengebied en de contouren van de glastuinbouwgebieden moeten volgens de Toekomstvisie, als één van de belangrijkste ruimtelijke kaders planologisch vastgelegd worden in de Structuurvisie. Daarbij moet de Structuurvisie volgens de Toekomstvisie tevens een uitspraak over de beoogde doelen en kwaliteiten van de zogenaamde glastuinbouwtransformatiegebieden uit PIT! en de gewenste groene overgangszones op de grens van de glastuinbouwgebieden met de woonkernen.



Het beoogde resultaat

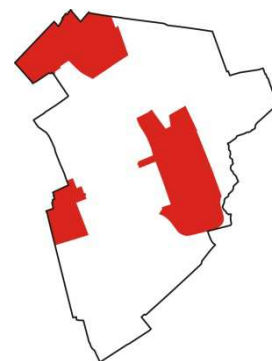


3. Een uniek landstedelijke identiteit in de Randstedelijke netwerksamenleving

De beoogde identiteit en positie van Pijnacker-Nootdorp wordt in de Toekomstvisie verwoord als visie op en missie voor de toekomst. Het beoogde resultaat is een Pijnacker-Nootdorp met een unieke landstedelijke identiteit in de Randstedelijke netwerksamenleving. Een gemeente die met een unieke combinatie van kwaliteiten, juist in relatie tot de omgeving, een ideale vestigingsplaats wil zijn. Kwaliteiten die we terugvinden in de kernen, het groene buitengebied, de bedrijvenparken en de glastuinbouw.

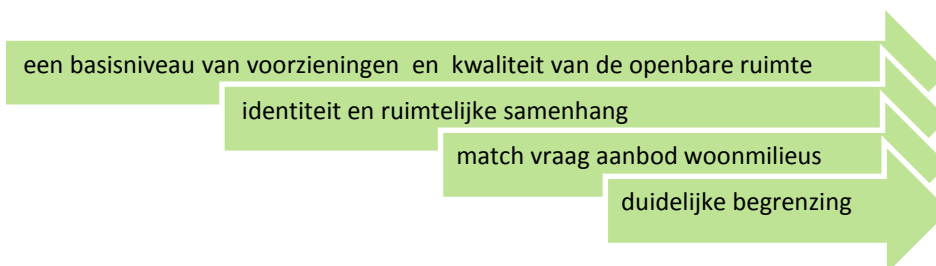
3.1 Drie herkenbare kernen met een hoge woonkwaliteit

Pijnacker-Nootdorp wil in de regio een uniek woonmilieu bieden. In de Toekomstvisie is er daarom voor gekozen om de woonkernen na de afronding van de geplande uitbreidingen niet verder uit te breiden en in iedere woonkern in te zetten op een basisniveau van voorzieningen. Het beoogde resultaat in de Toekomstvisie en opgave voor de Structuurvisie zijn drie herkenbare kernen met een hoge woonkwaliteit als aantrekkelijke vestigingsplaats waar de dorps- annex metropoolbewoner een eigen plek en baken voor continuïteit vindt.



Pijnacker-Nootdorp vervult tot heden met name een rol in het wonen voor gezinnen met kinderen uit de regio. Tot 2040 is² echter sprake van afnemende regionale groei aan gezinnen. De waardering en tevredenheid over de woonkwaliteit is op dit moment voldoende, maar de functie van de 'suburbane' woonwijken in Pijnacker-Nootdorp op langere termijn is minder vanzelfsprekend. De positie van de regionale woonconsument wordt structureel sterker (krijgt steeds meer keus) en er is een actuele groei in de voorkeur voor unieke, geprononceerde (landelijk of hoogwaardig) en vooral meer functioneel gemengde (rustig stedelijk-centrum dorps) woonmilieus. De regiobewoner zal structureel de unieke kwaliteiten van het wonen in de gemeente moeten blijven herkennen en vinden, om te blijven kiezen voor Pijnacker-Nootdorp als vestigingsplaats. Daarnaast is de inzet van de Toekomstvisie er op gericht dusdanig te bouwen dat jongeren en ouderen indien gewenst een lokale wooncarrière kunnen doorlopen.

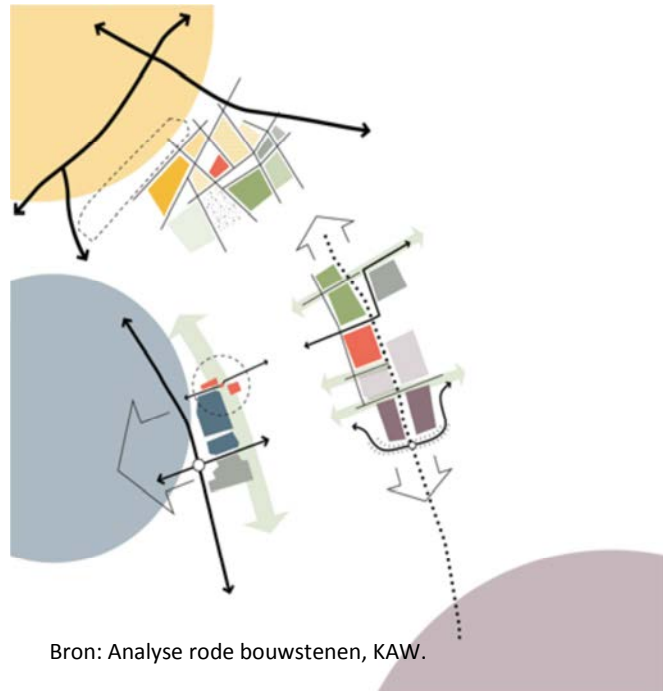
Herkenbaar met een hoge woonkwaliteit betekent:



² Volgens diverse recente prognosemodellen (Primos 2011, Pearl/CBS)

Identiteit en ruimtelijke samenhang

De ontstaansgeschiedenis van de kernen is bepalend voor de identiteit. Het groeipatroon van de drie kernen is anders, waardoor deze ook anders worden ervaren. Iedere periode heeft zijn eigen stedenbouwkundige structuur meegebracht, welke herkenbaar is in de huidige fysieke verschijningsvorm van Pijnacker, Nootdorp en Delfgauw. Daar waar de kernen in het verleden een sterk onderscheidend karakter hadden, zijn deze verschillen in de loop van de jaren steeds kleiner geworden. Dit komt door het toevoegen van grote suburbane woonwijken.



Bron: Analyse rode bouwstenen, KAW.

Na recente Vinex ontwikkelingen in de regio is de vraag naar meer onderscheid sterker geworden. De kernen zijn uniek maar niet alle suburbane delen onderscheidend en soms staan delen van kernen niet altijd in verbinding met aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten of met elkaar. De komst van deze uitbreidingswijken heeft ertoe geleid dat alle kernen een deel hebben dat niet of nauwelijks een stedenbouwkundige relatie heeft met de oude dorpskernen. Deze delen zijn meer georiënteerd op de grootschalige infrastructuur en/of de omliggende steden. Het zuidelijk deel van Pijnacker is gericht op Rotterdam en gelegen aan de N470. De kern Pijnacker ligt nog volledig vrij in het groen en glas, hoewel Berkel wel steeds dichterbij komt. Nootdorp daar en tegen is met Ypenburg vooral op Den Haag gericht en ligt strategisch aan de A4-A12. Delfgauw is door zijn ligging volledig op Delft georiënteerd, ook door de nabijheid van de A13.

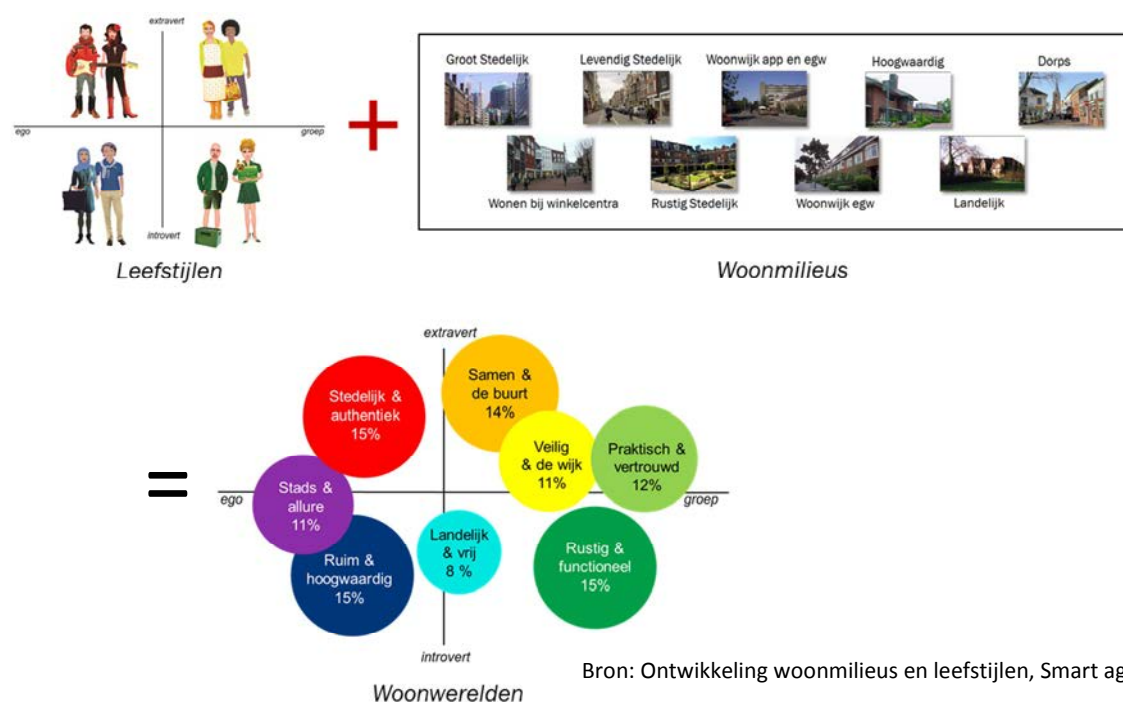
Niet alle delen van de kernen beschikken over een even grote ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit is nergens echt slecht, maar het ligt niet voor de hand overal de nadruk te leggen op bestaande structuren en elementen als ruimtelijke kwaliteitsdragers, wanneer deze in grote delen van Pijnacker en Delfgauw niet aanwezig zijn. De identiteit of het karakter van de kernen wordt ook niet perse bepaald door gewaardeerde ruimtelijke karakteristieken. Wanneer wordt voortgebouwd op de bestaande verschillen in karakter zonder deze te willen relateren aan landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken kunnen de verschillen tussen de kernen benadrukt worden en daarmee de herkenbaarheid vergroot. Belangrijk is om bij verdere groei een duidelijke keuze te maken tussen dorpsheid of stedelijkheid. Wanneer het geforceerd dorps wordt of geforceerd stedelijk wordt meer afbreuk gedaan, dan wanneer de keuze helder en duidelijk wordt gemaakt. Met Emerald is deze keuze duidelijk gemaakt, terwijl bij Ypenburg geforceerd geprobeerd is een relatie te leggen met het dorps Nootdorp.

Duidelijke begrenzing

De nabijheid van, en de directe ligging aan of begrenzing door het groene buitengebied draagt bij aan de landelijke identiteit van de woonkernen. Dit in tegenstelling tot een zelfde confrontatie van een dorpskern met een duurzaam glastuinbouwgebied of de stedelijke bebouwing van Delft of Den Haag of de ligging aangrenzend aan een bovenlokaal bedrijvenpark als Heron of Ruyven. Het herkennen en beleven van de begrenzing zegt iets over de randen van een kern, maar ook de 'entrees'. Bij de entree moet men direct ervaren dat men een unieke kern is binnengetroten.

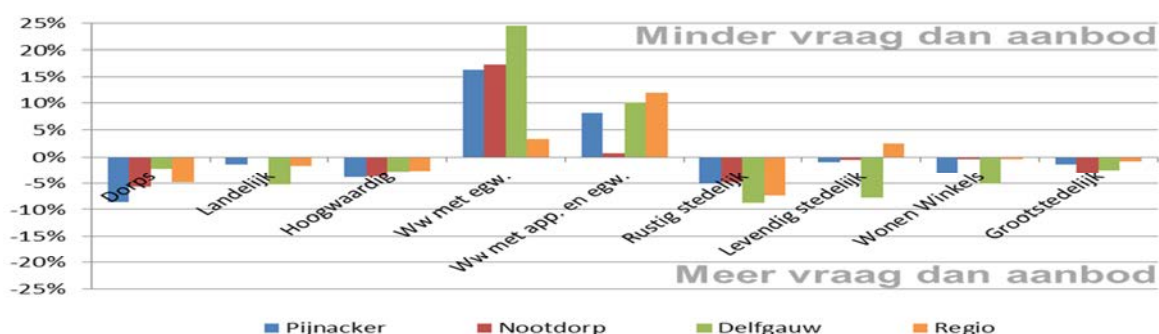
Match Vraag-Aanbod Woonmilieus

De keuze voor Pijnacker-Nootdorp als aantrekkelijke vestigingsplaats hangt in de meeste gevallen af van het hebben of krijgen van opgroeiende kinderen en met de behoefte aan een sociaal- en verkeersveilige, rustige, groene en bereikbare woonomgeving³. Consumenten zijn daarnaast gevoelig voor verschillende kwaliteiten, afhankelijk van hun leefstijl en ontwikkelen van daaruit de voorkeur voor woonmilieus⁴. We maken daarbij een onderscheid in leefstijlen, woonmilieus en woonwerelden. Leefstijlen hebben betrekking op de motieven van mensen. Woonmilieus hebben betrekking op de morfologische, sociale en functionele structuur van woongebieden en de woonwerelden hebben betrekking op de combinatie van deze twee factoren.



Bron: Ontwikkeling woonmilieus en leefstijlen, Smart agent.

Elke buurt spreekt dan ook andere doelgroepen aan, afhankelijk van de ligging en wijze waarop deze is opgezet. Ligt de oriëntatie van de bewoner op de buitenwereld (vrijheid,) dan heeft veelal een stedelijke dynamiek de voorkeur. Ligt de focus op het privéleven (status, controle) dan is hoogwaardigheid en/of en structuur voor privacy belangrijk. Gaat het om het deel uitmaken van een groep of gemeenschap met veel interactie (gezelligheid) dan spelen gemeenschappelijke structuren een belangrijke rol. In zowel lokale als regionale vraag-aanbod analyses blijkt sprake van een overschot in het aanbod aan (suburbane) 'woonwijken met eengezinswoningen'. De consument kiest voor ofwel stedelijker omgevingen, of juist dorpser, landelijker of hoogwaardiger dan nu in de suburbane wijken wordt geboden.

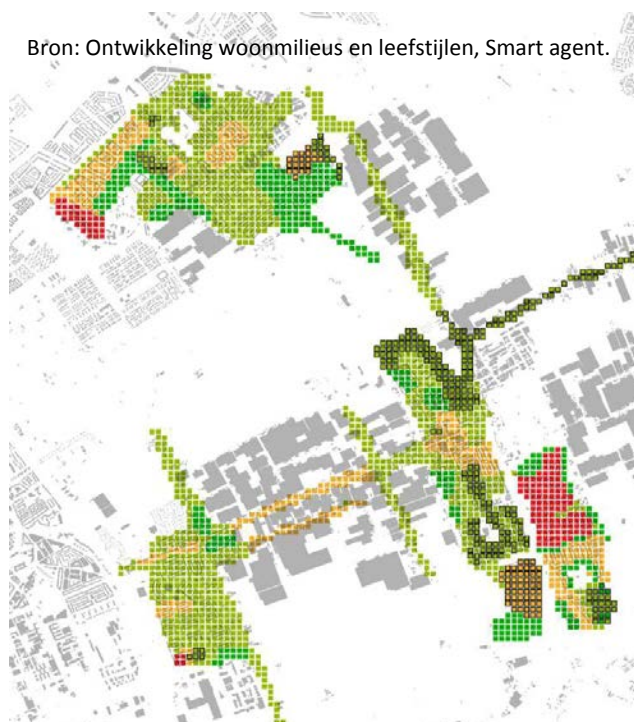


³ Analyse lokale woningbehoefte 2010-2020, gemeente Pijnacker-Nootdorp

⁴ Ontwikkeling Woonmilieus en leefstijlen in de gemeente Pijnacker-Nootdorp, Smart Agent, 2013

Bewoners van Pijnacker-Nootdorp die dicht bij de dorpskernen wonen ervaren hun woonmilieu als dorps. Daarbuiten meer als monofunctioneel-suburbaan. Binnenstedelijke functievermenging, gericht op de lokale economische en maatschappelijke vraag draagt, afhankelijk van het wijkprofiel, bij aan de behoefte aan een dorpsprofiel, mits het ook de dorpsse woonkwaliteiten zoals rust, groen, hoogwaardig en het spelen niet aantast. Als men kijkt naar het huidige aanbod aan woonmilieus en dat vergelijkt met de doelgroepen die er door worden aangetrokken dan blijkt dat veel wijken fysiek gezien vooral gericht zijn op privacy en controle (maar niet bijzonder hoogwaardig zijn), terwijl de doelgroepen die daar vooral wonen juist ofwel hoogwaardigheid zoeken danwel gemeenschappelijkheid.

Bron: Ontwikkeling woonmilieus en leefstijlen, Smart agent.



-  D Potentiele mismatch door ruimtelijke kwaliteit
 -  C Potentiele mismatches door verschil in woonmilieu en leefstijl
 -  B Redelijke Match, geen problemen te verwachten
 -  A Totale match
- zwarte kaders: milieus die op 2 gedachten hinken

Enkele grootschalige uitbreidingen van de jaren '80 en '90 zijn toekomstig kwetsbaar: Achter het Raadhuis in Nootdorp, het eerste deel van Emerald in Delfgauw, maar in het bijzonder Klapwijk in Pijnacker. Deze wijken hebben niet meer de glans van het nieuwe, maar ook niet de aantrekkingskracht van het authentieke zoals historische woonomgevingen. Kwalitatief is het op orde, maar niet bijzonder. De opzet is 'Rustig & vertrouwd' maar de doelgroep voor een belangrijk deel 'Veilig & de wijk'. Bij afnemende marktdruk zijn dit kwetsbare woongebieden. Op de kaart hebben we zichtbaar gemaakt waar we match en mismatch herkennen. Onder een match verstaan we: daar waar leefstijl en woonmilieu bij elkaar passen, zo consequent mogelijk. Een mismatch hoeft beslist niet direct tot problemen te leiden, maar kan wel kleine conflicten opleveren en maakt gebieden soms kwetsbaar op de lange termijn.

Basisniveau voorzieningen & openbare ruimte

Pijnacker-Nootdorp kent een hoogwaardig aanbod aan sportterreinen en maatschappelijke en recreatieve voorzieningen en de meeste buurten hebben eigen basisscholen, en verspreid liggende speelvoorzieningen voor verschillende

leeftijdsgroepen. Veel buurten beschikken over velden of parken of andere locaties die ruimte bieden voor evenementen. In elk van de kernen zijn er nieuwe winkelcentra met kleinstedelijk voorzieningenniveau. Dat draagt bij aan de aantrekkelijkheid. Basisvoorzieningen die volgens de Toekomstvisie moeten worden gegarandeerd zijn voorzieningen die in de woonomgeving voor iedereen vanzelfsprekend bereikbaar moeten zijn: in elk geval een basisschool, een winkel voor de dagelijkse boodschappen, een huisarts en apotheek. Behoud van dit huidige niveau vraagt veel inspanning. De voorzieningen bevinden zich binnen de grenzen van Pijnacker-Nootdorp, zolang daarvoor voldoende initiatief en draagvlak in de samenleving is. De mogelijkheden om hierin te voorzien in de toekomst verschillen per kern, maar het is wel een streven dit optimaal te doen binnen de mogelijkheden. In het schema hieronder zijn de vier belangrijkste trends en gevolgen daarvan weergegeven:

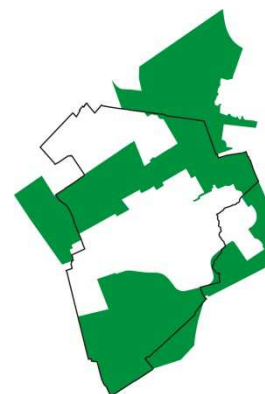
Vergrijzing Vanaf 2020 merkbare 80+ gemeenschap in alle wijken, vooral Pijnacker Noord	- Leidt verder tot een groeiende 65+ vrijetijdssamenleving. - beloopbare voorzieningenstructuur, verblijfbare openbare ruimte - Op lange termijn zijn meer zorgfaciliteiten gewenst. - Woonzorggebieden met detailhandel, zorgdiensten en concentraties nultredenwoningen blijven een zinvolle strategie om naar de toekomst te behouden, benutten en uit te breiden
Herinrichting sociaal domein en extramuralisering	- Netwerken en ontmoetingsmogelijkheden krijgen een centrale rol. - toenemende behoefte aan verbindende functies op wijkniveau - toenemende rol voor burgers en netwerken in preventie, bij het organiseren van activiteiten op sociaal, economisch en cultureel vlak. - Door extramuralisering moet meer thuis (kunnen)
Lokale woningbehoefte	- toenemende vraag naar nultredenwoningen, al dan niet nabij voorzieningen, om zelfstandig te kunnen blijven wonen. - Op dit moment ook voor jongeren en starters krap woningaanbod
Kinderen	- Afname in veel buurten van het kindertal < 12 jaar leidt een heroriëntatie in van basisschoolfaciliteiten. - De leeftijdsgroep 12-18 jaar neemt toe evenals behoefte voorzieningniveau voortgezet onderwijs. - vestigingskeuze Pijnacker-Nootdorp door opgroeiende kinderen dus onderscheidend kindvriendelijke ruimte en voorzieningen strategisch

Om te komen tot herkenbare kernen met een hoge woonkwaliteit moet(en):

- ✚ elementen die bijdragen aan de identiteit van de kern als geheel worden behouden, en verbeterd waar verbinding en oriëntatie ontbreekt;
- ✚ de beleving van herkenbare grenzen in een landelijke omgeving worden behouden waar deze duidelijk is en verbeterd waar de overgang en beleving onduidelijk is;
- ✚ het aangeboden woonmilieu structureel aansluiten op de vraag en ruimtelijk kwetsbare woonmilieus worden verbeterd;
- ✚ leefstijl- en woonmilieubenadering worden toegepast in ruimtelijk beheer en vormgeving en bij keuzes voor menging/uitbreiding van gebruik en functie;
- ✚ gemengde structuren (langs linten en dorpscentra) worden behouden, uitgebreid en met elkaar verbonden;
- ✚ de ontwikkeling van Tuindershof pas worden opgestart als de demografische basis en marktvraag hiervoor voldoende aantoonbaar aanwezig zijn;
- ✚ de ruimte voor een basisniveau aan voorzieningen worden gegarandeerd;
- ✚ de gebruikskwaliteit van de openbare ruimte aansluiten op de brede maatschappelijke agenda (ontmoeten en bewegen);
- ✚ woonzorgzones worden behouden en zo mogelijk verruimd;
- ✚ de ruimte worden benut voor het bouwen rondom detailhandelscentra;
- ✚ het woningaanbod voor senioren en jongeren worden uitgebreid;
- ✚ vrijkomende accommodaties en ruimtes gaan functioneren als wijkshuur of brink: van- en voor de wijk en maatschappelijke netwerken;
- ✚ Op buurtniveau meer mogelijkheden zijn voor kleinschalige initiatieven voor versterking van het sociaal en economisch netwerk zoals onder andere horeca.

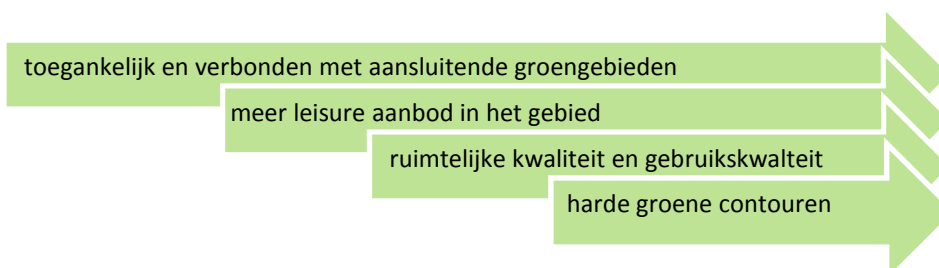
3.2 Eén groen recreatief buitengebied als deel van een regionaal geheel

Pijnacker-Nootdorp wil in de regio met het groene buitengebied meerwaarde geven. In de Toekomstvisie is er daarom voor gekozen om het groene buitengebied voorop te stellen als belangrijkste onderscheidende kwaliteit en de recreatieve gebruiksfunctie verder vorm te geven. Het beoogde resultaat in de Toekomstvisie is één groen recreatief buitengebied als deel van een regionaal geheel.



Binnen de gemeentegrenzen beslaat het groene buitengebied op dit moment zo'n 2.200 ha aaneengesloten gebied, waarvan ruim 60% daadwerkelijk een recreatieve functie heeft. De overige 40% bestaat uit natuurgebied of heeft een overwegend agrarische bestemming. Hoewel het buitengebied aaneengesloten is, is het nog geen geheel. Daarvoor zijn er nog te veel barrières te overwinnen en ontbreken er nog teveel schakels tussen en met de verschillende gebieden. Het groene buitengebied stopt nu al niet bij de gemeentegrens, maar is nog te weinig deel van een regionaal geheel. Daarvoor is het groene buitengebied nog onvoldoende toegankelijk en het dagrecreatieve aanbod ten opzichte van de buurgemeenten relatief te eenvormig. Het huidige aantrekkelijke, open landschap met de 'koe in de wei' is kwetsbaar.

Eén groen recreatief buitengebied als deel van een regionaal geheel betekent:



De ontwikkeling tot toegankelijk metropoolpark, verbonden met aansluitende groengebieden

Een groot deel van het groene buitengebied heeft de afgelopen decennia een transformatie ondergaan van grotendeels landbouwgebied naar natuur- en openluchtrecreatiegebied. Deze transformatie is nog niet voltooid, maar wordt de komende jaren afgerond. Daarna ligt de groene contour van het buitengebied, ook in het landschap vast. Grootschalige investeringen in het aankopen en inrichten van natuur en openluchtrecreatie zijn hierna afgelopen. Bij de huidige transformatie zijn en worden veel fiets-, wandel- en ruitersporen aangelegd. Ook zijn aan de randen parkeerterreinen aangelegd. Na afronding van de huidige inrichtingsplannen ligt er een vrij compleet fietsnetwerk met een doorgaande hoofdroute door het groengebied. Op enkele plekken is de route dan nog niet optimaal, bijvoorbeeld bij de verbinding naar Midden-Delfland over de rijksweg A13. Ook is belangrijk dat de fysieke fietsroutes vindbaar en aantrekkelijk worden gemaakt voor de inwoners van de dorpskernen en de regio. Deze 'stad-land verbindingen' lopen vanuit het hart van de dorpskernen en stadswijken naar het groene buitengebied. Tenslotte kan ook de toegankelijkheid binnen de verschillende deelgebieden van het groene buitengebied verder worden vergroot, door de aanleg van extra fiets- en wandelpaden. Voor watergebonden routes zijn de mogelijkheden beperkt, met uitzondering van enkele kanoroutes in de Groenzoom.

De groene contouren van het buitengebied zijn hard

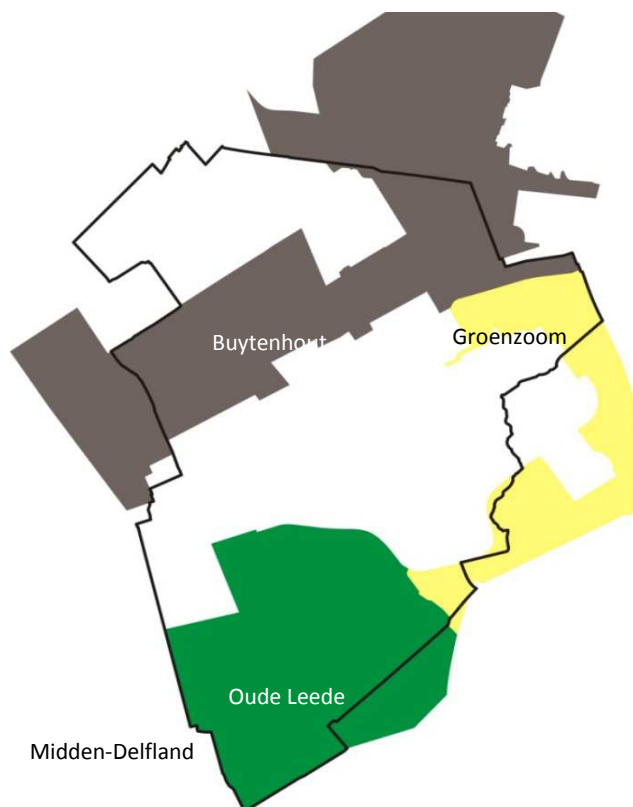
Het groene buitengebied, fungeert als buffer tegen de verstedelijking van de metropoolregio Den Haag-Rotterdam. Deze buffer is belangrijk voor het opvangen van de Randstedelijke druk (recreatiebehoefte). Ook is in het gebied nog sprake van authentiek polderlandschap met veenweiden en droogmakerijen. Belangrijk is ook de functie voor ecologie en waterdoelen.

Het gebied is uniek vanwege de aaneengeslotenheid en de omvang van zo veel natuur- en recreatiegebied, in een dicht verstedelijkt gebied. Het gebied wordt gebruikt door wandelaars, fietsers en andere buitenrecreanten vanuit de regio. Het groene buitengebied heeft als geheel geen eenduidige identiteit, maar is een gebied met een veelkleurig palet aan landschapstypes en functies. Wel zijn in het groene buitengebied drie hoofdeenheden te onderscheiden:

De Balij-Bieslandsebos als onderdeel van Buytenhout.

Buytenhout is het natuur- en recreatiegebied tussen Nootdorp en Pijnacker, Delft en Zoetermeer. Het is een reeks aaneengeschakelde gebieden in drie gemeenten: Delft (Delftse Hout), Pijnacker-Nootdorp (De Balij, Bieslandsebos, Dobbeplass) en Zoetermeer (Westerpark, Buytenpark). Het zijn door overheden beheerde gebieden, primair gericht op openluchtrecreatie. Binnen Buytenhout is

een grote variatie aan landschappen en recreatieve mogelijkheden. De drie gemeenten hebben de ambitie om dit gebied te laten functioneren als één samenhangend, regionaal park van allure. Binnen Buytenhout ligt één agrarische enclave, die steeds meer verweven is met natuur-, recreatie- en educatiedoelen.



Het Oude Leedegebied als onderdeel van Midden-Delfland

Het Oude Leedegebied is een karakteristiek open weidelandschap, waar de agrarische functie een belangrijke rol speelt. In het gebied liggen ook natuur- en recreatiegebieden (de Akerdijkse plassen en Ruyven) en het lint Oude Leede.

Groenzoom als nog aan te leggen verbinding tussen Buytenhout en Oude Leede

De Groenzoom moet een recreatieve en ecologische schakel gaan vormen tussen De Balij en het Oude Leedegebied. De aanleg is in 2012 gestart en moet in 2015 zijn afgerond.

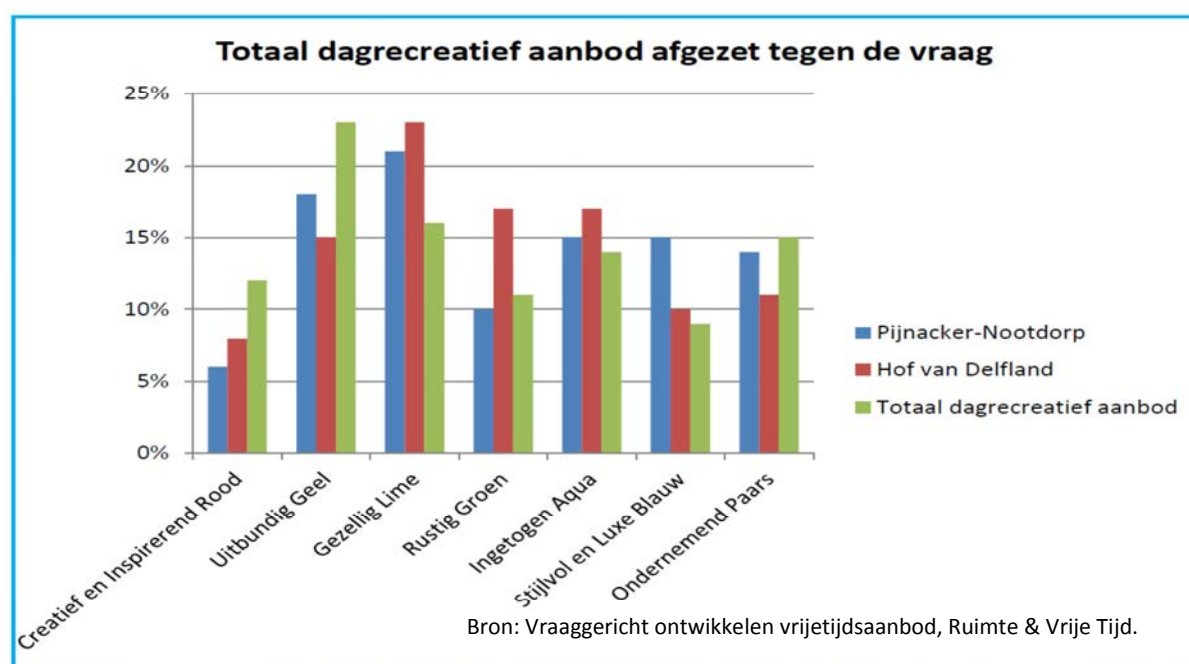
Bij de grens tussen het groene buitengebied enerzijds en de dorpskernen, de bedrijventerreinen en de glastuinbouwgebieden anderzijds, kan sprake zijn van een afzonderlijke opgave. De kwaliteit van deze randgebieden laat soms te wensen over. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met een goede vormgeving en inpassing. Tegelijkertijd bieden dergelijke randgebieden ook kansen voor functies die elders moeilijk zijn in te passen.

Uitstekende kansen voor ondernemers om het leisure-aanbod in de regio te versterken

Naar de toekomst toe staat de recreatieve gebruiksfunctie van het groene buitengebied voorop, zowel voor de inwoners van Pijnacker-Nootdorp als de regio. Die gebruiksfunctie heeft een breed spectrum, met bijvoorbeeld natuur- en landschapsbeleving, sport, evenementen, wellness en horeca. Dit geldt niet alleen voor de specifiek aangelegde openluchtrecreatiegebieden, maar ook voor de traditionele landbouwgebieden. De stedelijke omgeving maakt dat deze landbouwgebieden in toenemende mate een maatschappelijke functie vervullen (landschap, natuur, recreatie, beleving, educatie). In deze omgeving is er voor de landbouwsector beperkte ruimte voor intensivering en schaalvergroting. Verbreding van de landbouwactiviteiten biedt daarmee kansen voor de landbouwsector. Een opvallende functie in het buitengebied is de paardensector. In de gemeente zijn

relatief veel maneges en paardenhouderijen aanwezig. Paardenhouderijen zijn om landschappelijke en financiële redenen niet gedacht in open, agrarisch extensieve gebieden (veel bebouwing; strijdig met 'koe in de wei'; verkeersaantrekkend effect, drijven de grondprijs op). Voor deze functie liggen er vooral mogelijkheden in en rond Buytenhout en de Groenzoom, met meer voorzieningen als ruiterspaden.

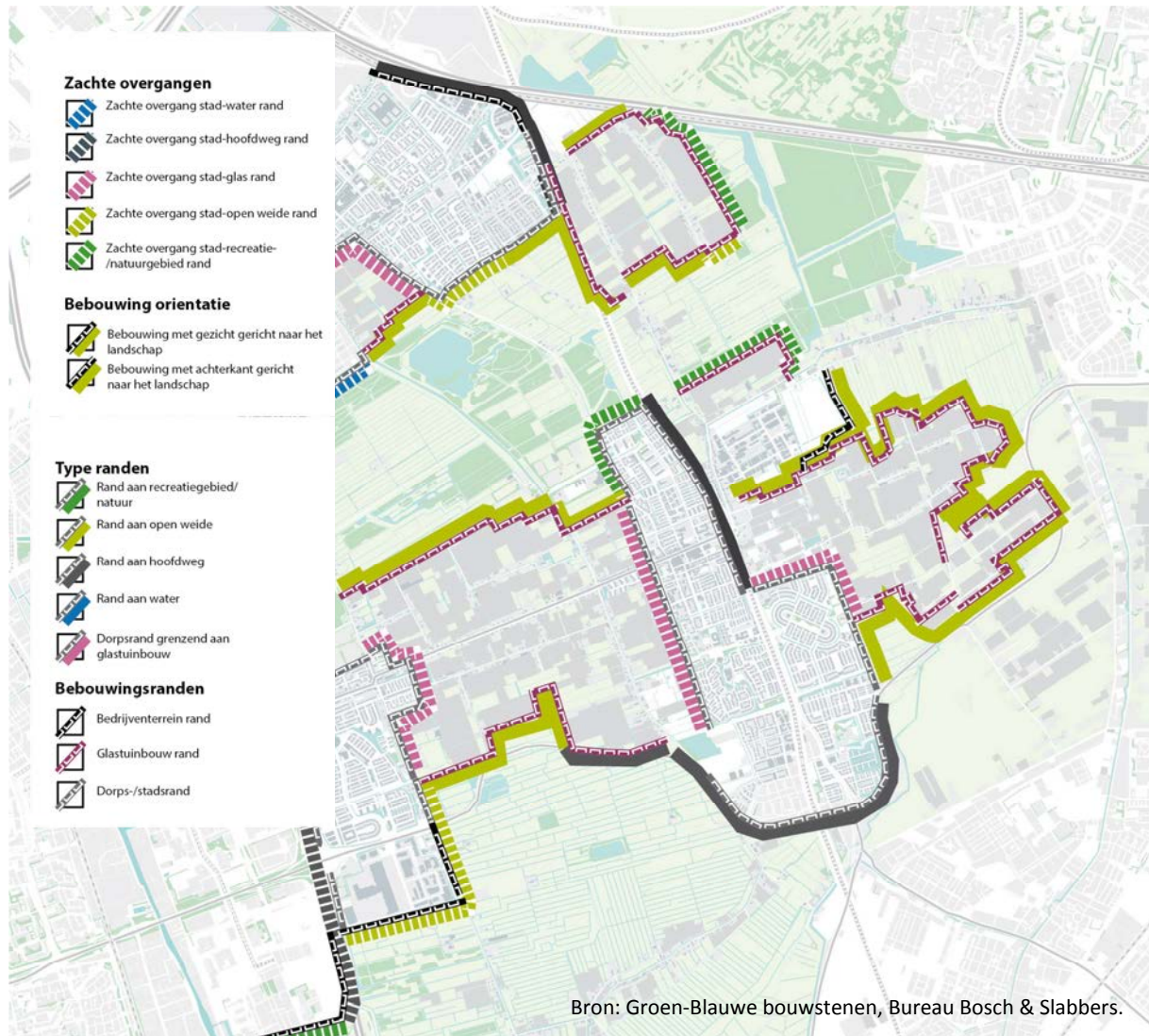
Het economisch potentieel van het buitengebied is onderzocht door de vraag en aanbod van recreatievoorzieningen kwalitatief in kaart te brengen aan de hand van leefstijlen (Rapport Vraaggericht ontwikkelen vrijetijdsaanbod buitengebied Pijnacker-Nootdorp; Bureau Ruimte & Vrije tijd; 2013). Het dagrecreatieve aanbod in Pijnacker-Nootdorp is ten opzichte van dat in buurgemeenten relatief eenvormig. De diversiteit aan vrijetijdsvoorzieningen dat buiten de gemeentegrens ligt is hoger. Het onderzoek laat zien dat voor enkele specifieke leefstijlen er kansen liggen voor uitbreiding van het aanbod.



Vergroten kwaliteit recreatieve groengebieden voor inwoners van Pijnacker-Nootdorp én de regio
 Kwaliteit wordt hierbij opgevat als enerzijds ruimtelijke kwaliteit (landschap, ecologie, water) en anderzijds de gebruikskwaliteit (recreatie, beleving, cultuurhistorie). Het groene buitengebied kent een grote verscheidenheid aan landschappelijke verscheidenheid. Deze variatie aan sferen en beelden komt de aantrekkelijkheid van het landschap als uitloopgebied ten goede. In het Oude Leedegebied is de kernkwaliteit de openheid van het landschap. Buytenhout heeft een meer besloten karakter met de vele bosaanplant. Deze beslotenheid biedt weer kansen voor andere (intensievere) vormen van recreatief gebruik. De ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken van het buitengebied zijn voor de Structuurvisie in kaart gebracht (rapport Groen-Blauwe bouwstenen; Bureau Bosch & Slabbers; april 2013).

In het groene buitengebied staan voornamelijk langs de linten bijna 600 woningen, een enkele kas en verschillende niet-agrarische en storende bedrijfsofstallen. In de gemeentelijke visie zijn de meeste bedrijven, zowel als de verspreid liggende kassen op termijn uit het groene buitengebied verdwenen. Op twee plekken (lint Oude Leede en Katwijkerbuurt) zijn twee gebiedsgerichte projecten gestart om de wat meer geconcentreerde glastuinbouw in het groene buitengebied te saneren. Dit gebeurt door toepassing van de ruimte voor ruimteregeling, op vrijwillige basis. Beoogd wordt de landschappelijke kwaliteit van deze gebieden te vergroten.

De ecologische hoofdstructuur in Pijnacker-Nootdorp bestaat uit twee kerngebieden: het Krekegebied in het Bieslandsebos en de Akerdijkselassen. Ruyven-Zuidpolder en de Polder van Biesland zijn belangrijke weidevogelgebieden. De overige groengebieden zijn belangrijk als ecologische schakels tussen gebieden. In het buitengebied is ruimte gecreëerd voor waterberging en andere maatregelen voor waterveiligheid, 'droge voeten' en waterkwaliteit.

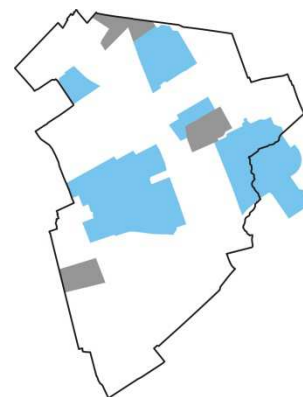


Om te komen tot één groen recreatief buitengebied als deel van een regionaal geheel moet(en):

- de kwaliteit van de randen van het groengebied worden versterkt en verbeterd;
- recreatieve aansluitingen worden gezocht bij omliggende groengebieden;
- aantrekkelijke stad-landverbindingen worden gecreëerd;
- de recreatieve toegankelijkheid binnen deelgebieden worden vergroten;
- het historische waardevolle weidelandschap met de 'koe in de wei' in stand worden gehouden, door een vitale landbouw-sector;
- er sprake zijn van een samenhangend ecologisch netwerk;
- we zorgdragen voor droge voeten, een gezond watersysteem & optimale waterbeleving;
- ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden voor leisure en recreatie, passend bij de kwaliteiten en doelen van de diverse groengebieden in het buitengebied;

3.3 De glastuinbouw als deel van de internationaal georiënteerde greenport

Pijnacker-Nootdorp wil in de regio met duurzame en innovatieve bedrijven, waaronder de glastuinbouw, de economie versterken. In de Toekomstvisie is er daarom voor gekozen om een goed ondernemingsklimaat te bieden en de glastuinbouw de ruimte te geven om zich duurzaam en innovatief te blijven ontwikkelen. Het beoogde resultaat in de Toekomstvisie en opgave voor de Structuurvisie is de glastuinbouw als deel van de internationaal georiënteerde greenport.



De glastuinbouwcluster is bij het aantal bedrijfsvestigingen en de werkgelegenheid de grootste sector in Pijnacker-Nootdorp. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de glastuinbouw te concentreren in duurzame concentratiegebieden. Deze glastuinbouwconcentratiegebieden binnen Pijnacker-Nootdorp hebben een gezamenlijke omvang van circa 750 hectare. Binnen deze bruto oppervlakte, is de netto omvang van het teeltareaal circa 260 hectare met ongeveer 145 bedrijven. De trend is een verdere schaalvergroting, waarbij de gemiddelde bedrijfsgrootte toeneemt en het aantal bedrijven relatief afneemt. Buiten de glastuinbouwconcentratiegebieden is in het groene buitengebied nog bescheiden hoeveelheid aan verspreid glastuinbouwareaal. Een aanzienlijk deel van dit areaal zal de komende jaren worden gesaneerd. Het resterende deel heeft op de lange termijn weinig toekomstperspectief. De strategische ligging ten opzichte van belangrijke handels- en distributieknooppunten in Bleiswijk, Naaldwijk en Aalsmeer, maakt dat het cluster in Pijnacker-Nootdorp zich ook in de toekomst verder kan blijven ontwikkelen.

De glastuinbouw als deel van de internationaal georiënteerde greenport betekent:

fysieke ruimte om het productieareaal te moderniseren, hertsstructureren en verduurzamen

verbeterde bereikbaarheid van de concentratiegebieden

De Structuurvisie richt zich niet alleen op de glastuinbouwgebieden, maar ook op de kwaliteit en beschikbaarheid van de fysieke ruimte om te ondernemen, zodat die zoveel mogelijk zijn afgestemd op de behoefte van alle ondernemers. De Structuurvisie geeft richting aan waar en hoe ruimte wordt geboden. Het is een integrale afweging, waar ook sociale en ruimtelijke belangen een rol spelen. De fysieke ruimte voor ondernemen is niet onbegrensd. De volgende afwegingen spelen een rol:

- schaal (lokaal, bovenlokaal, regionaal);
- oriëntatie (op de directe omgeving, op de woonkern, op de gemeente, op de regio);
- toegevoegde waarde (aan de functie; het gebruik; de vormgeving);
- overlast (milieu, geluid, et cetera)
- belemmeringen (bijvoorbeeld parkeren, bereikbaarheid).

Een goed ondernemersklimaat betekent:

ruimte om te ondernemen

Ruimte om te ondernemen

Ruimte om te ondernemen vindt vraaggericht plaats en in beginsel binnen de grenzen van de bekende bedrijfsterreinen, kantoorlocaties en glastuinbouwconcentratiegebieden. In toenemende mate is het van belang met het aanbod flexibel te kunnen inspelen op de vraag vanuit de markt. Zelfstandige kantoren kunnen zich daarnaast ook vestigen binnen een contour van 800 meter van haltes van de RandstadRail. De bestaande bedrijventerreinen Boezem-West, Oostambacht en Ruyven hebben een omvang van 108,3 hectare. Met Boezem-Oost en Heron wordt hieraan nog 44 hectare bedrijventerrein toegevoegd. De gemeente kent geen grote kantoorlocaties. Op de bedrijventerreinen zijn enkele concentraties van kantoren te vinden. Het aanbod in Pijnacker-Nootdorp is in belangrijke mate complementair aan het aanbod in de regio en grotendeels gericht op lokaal verzorgende en kleinere regionaal opererende bedrijven.

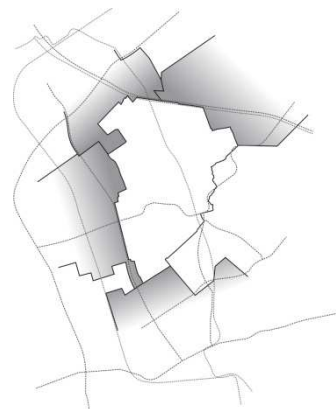
Sterke kenmerken van Pijnacker-Nootdorp zijn de combinatie van fijnmazig netwerk van horeca en detailhandel het groene buitengebied en het glastuinbouwcluster als de belangrijkste pijler van de lokale economie. Deze kenmerken zijn mede bepalend voor het hoogwaardige woon- en leefklimaat in de gemeente. In de economische visie staat dat na realisatie van de geplande uitbreidingslocaties in Pijnacker-centrum het detailhandelsaanbod in Pijnacker-Nootdorp compleet is om de bevolking in staat te stellen om lokaal zijn dagelijkse boodschappen te doen. Buiten de grenzen van de bestaande centra wordt ook in deze structuurvisie in principe geen verdere uitbreiding van detailhandel voorgestaan die concurrerend kunnen met de centra. Maar de kern van deze ruimtelijke structuurvisie is sturen op basis van kwaliteit. Nieuwe particuliere initiatieven worden beoordeeld op basis van de specifieke gebiedskwaliteiten. dat geldt logischerwijs ook voor economische initiatieven. Of dit ook voor detailhandel kan gelden wordt nog onderzocht. Het is de bedoeling om voor het einde van 2013 en voor de vaststelling van de definitieve structuurvisie helderheid te krijgen over de mogelijkheden voor de vestiging van detailhandel (op specifieke plekken) buiten de centra. in Pijnacker is in ieder geval versterking van het horeca-aanbod gewenst in en rond het centrum (raadhuisplein of Oostlaan). In de dorpsstraat van Nootdorp is een kwalitatief hoogwaardig horeca aanbod aanwezig. Naast uitbreiding van horeca in de hoofdcentra is ook uitbreiding in het buitengebied gewenst. Randvoorwaarde voor alle economische sectoren is goede bereikbaarheid.

Om te komen tot een goed ondernemersklimaat en de glastuinbouw als deel van de internationaal georiënteerde greenport moet(en):

- ✚ economische glastuinbouwclusters optimaal bereikbaar zijn;
- ✚ een voldoende omvang van het glastuinbouwcluster worden gewaarborgd door de contouren van de glastuinbouwconcentratiegebieden vast te leggen;
- ✚ binnen de glastuinbouwconcentratiegebieden ruimte geboden worden voor meervoudig, multifunctioneel en efficiënt ruimtegebruik;
- ✚ binnen de glastuinbouwconcentratiegebieden mogelijkheden gecreëerd worden voor functieverbreiding of –vermenging waardoor de beschikbare ruimte optimaal kan worden benut;
- ✚ branchevreemde functies in de glastuinbouwconcentratiegebieden worden voorkomen (planologische vervuiling);
- ✚ binnen de huidige en geplande aangewezen bedrijventerreinen voldoende aanbod worden geboden voor de lokale en regionale vraag naar bedrijfsruimte en kantoren;
- ✚ binnen de bedrijventerreinen flexibiliteit worden ingebouwd voor herontwikkelingsinitiatieven die de kwaliteit van de bedrijvigheid op het bedrijfsterreinen verhogen;
- ✚ voldoende detailhandel voor de dagelijkse boodschappen in de centra van de dorpskernen worden behouden;
- ✚ aandacht zijn voor leegstand van detailhandel in de aanloopstraten rond het centrum;
- ✚ ruimte geboden worden voor meer horeca in Pijnacker rond het centrum en in het buitengebied.

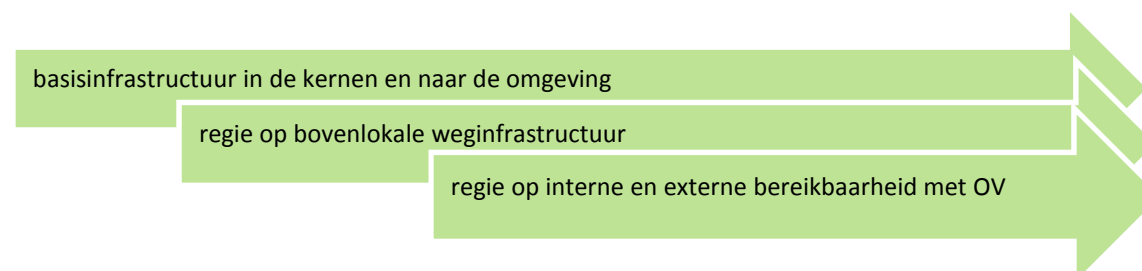
3.4 Omliggende stedelijke voorzieningen goed bereikbaar dankzij goede OV en autoverbindingen

Pijnacker-Nootdorp vindt in de regio de nabijheid van voorzieningen, werk en vervoer. In de Toekomstvisie is daarom gekozen voor goed bereikbare voorzieningen in de omgeving. Het beoogde resultaat in de Toekomstvisie en opgave voor de Structuurvisie is relatief goede bereikbaarheid van omliggende stedelijke voorzieningen dankzij een goede OV en autoverbinding.



Pijnacker-Nootdorp grenst direct aan het grondgebied van de steden Den Haag, Rotterdam, Delft en Zoetermeer. In deze steden bevindt zich een goed en ruim aanbod aan voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn en ook werkgelegenheid. Deze steden zijn vanuit Pijnacker-Nootdorp bereikbaar via de A4, A12, A13 de N470, N471 en door de aanwezigheid van de RandstadRail en diverse bus en tramlijnen. Dagelijks pendelt meer dan twee derde van onze beroepsbevolking in de regio naar het werk. De meeste doen dat met de auto of het openbaar vervoer. Opvallende genoeg wordt juist de bereikbaarheid met de gemeente voor langzaam verkeer het meest gewaardeerd, terwijl inwoners het minst tevreden zijn over de bereikbaarheid met onze gemeente met het openbaar vervoer.

Relatief goede bereikbaarheid van omliggende stedelijke voorzieningen betekent:



Basisinfrastructuur in de kernen en naar de omgeving

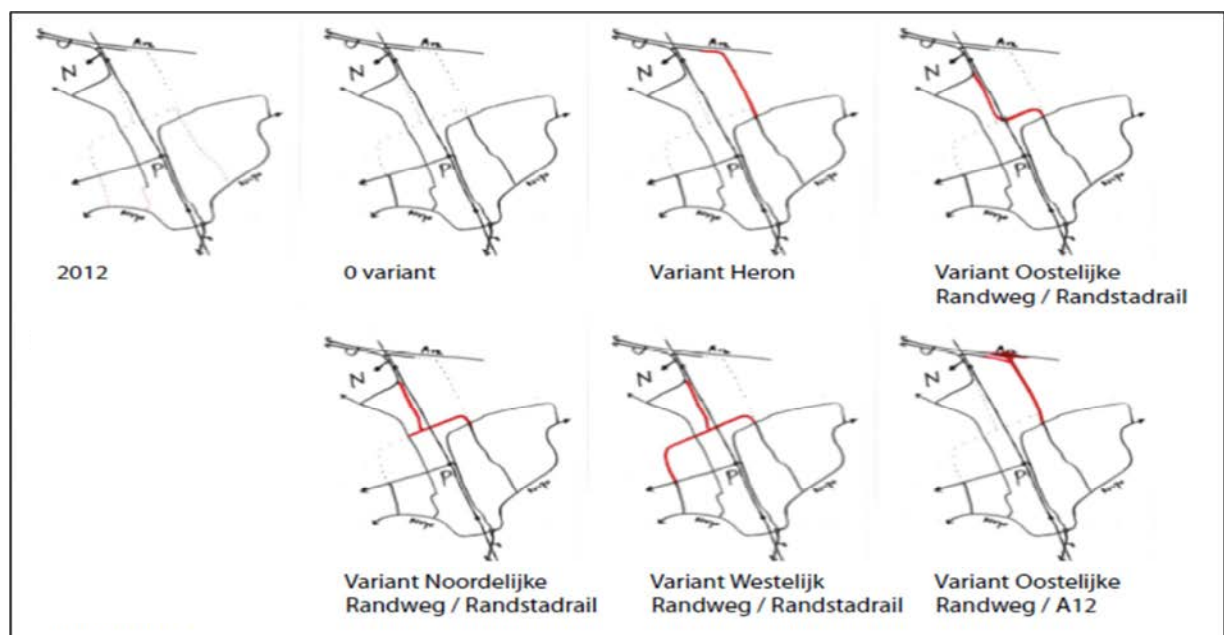
Bij de vaststelling van de integrale Toekomstvisie Pit! in 2005 was de verwachting dat Pijnacker-Nootdorp in tien jaar tijd uit zo kunnen groeien tot een gemeente met ruim 64.000 inwoners en 48.000 arbeidsplaatsen. Om de voorzieningen te realiseren die nodig zijn om de mobiliteit van (het toenemende aantal) inwoners en bedrijven mogelijk te maken is in 2005 direct begonnen met de aanpassing en uitbreiding van de basisinfrastructuur. Het resultaat is dat Pijnacker-Nootdorp na realisatie van de geplande en al in voorbereiding zijnde Komkommerweg straks beschikt over de hoofdinfrastructuur die in Integrale Toekomstvisie Pit! pas was voorzien voor 2025 en hoort bij een gemeente van 64.000 inwoners. Met de voorbereidingen voor de aanleg van Oostelijke Randweg is zelfs al een begin gemaakt met de realisatie van de oorspronkelijk geplande infrastructurele uitbreidingen na 2025. Van de oorspronkelijk geplande infrastructuur voor de periode 2025-2040 ontbreken na de realisatie van de Komkommerweg en Oostelijke Randweg medio 2017 alleen nog:

-  ontsluiting van het noordwestelijke glastuinbouwgebied (verlengde Komkommerweg);
-  de randweg Pijnacker;
-  een tweede verbinding Pijnacker-Nootdorp.

De randwegambitie Pijnacker en de wens voor een 2e verbinding Pijnacker-Nootdorp zijn conform de afspraak uit het bestuurlijk Uitvoeringsplan 2010-2014 in het kader van deze Ruimtelijke Structuurvisie herijkt.

Het doel van de randweg is altijd geweest om de bestaande verbindingen Noordweg/Oudeweg en Nieuwkoopseweg te ontlasten van verkeer en veiliger te maken en ook de leefbaarheid in Pijnacker-Centrum, Noord en Nootdorp te verbeteren. Het doel van een tweede wegverbinding tussen Pijnacker en Nootdorp is het verbeteren van de bereikbaarheid van Pijnacker richting Den Haag en A4/Amsterdam en de verkeersoverlast door en langs de woonkernen en linten te verminderen. Bovendien moest een nieuwe wegverbinding de bereikbaarheid van de gemeente ten oosten van het RandstadRail-spoor verbeteren. Pijnacker-oost is richting Den Haag vooral aangewezen op een route door Pijnacker-Centrum of via Zoetermeer. Naast de bestaande woon-, bedrijven en tuinbouwgebieden komen aan de oostzijde van Pijnacker de komende jaren een nieuw bedrijventerrein (Boezem Oost) en een woonwijk (AckersWoude) en wordt de glastuinbouw geïntensiveerd (FES). In Nootdorp wordt bedrijventerrein Heron ontwikkeld met een kwetsbare eenzijdige ontsluiting richting A12/Den Haag. Een nieuwe weg kan zorgen voor kortere en betere ontsluitingsroutes.

In de PlanMER zijn vijf verschillende tracé varianten voor de randweg/ 2^e verbinding PN onderzocht die zowel onderscheidend zijn in hun verkeers- als in hun milieueffecten. Alle varianten kennen een aansluiting op de geplande Oostelijke Randweg. Van deze vijf varianten vindt één variant aansluiting op het bedrijventerrein Heron en heeft één variant rechtstreeks aansluiting op de A12. De overige vier varianten vinden met verschillende tracés aansluiting op de Hofweg. De randweg en de aansluitingen op de Hofweg draagt in geen van de verschillende varianten in voldoende mate bij aan het doel de verkeersoverlast door en langs de linten en woonkernen te verminderen. Deze varianten zullen de overlast deels zelfs vergroten. Ook een aansluiting enkel op bedrijventerrein Heron zal de verkeersoverlast op de Hofweg vergroten aangezien de ontsluiting van Heron op de Hofweg is gesitueerd. Een tweede verbinding is alleen van nut met een rechtstreekse aansluiting op de A12. Drie kwart van het verkeer op deze weg beweegt zich echter niet tussen Pijnacker- Nootdorp, maar met of uitsluitend in de regio. In feite is hier geen sprake meer van basisinfrastructuur als verbinding tussen Pijnacker en Nootdorp maar gaat het om een regionale verbinding tussen de N470 en de A12. In feite een heruitgave van het al oude plan voor de N470 noord. Op basis van de verkeerskundige berekeningen en de planMER-studie wordt in deze Structuurvisie in ieder geval afgezien van de aanleg van de randweg Pijnacker en een tweede verbinding Pijnacker-Nootdorp als onderdeel van de gemeentelijke basisinfrastructuur. Voor de middenlange termijn wordt ingezet op het verbeteren van de doorstroming op de bestaande basisinfrastructuur, zoals de Hofweg in Nootdorp en het knooppunt Westlaan-Europalaan in Pijnacker.



Bovenlokale weginfrastructuur

De N470 noord heeft in het verleden als verkenningsproject deel uitgemaakt van de MIRT verkenning Haaglanden, maar behoort inmiddels niet meer tot de uitvoeringsprojecten. De MIRT verkenning richt zich nu vooral op projecten buiten de directe invloedssfeer van Pijnacker-Nootdorp. Het gaat dan om nieuwe rijstroken voor doorgaand verkeer op de A4 en op de provinciale weg N211 (Wippolderlaan). Bij Den Haag Zuid, de Prinses Beatrixlaan in Rijswijk en de N14 in Leidschendam komen ongelijkvloerse kruisingen en ruimere opstelvakken waardoor het verkeer vlotter kan doorstromen. Bovenlokale infrastructuurprojecten die meer van invloed zijn op de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen in onze omgeving zijn de A4 Delft – Schiedam en de verbinding Rijksweg A13 / A16.

Het project A4 Delft - Schiedam werkt aan een goede inpassing van een nieuwe snelweg A4 tussen Delft en Schiedam. De autosnelweg A13 is momenteel de enige hoofdverbinding tussen Den Haag en Rotterdam voor het verwerken van grote verkeersstromen. Deze autosnelweg is zwaar belast en het grote verkeersaanbod op de weg veroorzaakt in de regio's Den Haag en Rotterdam dagelijks files. Dit geeft de nodige problemen. Deze problemen beperken zich overigens niet alleen tot de snelwegen, maar komen ook voor op het regionale en lokale wegennet in Midden-Delfland, het Westland en in de gemeente Lansingerland. Ook het onderliggend wegennet moet dus tot rust komen. Uitbreiding van de verbinding tussen Den Haag en Rotterdam kan de druk op het onderliggend wegennet verlichten.

De realisatie van een directe verbinding van de rijkswegen A13 met A16 is het gevolg van de dagelijks files op de A13 bij Overschie en op de A20 tussen het Kleinpolderplein en het Terbregseplein. Omdat weggebruikers die files proberen te omzeilen, slibben ook lokale wegen dicht. Daarom is er het plan de A13 vanaf Rotterdam The Hague Airport rechtstreeks te verbinden met de A16 ter hoogte van het Terbregseplein. Deze verbinding heeft ook consequenties voor de ontsluiting van het tussengebied A12/A4/A13/A20. Op de regionale infrastructuurkaart van dit gebied, ontbreekt na realisatie van de hiervoor genoemde bovenlokale infrastructuurprojecten in feite nog maar één verbindende schakel in noord zuid richting. En dat is de al eerder genoemde N470 noord. De N470 noord is nu niet noodzakelijk als



lokale verbinding tussen Pijnacker en Nootdorp, maar na realisatie van de geplande lokale en regionale groei, wel gewenst als ontsluiting van het tussengebied op het bovenliggende nationale wegennet en voor een goede bereikbaarheid van de omliggende stedelijke voorzieningen vanuit Pijnacker-Nootdorp. Rekening houdend met de conclusies uit het planMER, waarbij met name aandacht wordt gevraagd voor de diverse doorsnijdingen in het groene buitengebied. En uiteraard de gevolgen voor Noukoop als duurzaam glastuinbouwgebied.

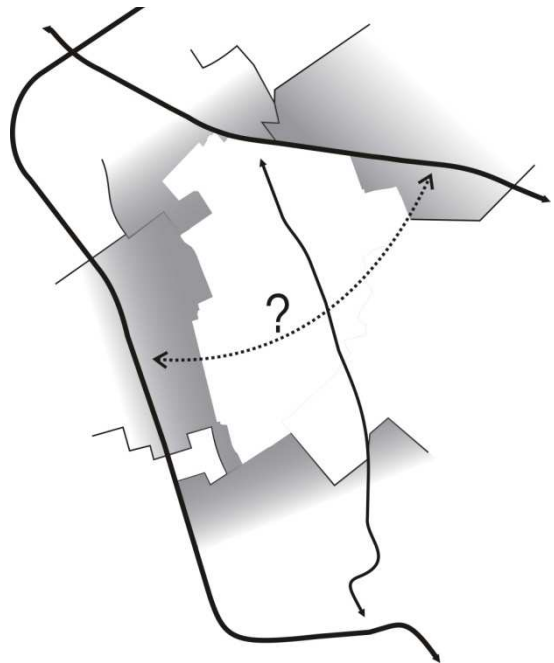
Openbaar vervoersysteem

Het netwerk van OV in Pijnacker-Nootdorp heeft de afgelopen jaren ingrijpende wijzigingen ondergaan. In 2002 werd tramlijn 15 naar Nootdorp geopend, in 2006 en 2007 werd met forse opstartproblemen de aloude Hofpleinlijn omgebouwd naar RandstadRail en in 2010 ging HTM tramlijn 19 rijden. Ook het busnet kende veel wijzigingen. Per december 2013 gaat de dienstregeling 2014 in. Ook dan zijn er weer wijzigingen in de buslijnen (vooral de minder drukke) en ontstaat een,

naar verwachting, redelijk stabiel netwerk. Voor een gemeente met de omvang van Pijnacker-Nootdorp heeft het netwerk een goede kwaliteit.

De gemeente kent met RandstadRail en tramlijn 15 twee kwalitatief zeer sterke OV-assen die de gemeente een goede verbinding met Den Haag en Rotterdam bieden. Aanvullend zijn van belang de tramlijnen 19 (verbinding van Nootdorp en Ypenburg met Delft en Leidschendam) en de buslijnen 60 (aanvullende ontsluiting Nootdorp en Ypenburg), lijn 82 (Delfgauw – Delft) en 121 (van Pijnacker naar Delft en Zoetermeer). De buurtbus vult enkele gaten in het netwerk. In de komende jaren is de positie van RandstadRail en lijn 15 min of meer verzekerd door hun sterke karakter. Lijn 19 kent een lage bezetting en heeft de verlenging naar Delft TU hard nodig. Een lagere frequentie van lijn 19 ligt op de loer, om te beginnen in de avond. Lijn 60 voldoet weliswaar tussen Nootdorp en Delft, maar is richting Leidschenveen slecht bezet en zeker niet toekomst vast. Lijn 121 kan groei te zien gaan geven, maar wordt bedreigd door congestie aan de Delftse zijde. Lijn 82 in Delfgauw ten slotte heeft vooral in de ochtendspits behoefte aan een hogere frequentie (kwartierdienst). De buurtbus is als aanvulling de komende jaren een goed middel.

Zoals op de regionale wegenkaart van het tussengebied, in noord zuid richting de voormalige N470 nog weer ontbreekt, zo ontbeert de openbaar vervoerkaart alleen in oost west richting nog een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding Delft-Zoetermeer, via Pijnacker-Nootdorp. Evenals de N470 noord gaat het hier om een serieus plan uit het verleden. Nog altijd zijn de gereserveerde gronden van deze zogenaamde ZORO (ZOetermeer-ROtterdam)-lijn op de kaart van onze gemeente terug te vinden. Zoals langs de Hoefsmidstraat in Delfgauw en achter de bebouwing van de Katwijkerlaan. Zoetermeer ontwikkelt inmiddels woningbouwplannen op dit het tracé, nu de ZORO-lijn evenals de N470 uit de regionale plannen is geschrapt en Zoetermeer zijn eigen (gedeeltelijk) vrijliggende busbaanverbinding via Lansingerland met Rotterdam heeft. Inzet van deze structuurvisie is om de HOV Zoetermeer-Delft vis Pijnacker-Nootdorp opnieuw op de agenda van de nieuwe vervoersautoriteit te krijgen.



Om te komen tot een relatief goede bereikbaarheid van omliggende stedelijke voorzieningen dankzij een goede OV en autoverbinding. moet(en):

-  **de basisinfrastructuur in de kernen op orde zijn;**
-  **vanaf de basisinfrastructuur onbeperkt toegang mogelijk zijn tot het bovenliggende regionale/ en of aansluitend landelijke wegennet;**
-  **sprake zijn van een goede doorstroming op het bovenliggende regionale en aansluitend landelijk wegennet;**
-  **de verbinding N470-A12 als regieproject voor de lange termijn na realisatie van de al geplande groei (terug) op de regionale agenda worden gezet;**
-  **de dekingsgraad van het huidige OV-netwerk door de vervoersautoriteit worden gegarandeerd;**
-  **in samenwerking met Delft, Zoetermeer en Lansingerland (opnieuw) gestreefd worden naar een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding Delft Zoetermeer via Pijnacker-Nootdorp.**

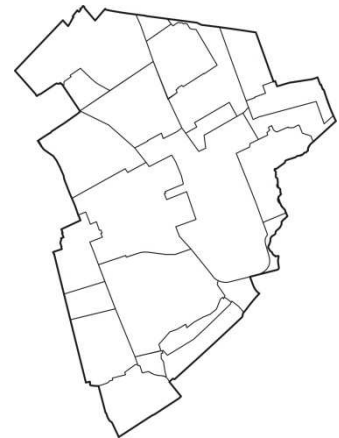


Gebiedsindeling beschrijving kwaliteiten per gebied

Kwaliteiten per gebied

4 Ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen binnen ruimtelijke kaders

Volgens de Toekomstvisie moeten binnen de ruimtelijke kaders de komende decennia ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen tot stand komen die passen bij de eigenheid van en visie op Pijnacker-Nootdorp. De ruimtelijke kwaliteit van de verschillende gebieden kan op die manier verder worden verbeterd. Met inzet van uitnodigingsplanologie stuurt de gemeente daarbij op duurzame doelen en kwaliteit. Heldere uitspraken in de Structuurvisie over de kwaliteiten van de verschillende gebieden zijn een opmaat naar de uitnodiging aan inwoners, ondernemers en consumenten om de contouren van het streefbeeld 2040 samen met de gemeente in te kleuren.



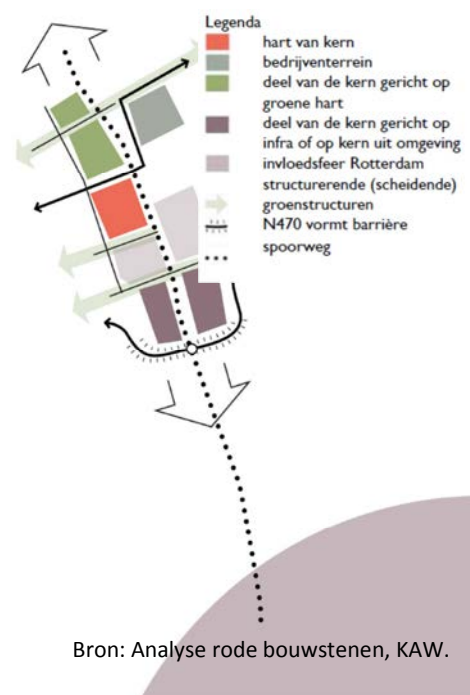
4.1 Pijnacker, dorp en stad



De kern Pijnacker ligt nog solitair in het landschap. Dit landschap laat de agrarische oorsprong nog zien door middel van de glastuinbouw en veehouderijen. De ontwikkeling van een kleine gemeenschap naar de huidige omvang is zichtbaar in de stedenbouwkundige structuur van de wijken. Iedere wijk toont de kenmerken van het decennium waarin zij gebouwd is. Rondom het oude centrum waarin nieuwe voorzieningen zijn gebouwd is de dorpse identiteit het meest voelbaar. Pijnacker is een dorp waarin functionaliteit en gemeenschappelijkheid centraal staan.

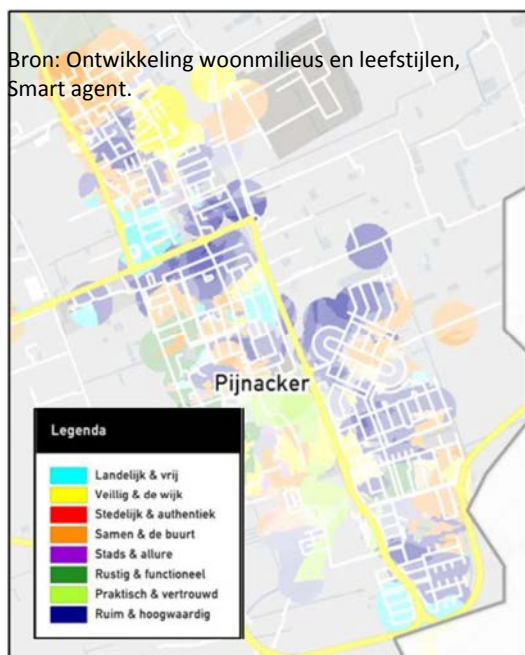
Kenmerken

- ✚ Voor de tweede wereldoorlog werd de groei van Pijnacker bepaald door de ontginningsbasis en de structuur van de linten. Daarna is dit principe losgelaten en is lineair uitgebreid langs het spoor met verschillend gestructureerde woonwijken, waarbij in de jaren 80 en 90 de eerste uitbreidingen aan de oostzijde van het spoor plaatsvonden;
- ✚ de ontginningsstructuur is met name ten zuiden van de Oostlaan in de vooroorlogse en naoorlogse uitbreidingswijken nog herkenbaar aan de orthogonale stratenpatronen. Elders is deze structuur losgelaten;
- ✚ de historische lintstructuur is nog deels aanwezig, bijvoorbeeld aan de Oostlaan, Westlaan, Kerkweg en Stationsstraat. In het zuiden is deze structuur door de vergaande vermenging van lintbebouwing met nieuwbouw veelal verdwenen;



Bron: Analyse rode bouwstenen, KAW.

- waterlopen omzoomd door groen doorkruisen de kern van oost naar west, haaks op de groeirichting van de kern. Vaak meanderen deze ook van noord naar zuid door de aangrenzende buurten. Dit sluit aan bij de oorspronkelijke waterstructuur, waarop deze locaties ook belangrijke sloten lagen. Wijken met een groen-blauwe invulling en een nadruk op groen liggen in het noorden en zuiden van de kern. De wegen en singels door en aan weerszijden van de kern zijn groen. Elders zijn de groenstructuren formeler;
- de kern grenst in het noorden aan een groengebied, in het zuiden aan een groengebied maar gescheiden daarvan door de N470, in het oosten en westen aan het glastuinbouwgebied;
- bedrijventerrein de Boezem maakt qua omvang, ligging en functionaliteit als duidelijk dorps bedrijventerrein deel uit van de kern;
- de Groenwijdte als sportpark tegen de kern biedt ruimte aan sportverenigingen;



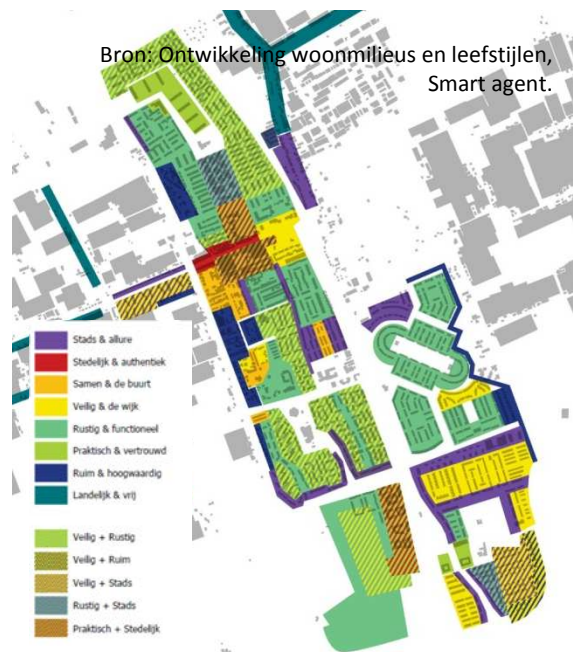
in het Dorpshart, langs linten en langs de buitenranden van het centrum, en in het centrum van Keijzershof en in De Boezem en in centraal Pijnacker Noord is sprake van functiemenging. De overige buurten zijn overwegend woonbuurten;

buurten binnen de dorps invloedssfeer van het centrum zijn Pijnacker Centrum en laagbouw Pijnacker-Noord (dat door twee linten is begrensd). De zuidelijke wijken worden ervaren als suburbane woonwijk met overwegend laagbouw (eengezinswoningen);

De huidigeraag naar woonmilieus is verdeeld tussen twee hoofdclusters. Enerzijds de op het privédomein gerichte 'ruim en hoogwaardig' en 'landelijk en vrij'. Anderzijds is er de meeste vraag naar het gemeenschappelijke 'veilig en de wijk of 'samen en de buurt'.

Kwaliteiten

- De kern ligt nog vrij in het landschap, op afstand van andere dorpen en steden;
- de vorming vanuit de ontginning is herkenbaar in enkele linten en de delen direct ten zuiden van de Oostlaan;
- het niveau van de voorzieningen is hoog. Er is een eigen kleinstedelijke voorzieningenstructuur, waaronder een winkelcentrum en twee woonzorggebieden;
- de kern is goed bereikbaar zowel met de auto als met het openbaar vervoer;
- bedrijventerrein de Boezem West is ook vanuit de kern goed bereikbaar en vervult voor de lokale bedrijven een belangrijke vestigingsplaats;
- Het woonmilieuaanbod is gevarieerd op kleine schaal, maar voornamelijk is het aanbod 'rustig en functioneel' en 'veilig en de wijk' of een combinatie van deze twee



Diskwaliteiten

- ✚ De recente ontwikkelingen in het zuiden van Pijnacker en de zware ontsluiting zorgen in combinatie met vrij grote eenvormige woonwijken dat geen sprake is van een dorpse woonomgeving.
- ✚ de cultuurhistorische karakteristieken zijn met de uitbreidingen in de jaren 70 en 80 voor een belangrijk deel verloren gegaan.
- ✚ Veel buurten hebben weinig historisch karakter en zijn middelmatig, met weinig variatie en geen locatie specifieke kenmerken, waardoor ze de concurrentieslag kunnen verliezen.
- ✚ Pijnacker Zuid heeft geen herkenbare kwaliteiten.
- ✚ de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerrein de Boezem is laag. Dit komt door de ongestructureerde groenvoorzieningen, diversiteit aan functies, onduidelijke infrastructuur en parkeren voor de voorgevels van de bedrijven langs de wegen.
- ✚ de Boezem is niet goed ingepast in zijn omgeving. Er worden weinig relaties gelegd met de omgeving en er zijn slechts enkele zichtlijnen aanwezig. De ontwikkeling in fasen heeft er toe geleid dat er deels is ontwikkeld op basis van de onderliggende polderstructuur en deels een daarvan afwijkende ring/gridstructuur is aangebracht. Hierdoor is samenhang onder druk komen te staan.
- ✚ geen zeer grote variatie en nuances in het woonmilieuaanbod, het praktische-functionele domineert in Klapwijk, Tolhek, Keijzershof en Koningshof. Het dorpse rondom het centrum.
- ✚ er is sprake van een zestal kwetsbare woonmilieus:
 - ✚ gedwongen geel / groen in Pijnacker-Keijzershof (1);
 - ✚ stedelijke sfeer in nieuw dorps centrum (Pijnacker zuid (2));
 - ✚ kwetsbare openbare ruimte in onder andere Koningshof (3);
 - ✚ middelmatigheid van de grootschalige, iets oudere groene milieus (4);
 - ✚ “gesloten” buurtjes Pijnacker noordoost(5);
 - ✚ stedelijke sfeer in een dorps centrum (Oostlaan(6));



4.2 Nootdorp, stedelijk mozaïek



De kern Nootdorp ligt tegen de stedelijke band van Delft, Ypenburg en Leidschenveen. Deze stedelijke invloed is ook ruimtelijk zichtbaar in het dorp. De ontwikkeling van Nootdorp is rondom het centrum tot stand gekomen en is daardoor zeer gevarieerd. Het is een veld van relatief kleine en onafhankelijke buurtjes met een eigen karakter waar de linten niet ver weg zijn en nog steeds ervaarbaar zijn als cultuurhistorische elementen. De voorzieningen zijn verspreid over het dorp en van een hoog niveau.

Kenmerken

- ✚ De groei van Nootdorp heeft plaatsgevonden tussen de oude en sinds lang bebouwde linten. De groei is fragmentarisch verlopen aan alle zijden van het centrum. Dit is duidelijk herkenbaar aan de concentrische opbouw;
- ✚ de ontginningsstructuur is in een klein deel van de kern nog zichtbaar, met name tussen het oude en nieuwe centrum;
- ✚ de historische structuur van een aantal oude linten is vaak nog herkenbaar, zeer beeldbepalend en alom aanwezig. Dit geldt ook voor de nieuwe delen van Nootdorp;
- ✚ de oude polderstructuren zijn herkenbaar in de bestaande waterstructuur, met name de waterlopen aan de linten zijn zeer kenmerkend. In een aantal wijken wordt groen en blauw gecombineerd, water omsluit diverse woonwijken;
- ✚ de kern grenst in het noorden aan de A12 en het stedelijk gebied van Delft, Ypenburg en Leidschenveen, in het zuiden aan een groengebied maar gescheiden daarvan door de randweg, in oosten aan het groengebied en in het westen aan het glastuinbouwgebied;



Bron: Analyse rode bouwstenen, KAW.

Bron: Ontwikkeling woonmilieus en leefstijlen, Smart agent.



✚ bedrijventerrein Oostambacht maakt qua omvang, ligging en functionaliteit als duidelijk dorps bedrijventerrein deel uit van de kern;

✚ diverse sportlocaties zijn ingepast in de kern en zijn een verbindend element voor bewoners;

✚ De vraag naar woonmilieus is verdeeld tussen enerzijds 'ruim en hoogwaardig' en anderzijds de gemeenschappelijke woonmilieus 'samen en de buurt' en 'veilig en de wijk'

Kwaliteiten

- + De vorming vanuit de ontginning is herkenbaar in de linten en de oudere delen van Nootdorp;
- + het dorpse karakter wordt teruggevonden in de aanwezigheid van de linten;
- + de cultuurhistorische karakteristieken zijn zichtbaar en voelbaar in de linten;
- + het karakter van de buurten verschilt sterk, soms zijn het letterlijk eilanden. Hierdoor vindt een ieder in Nootdorp wat naar zijn wens;
- + open ruimtes tussen de linten laten de geschiedenis zien;
- + het niveau van de voorzieningen is hoog. Er is een eigen kleinstedelijke voorzieningenstructuur, waaronder een winkelcentrum en twee woonzorggebieden;
- + Oostambacht heeft een aantrekkelijke wand die vanaf de A12 zichtbaar is;
- + Oostambacht is een gevarieerd bedrijventerrein met een hoofdzakelijk kleinschalige en dorpse uitstraling, waar beperkt ruimte is voor grotere bedrijven;
- + door de variatie aan buurtjes beschikt Nootdorp ook over een rijke variatie aan woonmilieus;
- + mede identiteitsbepalend zijn de schaal, de variatie aan woonmilieus met overwegend grondgebonden woningen, het centrumgebied, en enkele markante gebouwen.
- + Het Woonmilieuaanbod is een rijke en gevarieerde schakering van duidelijke schaal, met als drie hoofdtonen rustig en functioneel, veilig en de wijk en ruim en hoogwaardig.



Diskwaliteiten

- + De nieuwere ontwikkelingen en het de nieuwe ontsluiting van het winkelcentrum zijn stedelijk van opzet en doen afbreuk aan het dorpse karakter.
- + gebrek aan een heldere oriëntatie en ruimtelijke herkenbaarheid.
- + de som van de verschillende buurten maakt dat er geen sprake is van één Nootdorp.
- + de nieuwe ontwikkelingen zijn in de buurt van linten, maar er is geen koppeling gemaakt tussen het oude lint en de nieuwe woonwijk.
- + stedenbouwkundige en programmatische opzet van enkele buurten is kwetsbaar doordat de relatie met het openbaar gebied niet goed is gewaarborgd.
- + er is sprake van een viertal kwetsbare woonmilieus:
 - gedwongen geel / groen in Nootdorp west (1);
 - achterkantsituatie bij de nieuwe hoven (2));
 - stedelijke sfeer in een dorps centrum (parade(3));
 - statusgevoelige achterafstraatjes (4).

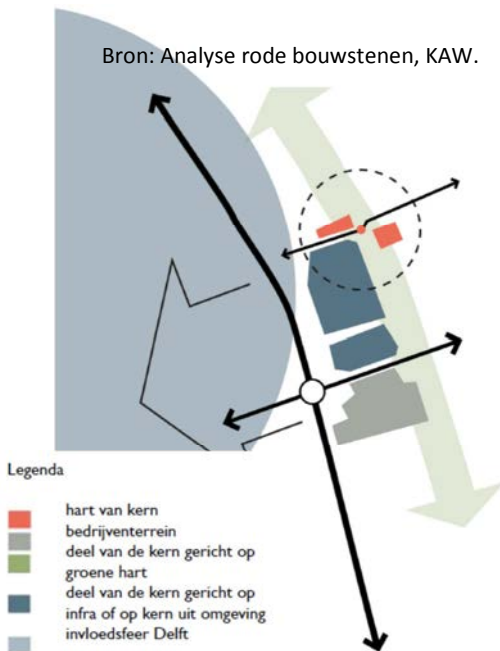
4.3 Delfgauw, rustige woonwijk nabij landschap en Delft



De kern grenst in het noorden aan het glastuinbouwgebied, in het zuiden aan het groengebied maar gescheiden daarvan door een bedrijventerrein en de N470, in het oosten aan het glastuinbouwgebied en in het westen aan de A13. Het oude hart van Delfgauw wordt gevormd door de kruising van de linten Noordeindseweg en Zuideindseweg. Dit is echter van een maat en schaal die te klein is om het karakter van het dorp te bepalen. De woonwijk Emerald domineert en biedt rust in de nabijheid van zowel de stad als het landschap.

Kenmerken

Bron: Analyse rode bouwstenen, KAW.



Tot eind jaren negentig is Delfgauw, behoudens een enkele uitbreiding na de tweede wereldoorlog, nauwelijks gegroeid. Daarna is de woonwijk Emerald als één grote ontwikkeling ten zuiden van de bestaande bebouwing tot stand gekomen;

de ontginningsstructuur is alleen in de woonbuurten rondom het oude centrum en de kruising van de linten zichtbaar. Emerald wijkt van deze structuur af;

de historische en landschappelijke structuur van Delfgauw wordt gevormd door de Noordeindseweg en Zuideindseweg. De Delftsestraatweg is nog wel herkenbaar als lint, maar heeft door de verkeerskundige functie aan belang ingeboet;

Delfgauw heeft veel water dat de grens van een wijk vormt. Het heeft een polderachtige uitstraling, waarbij de Pijnackerse Vaart een sterke structurerende rol heeft. De groenstructuur is het sterkst zichtbaar bij de noord-zuid lopende

verkeersas van de Zuidpoldersingel en de oost-west lopende singel Gildepad;

bewoners beleven wonen in Oud Delfgauw als dorps wonen en Emerald als “woonwijk met vooral eengezinswoningen” met de dominerende kenmerken leefstijlwoonmilieu rustig en functioneel;

De vraag (2012) naar woonmilieus is verdeeld tussen twee hoofdclusters. Enerzijds de op het privédomein gerichte ‘rustig en functioneel’ en ‘ruim en hoogwaardig’ en anderzijds is er veel vraag naar het gemeenschappelijke ‘veilig en de wijk’ en ‘samen en de buurt’.



Kwaliteiten

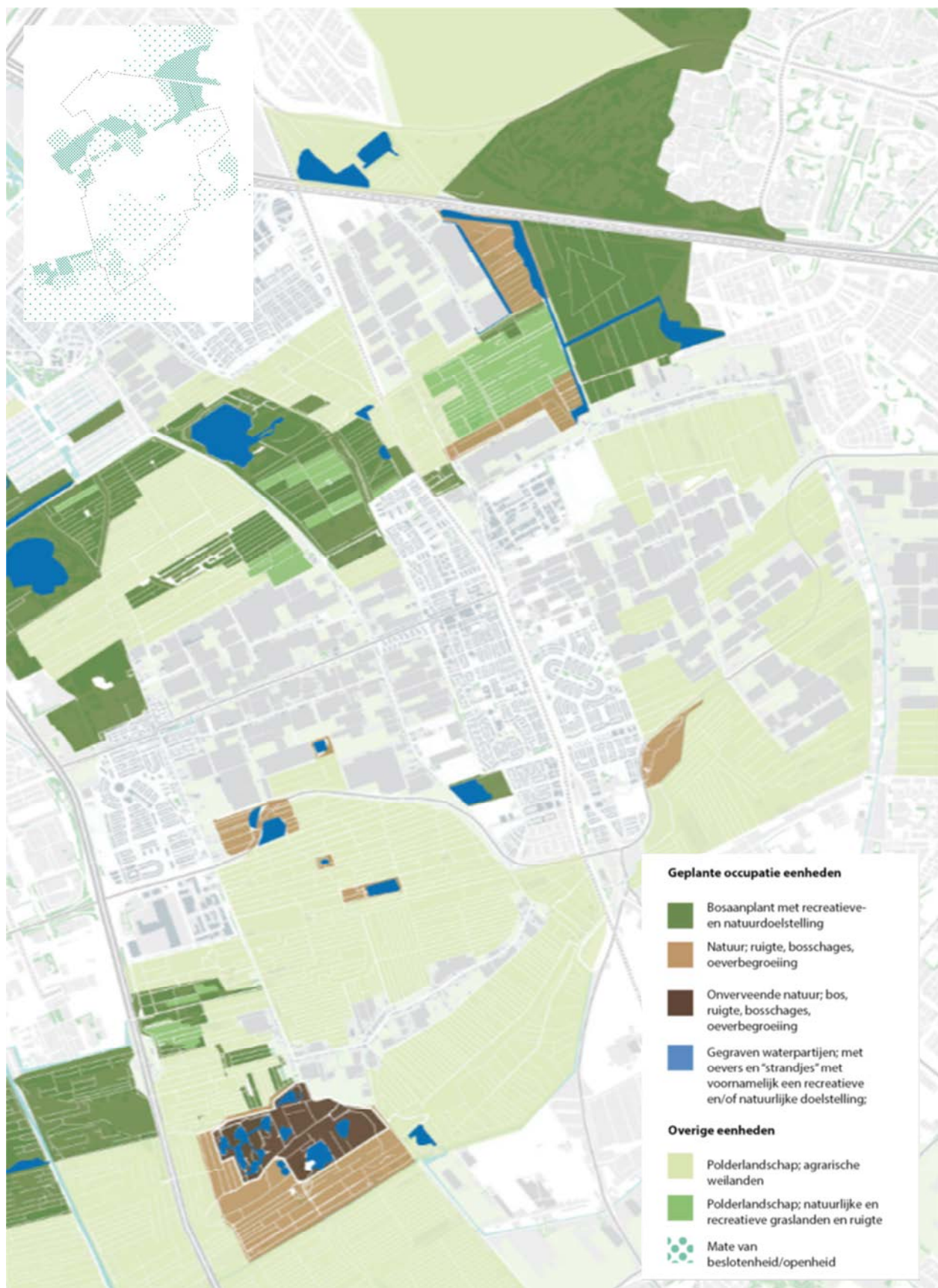
- + De vorming vanuit de ontginning is herkenbaar in de linten en de vooroorlogse en vroeg naoorlogse uitbreidingen tegen de oude kern aan;
- + het oude deel van Delfgauw is van nature dorps. Dorpse karakteristieken kunnen door de geïsoleerde ligging ook in Emerald worden gevonden;
- + het niveau van de voorzieningen wordt gevormd door een klein winkelcentrum;
- + ontspannen woonmilieu nabij de stad;
- + hoge kwaliteit van de openbare functioneert als drager van de wijk;
- + Het woonmilieuaanbod is grotendeels rustig en functioneel, met op kleine schaal variaties langs de linten.



Diskwaliteiten

- + De ruimtelijke opbouw en het functioneren van Emerald is niet dorps, maar is een typische uitbreidingswijk van een middelgrote stad;
- + de cultuurhistorische karakteristiek van de kern en de linten wordt door het grootste deel van de inwoners van Delfgauw (Emerald) niet ervaren, de Delftsestraatweg maakt een rommelige indruk;
- + de koppeling tussen het oude dorp en Emerald ontbreekt;
- + Emerald heeft geen unieke onderscheidende eigenschappen;
- + barrièrewerking Ruyven+N470 richting groene buitengebied
- + de ruimtelijke kwaliteit langs de Rijksstraatweg is laag;





4.4 Oude Leede, waardevol weidelandschap

Het Oude Leedegebied is een authentiek, oudhollands landschap van weilanden, herkenbare slotenpatronen, een hoofdvaart en af en toe een bezienswaardigheid zoals de molen aan de Bovenmolenweg. Het karakter is dorps, weids, agrarisch en cultuurhistorisch. Dit wordt bevorderd door de vergezichten op de skyline van Delft, Rotterdam en Pijnacker en het traditionele beeld van de koe in de wei. De linten van met name de Oude Leedeweg en de Zuideindseweg passen bij dit beeld en gevoel. Op een groter schaalniveau maakt het gebied deel uit van het provinciaal landschap van Midden-Delfland.



1. Zuidpolder van Delfgauw

Kenmerken

- ✚ Open, karakteristiek polderlandschap;
- ✚ cultuurhistorische elementen als de eendenkooi, de Plas van Ruyven en boerderijen die als groene eilanden in het vlakke grasland liggen;
- ✚ agrarische functie met een natuur en landschappelijke waarde (weidevogels);
- ✚ natuurgebieden langs de N470;
- ✚ diversiteit in lintbebouwing langs het polderlint van de Zuideindseweg en het dijklint van de Oude Leedeweg.



Kwaliteiten

- ✚ Ondergrond is nog duidelijk zichtbaar in het landschap. Het noordelijk deel is een veenweide, terwijl het lager gelegen zuidelijke deel een droogmakerij is ;
- ✚ monumentale bebouwing toont de geschiedenis van het gebied;

- ✚ randen met het stedelijk gebied zijn helder vormgegeven (is dit juist?). Bij de N470 is deze grens harder dan bij het lint van de Zuideindseweg;
- ✚ de linten bieden op veel plekken doorzichten op het open landschap en de skyline van omliggende steden;

Diskwaliteiten

- ✚ Het gebied is niet toegankelijk en alleen vanaf de randen (N470 en linten) te beleven;
- ✚ Oude opstallen die hun agrarische functie hebben verloren, zijn storende elementen in het landschap;
- ✚ de veehouderijen die een belangrijke drager van het landschap zijn, zijn relatief klein;
- ✚ glasopstanden langs de Wilgenweg en Oude Leedeweg belemmeren het doorzicht op het achterliggende landschap.

2. Polder Oude Leede

Kenmerken

- ✚ Open, karakteristiek polderlandschap.
- ✚ cultuurhistorisch belangrijke poldermolen net over de gemeentegrens in Lansingerland.
- ✚ agrarische functie met een natuur en landschappelijke waarde (weidevogels);
- ✚ Vrijwel geen bebouwing aanwezig;



Kwaliteiten

- ✚ Ondergrond is nog duidelijk zichtbaar in het landschap. Het is een karakteristieke droogmakerij met open grasland en een zeer regelmatig slotenpatroon;
- ✚ vanaf de Onderweg zicht op de skyline van Rotterdam.

Diskwaliteiten

- ✚ Het gebied is niet toegankelijk en alleen vanaf de randen (Onderweg, Bovenmolenweg) te beleven;
- ✚ de veehouderijen die een belangrijke drager van het landschap zijn, zijn relatief klein;

3. Lint Oude Leede

Kenmerken

- ✚ Karakteristiek dijklint langs een semi-boezemwatergang;
- ✚ bovenlinten (Oude Leedeweg) in combinatie met onderlinten (Wilgenweg, Onderweg);
- ✚ doorzichten geven een gevoel van ruimte en openheid, maar zorgen ook voor oriëntatie in het gebied;
- ✚ diversiteit in lintbebouwing langs het polderlint van de Zuideindseweg en het dijklint van de Oude Leedeweg. Er staan grote en kleine (vrijstaande) woningen en dichte bebouwing wordt afgewisseld met een weids polderlandschap aan weerszijden van het lint.

Kwaliteiten

- ✚ Structuur van een veenweidelandschap nog duidelijk herkenbaar;
- ✚ het lint biedt op veel plekken doorzichten op het open landschap en soms op de skyline van omliggende steden;
- ✚ een deel van de kassen en (niet-) agrarische opstallen is gesaneerd, waarbij ter compensatie woningen zijn gerealiseerd;
- ✚ het is een gevarieerd lint waar veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en woningen naast elkaar staan. De woonfunctie neemt steeds verder toe;
- ✚ buurtcentrum op de hoek van de Oude Leedeweg en Bovenmolenweg door een buurthuis en speeltuin.



Diskwaliteiten

- ✚ Oude opstallen die hun agrarische functie hebben verloren, zijn storend in het landschap;
- ✚ glasopstanden langs de Wilgenweg en Oude Leedeweg belemmeren het doorzicht op het achterliggende landschap.

4. Ruyven

Kenmerken

- ✚ Noordelijk deel is parkgebied met bos en open weides omgeven door open agrarisch gebied;
- ✚ zuidelijk deel ligt in een lage droogmakerij en bestaat uit kleine boselementen en grasland dat begraaasd wordt;
- ✚ cultuurhistorische elementen archeologisch rijksmonument Hof van Ruyven;
- ✚ diversiteit in lintbebouwing langs het polderlint van de Zuideindseweg.



Kwaliteiten

- ✚ Maakt deel uit van het open veenweidelandschap;
- ✚ monumentale bebouwing toont de geschiedenis van het gebied;
- ✚ randen met het stedelijk gebied zijn zacht bij het lint van de Zuideindseweg
- ✚ het lint van de Zuideindseweg biedt op veel plekken doorzichten op het open landschap en de skyline van omliggende steden.

Diskwaliteiten

- ✚ Landschap is versnipperd en heeft een weinig samenhangende structuur van vrij grote open weides en kleine recreatiebosjes. De relatie met het aangrenzende landschap is gering.
- ✚ archeologisch rijksmonument is boven de grond niet zichtbaar en beleefbaar;
- ✚ recreatieve gebruiksmogelijkheden zijn gering: er zijn weinig voorzieningen, doorgaande recreatieve routes ontbreken de graslanden en bospercelen zijn veelal nat;
- ✚ glasopstanden langs de Zuideindseweg belemmeren het doorzicht op het achterliggende landschap.

5. De Hoek

Kenmerken

- + Beschut gebied tussen het langgerekte dorpse bebouwingslint van de Oude Leedeweg en de omzoming met inheems opgaand groen;
- + verkaveling is kleinschalig en mozaïekachtig met coulisse beplanting;
- + diversiteit in lintbebouwing langs het dijklint van de Oude Leedeweg. Er staan grote en kleine (vrijstaande) woningen. Bebouwing staat dicht op elkaar.



Kwaliteiten

- + Bijzondere positie in het gebied doordat de Hoek lang onontgonnen is geweest. Terwijl links en rechts turf werd gewonnen, plassen ontstonden en weer werden drooggemalen is hier lange tijd niets gebeurd. Dit is ondanks de glastuinbouw in het deelgebied nog herkenbaar.

Diskwaliteiten

- + Glasopstanden en (bedrijfs)bebouwing belemmeren het doorzicht op het achterliggende landschap;
- + oorspronkelijke verkaveling is door grootschalige glastuinbouw verloren gegaan en op andere plekken versnipperd geraakt;

5. Ackerdijkse Plassen

Kenmerken

- + Voormalig veengebied dat niet in cultuur is gebracht;
- + afwisselend landschap bestaande uit open water met riet, open grasland en bosjes;

Kwaliteiten

- + Belangrijk natuurgebied dat fungeert als broed- en foerageergebied voor diverse vogelsoorten;
- + besloten gebied dat alleen beleefbaar is vanaf de randen. Dit is nodig om de natuurwaarden te beschermen;
- + historische bebouwing midden in het gebied wordt onder andere gebruikt om voorlichting over het gebied te geven;



Diskwaliteiten

- nvt

4.5 Buytenhout, een samenhangend regionaal park van allure

Buytenhout is een regionaal stadspark in ontwikkeling dat de recreatieve long in het noorden van Pijnacker-Nootdorp vormt. Het park ligt deels in de buurgemeenten Delft en Zoetermeer. Lopend door het gebied ervaar je de verschillende landschappen van de deelgebieden. De deelgebieden hebben met elkaar gemeen dat het primair recreatiegebieden zijn met een intensief gebruik, gericht op openluchtrecreatie.



6. Bieslandsebos

Kenmerken

- + Afwisselend landschap van bosaanplant en open weides;
- + centraal gelegen agrarische enclave met boerenerf in oorspronkelijk weidelandschap en weidevogels;
- + klein, beschermd en waterrijk natuurgebied (Krekengebied);
- + diversiteit in lintbebouwing langs het polderlint van de Noordeindseweg en het lint Bieslandseweg.



Kwaliteiten

- + De oorspronkelijke verkavelingsrichting is als uitgangspunt genomen voor het bosontwerp en nog herkenbaar in het gebied;
- + de (semi)boezems, kades en dijken zijn veelal zorgvuldig ingepast in de bosontwerpen en worden benut als recreatieve routes;
- + de bossen dragen bij aan een optimale inpassing van ronden en ontwikkelingen zoals de stadsrand van Ypenburg;
- + goed ontsloten door middel van recreatieve paden voor wandelaars en fietsers.

Diskwaliteiten

- + Lint Noordeindseweg is niet goed herkenbaar en kent een variëteit aan functies die niet altijd goed zijn ingepast.

7. Wandelbos de Balij en Dobbepas

Kenmerken

- Artificieel landschap met recreatiebos en zwemplas.

Kwaliteiten

- De bossen maken andere vormen van recreatie en beleving mogelijk dan elders in de gemeente. Hierdoor is het mogelijk een gevoel van dwalen op te roepen;
- de cultuurlijke bossen zijn ruimtelijk zo sterk dat ze meer vormen van recreatie kunnen opnemen zonder dat de waarden verloren gaan;
- goed ontsloten door middel van recreatieve paden voor wandelaars en fietsers.



Diskwaliteiten

- De oorspronkelijke droogmakerij en bijbehorende verkaveling is niet meer herkenbaar in de omgeving van de Dobbepas;
- de bossen zijn cultuurrijk qua uitstraling. De aanplantrijen zijn nog sterk herkenbaar en de soortenopbouw is soms te eentonig, met name in het gebied aansluitend aan Pijnacker-Noord.

8. Natuurbos de Balij

Kenmerken

- Afwisselend landschap van bosaanplant, open weide en water;
- centraal open deel met gras en ruigte welke wordt benadrukt door randen ingeplant met bos;
- waterrijk gebied met veel riet en moeras in deelgebied De Scheg.

Kwaliteiten

- Het gebied tussen de RandstadRaillijn en de Nieuwkoopseweg vormt door de bosaanplant in combinatie met kleine weides als landschappelijke tussenschakel;
- rust, ruimte en natuur kan hier goed worden ervaren;
- diversiteit in bebouwing langs het dijklint van de Nieuwkoopseweg;
- goed ontsloten door middel van recreatieve paden voor wandelaars en fietsers.



Diskwaliteiten

- Het gebied tussen de RandstadRaillijn en de Nieuwkoopseweg is geïsoleerd, nauwelijks toegankelijk en wordt daarom nauwelijks gebruikt;
- Nieuwkoopseweg is smal en druk, waardoor het recreatief gebruik niet aantrekkelijk is.

9. De Balij naast Rokkeveen

Kenmerken

- Artificeel landschap met recreatiebos.

Kwaliteiten

- Het gebied wordt gebruikt als uitloopegebied van de woonwijk Rokkeveen in Zoetermeer;
- Goed ontsloten door middel van recreatieve paden voor wandelaars en fietsers.

Diskwaliteiten

- De oorspronkelijke droogmakerij en bijbehorende verkaveling is niet meer herkenbaar in de dit deelgebied;
- De bossen zijn cultureel qua uitstraling. De aanplanten zijn nog sterk herkenbaar en de soortenopbouw is soms te eentonig.



4.6 Groenzoom, een robuuste, recreatieve en ecologische verbinding

De Groenzoom is een recreatieve en ecologische verbinding in ontwikkeling. Niet alleen is het de buffer tussen de kernen Pijnacker en Berkel, maar een schakel in de verbinding tussen het Groene Hart en Midden Delfland. De openheid van de Hollandse polder blijft in tact, maar wordt verrijkt met water, rietlanden, graslanden en af en toe beplanting. De graslanden zullen beheerd worden middels begrazing door koeien en schapen, wat het beeld van een polder benadrukt. Het gebied wordt recreatief toegankelijk gemaakt voor fietsers, ruiters, wandelaars en kanoërs.



10. Groenzoom

Kenmerken

- Een S-vormig gebied dat zich tussen de bebouwing van Pijnacker en Berkel doorslingert met harde grenzen aan glastuinbouwgebied Oostland en bedrijventerrein Boezem Oost;
- een droogmakerij met een op veel plaatsen herkenbaar slotenpatroon.

Kwaliteiten

- ✚ De oorspronkelijke verkavelingsrichting is als uitgangspunt genomen voor het ontwerp en blijft herkenbaar in het gebied;
- ✚ de opstallen zijn gesaneerd, waardoor het landschap opener is geworden;
- ✚ de (semi)boezems, kades en dijken zijn opvallende en cultuurhistorisch waardevolle elementen, die zorgvuldig ingepast worden in de ontwerpen en waar mogelijk worden benut als recreatieve routes.

Diskwaliteiten

- ✚ De Groenzoom is op sommige plaatsen zeer smal wat het functioneren moeilijk maakt.
- ✚ het deelgebied Klapwijkse Knoop heeft een complexe verkeersstructuur met doorsnijdingen door de RandstadRail en de N470/N471;
- ✚ de recreatieve toegankelijkheid is beperkt.

*11. Katwijkerbuurt*Kenmerken

- ✚ De Katwijkerlaan is een dijklint gevormd vanuit een historie van ontginning van het omliggend gebied;
- ✚ het karakter van het lint is zowel qua functie als qua bebouwing zeer divers. Zo zijn naast glastuinbouw en agrarische bedrijven, ook functies als transport- en overslagbedrijven, aannemers, timmerbedrijven, grondverzet- en (groot)handelsbedrijven, en een saunacomplex. De bebouwing heeft soms een bedrijfsmatig karakter zoals aan de noordkant en de zoetermeerse kant van de Berkelseweg en soms een meer stedelijke invloed vanuit Rokkeveen.

Kwaliteiten

- ✚ Karakteristiek langs de linten zijn de doorzichten naar de omgeving welke een bepaald gevoel van ruimte en openheid geven. Hiermee legt het gebied een relatie met de graslanden en bosgebieden van de Groenzoom en De Balij;
- ✚ het landschap in zuidelijk deel van het lint van de Katwijkerlaan met de onderlinten Reesloot en Keulseweg heeft een grote mate van afwisseling van open en dichte bebouwingsstructuren met een perceeldiepte van circa 50 tot 100 m diep. De bebouwing ligt deels hoog langs de Katwijkervaart.

Diskwaliteiten

- ✚ Het oorspronkelijk patroon van het lint is op enkele plekken aangetast doordat de glastuinbouw direct aan het lint is gesitueerd.
- ✚ verschillende bedrijven langs de Katwijkerlaan zijn gegroeid naar een maat en schaal die weinig meer te maken hebben met de oorspronkelijke maat en schaal van het ontginningslint.
- ✚ de oorspronkelijke ligging van de kreekruggen is aangetast door de recente inrichting van de Balij en de bebouwing van Zoetermeer.
- ✚ het lint ten zuiden van de Katwijkerlaan, met de onderlinten Keulseweg en Reesloot, heeft een sterk verrommeld karakter met een lage ruimtelijke kwaliteit.
- ✚ op sommige plekken is dichte bebouwing aanwezig langs de weg, waardoor het achterliggende open landschap grotendeels verscholen blijft.
- ✚ de Katwijkerlaan en Berkelseweg zijn drukke wegen met veel vrachtverkeer bestemd voor de aanliggende bedrijven, maar ook voor het bedrijventerrein de Boezem.

4.7 Oostland, sterk, duurzaam en innovatief

Pijnacker-Nootdorp is van oudsher een glastuinbouwgemeente. Op dit moment zijn we een van de grootste glastuinbouwgemeenten van Nederland. Dat heeft ruimtelijk een grote invloed. De kassen zijn veranderd van platglas in de jaren vijftig naar hoge glazen gebouwen met grote bedrijfsgebouwen die de modernste technieken bevatten. In sommige glastuinbouwgebieden is de geschiedenis nog zichtbaar door de verkavelingsstructuur en door enkele verouderde kassen die contrasteren met de kassen die volgens de laatste inzichten zijn gerealiseerd. Het is een plek waar hard gewerkt wordt en dat uit zich in de monofunctionaliteit van het gebied, het efficiënte gebruik van de ruimte en de vaak sobere en zakelijke vormgeving.



1. Balijade

Kenmerken

- ✚ Het gebied heeft een relatief kleine oppervlakte.
- ✚ het gebied heeft aan alle kanten een begrenzing te weten de RandstadRaillijn, bosgebied de Balij en de Katwijkerlaan.

Kwaliteiten

- Door de harde overgangen is het gebied herkenbaar ten opzichte van zijn omgeving;
- tussen de Vlielandseweg en de RandstadRaillijn ligt een onbebouwde groene, schegvormige ruimte.

Diskwaliteiten

- Binnen het gebied zijn niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen aanwezig;
- het gebied is niet rechtstreeks ontsloten op regionale of landelijke wegenstructuur.

2. *Pijnacker West (inclusief Rijskade en Overgauw)*Kenmerken

- Het gebied heeft een grote oppervlakte;
- de tijd waarin het gebied is ontwikkeld is nog leesbaar. De Noordpolder die in de jaren 80 is ontwikkeld is efficiënt verkaveld met relatief moderne en grote bedrijven, terwijl de Zuidpolder ouder is en een meer kleinschalige verkaveling kent en relatief oudere en kleine bedrijven huisvest;
- diverse polderlinten doorkruisen en begrenzen het gebied. Langs de Delftsestraatweg wordt het lint begeleid door de boezemwatergang Pijnackerse Vaart.

Kwaliteiten

- De woningen zijn vrijwel allemaal gelegen aan de ontsluitingswegen van het gebied;
- de Zuidpolder, Overgauw en Rijskade worden goed ontsloten op het regionale en landelijk netwerk;
- de Overgauwseweg, de Zuideindseweg, de Noordeindseweg en de Rijskade zijn cultuurhistorisch waardevolle polderlinten;
- de noordelijke en zuidelijke randen van het gebied zijn hard vormgegeven en vormen een contrast met de groene omgeving.

Diskwaliteiten

- Binnen het gebied zijn niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen aanwezig. Sommige van deze burgerwoningen liggen midden in het gebied;
- met name de Noordpolder is niet goed ontsloten op regionale of landelijke wegenstructuur;
- de overgangen naar het stedelijk gebied aan de oostelijke en westelijke grenzen zijn diffuus. Soms is sprake van een harde confrontatie, terwijl soms een zachte overgang aanwezig is. Voor de harde grenzen is in het stedelijk gebied geen draagvlak;
- de verkaveling in met name de Zuidpolder is versnipperd en weinig efficiënt;
- niet alle percelen zijn ingezet voor glastuinbouw, er zijn nog veel onbebouwde percelen.

3. Dwarskade

Kenmerken

- ✚ Het gebied heeft een relatief kleine oppervlakte en wordt doorsneden door de Braslaan;
- ✚ het gebied is aan drie zijden omsloten door het stedelijk gebied.

Kwaliteiten

- ✚ De linten van de Molenweg, Dwarskade en Oudeweg zorgen voor een zachte overgang tussen de glastuinbouw en het stedelijk gebied;
- ✚ de (burger)woningen zijn allemaal gesitueerd langs de linten.



Diskwaliteiten

- ✚ binnen het gebied zijn niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen aanwezig;
- ✚ het gebied is niet rechtstreeks ontsloten op regionale of landelijke wegenstructuur;
- ✚ niet alle percelen zijn ingezet voor glastuinbouw, met name in het zuidelijk deel zijn nog onbebouwde percelen aanwezig.

4. Noukoop

Kenmerken

- ✚ Het gebied heeft een relatief kleine oppervlakte;
- ✚ het gebied grenst aan verschillende functies als het bedrijventerrein Heron, de A12, het groengebied de Balij en de RandstadRaillijn.



Kwaliteiten

- ✚ Het gebied sluit via de Nieuwkoopseweg en de Langelandseweg op relatief snelle wijze aan op de regionale en landelijke wegenstructuur;
- ✚ de stedenbouwkundige structuur van het gebied is sterk en regelmatig. De woningen staan direct aan de weg, met daarachter de bedrijfsgebouwen en daarachter de kassen;
- ✚ de zuidelijke en oostelijke grens met het groengebied de Balij is hard en vormt een sterk contrast.

Diskwaliteiten

- ✚ Binnen het gebied zijn niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen aanwezig;
- ✚ niet alle percelen zijn ingezet voor glastuinbouw, verspreid in het gebied zijn nog onbebouwde percelen aanwezig.

5. Oostland/ Fes

Kenmerken

- ✚ Een grensoverschrijdend glastuinbouwgebied, waar diverse ontwikkelingen plaatsvinden;
- ✚ de verkaveling is kleinschalig en de bedrijven overwegend kleiner dan 2 ha.

Kwaliteiten

- ✚ De (burger)woningen zijn allemaal gesitueerd langs de linten;
- ✚ een zachte overgang naar het westelijk gelegen stedelijk gebied is al aanwezig dan wel in ontwikkeling.



Diskwaliteiten

- ✚ Binnen het gebied zijn niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen aanwezig;
- ✚ niet alle percelen zijn ingezet voor glastuinbouw, verspreid in het gebied zijn nog onbebouwde percelen aanwezig;
- ✚ de bestaande wegen, als de Monnikenweg en Molenlaan, in het gebied zijn smal en bieden weinig ruimte voor optimalisatie.

4.8 Bedrijvenpark Ruyven, potentiële zichtlocaties aan de snelweg

Bedrijvenpark Ruyven bestaat sinds 1997 en is een representatief, goed bereikbaar bedrijvenpark door haar ligging pal naast de A13. Ruyven is een bedrijvenpark van in totaal 50 hectare dat inmiddels volledig is uitgegeven. Zowel landelijk opererende als lokaal georiënteerde bedrijven hebben zich op Ruyven gevestigd. Het bedrijventerrein Ruyven bestaat uit een westelijk deel dat voor het grootste deel in beslag wordt genomen door het distributiecentrum van AH en een oostelijk deel met wat lokale bedrijvigheid en wat kleinere distributiebedrijven. Aan de N470 liggen enkele bedrijven, (autodealers en doe het-zelf keten) die profiteren van de ligging aan een grote doorgaande weg.



Kenmerken

- ✚ Herkenbaar als een eenheid in de stedelijke structuur;
- ✚ De bedrijfsgebouwen zijn individueel en afwisselend met een grote variatie in maat en schaal;
- ✚ de bedrijven zijn over het algemeen gericht op de openbare weg;
- ✚ de openbare ruimte en de verschijningsvorm van de bebouwing doen dienst als blikvanger.

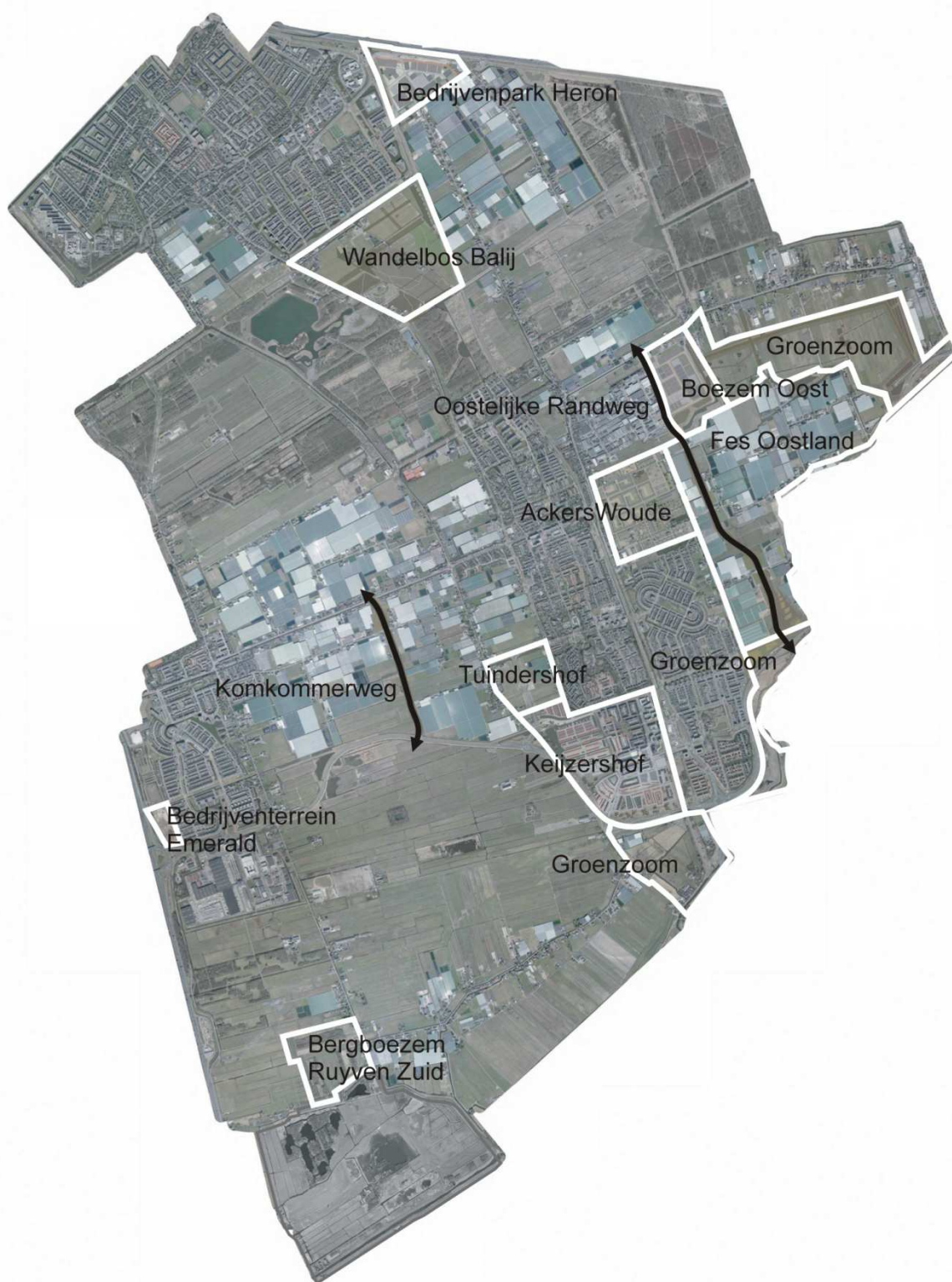
Kwaliteit

- ✚ Een heldere stedenbouwkundige opzet;
- ✚ een afwisselend beeld van representatieve bedrijfsbebouwing;
- ✚ de inrichting van de openbare ruimte en het gebruik van groenelementen versterken de representativiteit van het bedrijventerrein;
- ✚ herkenbare overgang openbaar-privé;
- ✚ groene buffer/ ecologisch zone als afscherming richting Zuideindseweg.

Diskwaliteit

- ✚ Profiteert niet van potentiële zichtlocatie aan de A13;
- ✚ harde grens met achterkant naar groene buitengebied;
- ✚ rommelige entree op hoek A13-N470.





Geplande groei die wordt afgemaakt

Uitnodiging

5 Pijnacker-Nootdorp op weg naar 2040

In de Toekomstvisie is er voor gekozen om na de afronding van de eerder geplande groei niet verder uit te breiden, en over te gaan van groei naar beheer. Na de al geplande groei in kwantiteit moet richting 2040 worden ingezet op verdere groei in kwaliteit. Deze Structuurvisie schetst het ruimtelijk beeld van Pijnacker-Nootdorp in 2040. Het is geen blauwdruk, maar het zijn de contouren van een streefbeeld waarbij de gemeente de belangrijkste basisvoorzieningen garandeert en de regie neemt over projecten die niet door particulier initiatief tot stand komen. De ruimte die vervolgens ontstaat is vooral voor de eigenaren, beheerders en gebruikers om in te vullen en vorm te geven. Deze Structuurvisie vormt hiervoor de uitnodiging.



5.1 Geplande groei die wordt afgemaakt

Deze Structuurvisie geldt zodra deze is vastgesteld. Toch zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die na de inwerkingtreding van de Structuurvisie nog moeten worden opgestart maar waarop de Structuurvisie in eerste instantie geen directe fundamentele invloed (meer) heeft. Het gaat om de geplande groei uit de Nota Integrale Toekomstvisie uit 2005 die eerst nog wordt afgemaakt. Deze Ruimtelijke Structuurvisie begint voor deze gebieden pas, zodra de geplande woonwijken, bedrijventerreinen, groenprojecten of infrastructuur in de toekomst ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Soms kan dit nog jaren duren. Omdat deze ruimtelijke ontwikkeling mede bepalend zijn voor de contouren in landschap, die wel al in deze Structuurvisie planologisch moeten worden verankerd is de geplande groei in deze Structuurvisie opgenomen.

De nieuwe woonwijken

Om de ruimtelijke kwaliteiten te behouden en versterken, is er in de Toekomstvisie voor gekozen om na de realisatie van de huidige woningbouw opgave, geen grootschalige uitbreidingslocaties meer te bouwen. Er staan nog drie grote uitbreidingslocaties gepland met in totaal bijna 4000 woningen. Alle locaties bevinden zich in Pijnacker. De wijk Keijzershof is deels gereed. In AckersWoude staan de eerste vrije sector kavels sinds deze zomer te koop. Alleen de wijk Tuindershof is nog niet in ontwikkeling.

Keijzershof

Keijzershof ligt ten zuiden van Pijnacker aan de westkant van het spoor. In Keijzershof worden tot 2019 zo'n 2300 woningen gebouwd voor starters, doorstromers, jongeren en ouderen, in allerlei prijsklassen. Keijzershof is verdeeld in vier deelgebieden: Erven, Eilanden, Boszoom en Centrum. Keijzershof moet een dorps karakter krijgen dat aansluit bij de bestaande wijk Koningshof in Pijnacker. Met de bouw van de woningen is eind 2007 gestart. Inmiddels zijn bijna 800 woningen en een woonzorgcentrum gerealiseerd. Nog dit jaar worden het nieuwe winkelcentrum nabij de halte van randstadrail en een multifunctionele accommodatie in het wijkpark geopend. In de multifunctionele accommodatie komen drie basisscholen, een kindercentrum; een sporthal en handbalvereniging Oliveo. Het winkelcentrum komt het deelplan Centrum. In dit winkelcentrum, waar wonen wordt gecombineerd met winkels en horeca, is er ruimte voor $\pm 3000\text{m}^2$ winkeloppervlak en 300m^2 horeca. Keijzershof is via de halte Pijnacker Zuid van Metrolijn E goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Keijzershof is voor de auto direct ontsloten vanaf de provinciale weg N470. Ook is er bij Pijnacker Zuid een aftakking naar Rotterdam (N471). Vanuit Pijnacker is Keijzershof bereikbaar via de Europalaan/ Tuindersweg en de Klapwijkseweg.

AckersWoude.

AckersWoude is nu nog onbebouwd, maar wordt een eigentijdse woonwijk met ongeveer 1.300 woningen voor starters, jongeren, ouderen en gezinnen. De wijk ligt ten noorden van de wijk Klapwijk vlakbij het metrostation Pijnacker-Centrum. AckersWoude is nu alleen via de Klapwijkseweg ontsloten, maar wordt straks ook toegankelijk via de Oostelijke Randweg. Door behoud van het grootste deel van de lintbebouwing aan de Klapwijkseweg en de bestaande tuinderswoningen blijft het authentieke karakter van het oorspronkelijke tuindersgebied behouden. De woonvormen zijn zeer divers. Hoogbouw, laagbouw, vrijstaand, geschakeld of met tuin? De uiteindelijke invulling met woningen en de inrichting van de openbare ruimte blijft flexibel en is aanpasbaar in de tijd. AckersWoude krijgt twee woonmilieus: AckersWoude Brink en AckersWoude Landrijk. De Brink sluit aan op het centrum van Pijnacker en kenmerkt zich door gemoedelijke straatjes in contrast met de lange linten van het oorspronkelijke landschap. AckersWoude Landrijk ligt als het ware als een schil om AckersWoude Brink. Er is afwisseling in bebouwing met vrijstaande, twee-onder-een-kap- en aaneengebouwde woningen.

Tuindershof

De geplande wijk Tuindershof moet aan de zuid westzijde van de kern van Pijnacker komen. Begrensd door het Nieuw Hoefpad, de Europalaan, Keijzershof en de Overgauwseweg. Het meest zuidelijke deel van dit gebied, behoort formeel tot het exploitatie- en bestemmingsplangebied van Keijzershof, waardoor het feitelijke bruto te ontwikkelen plangebied van Tuindershof 20 hectare bedraagt. Het bouwprogramma voor Tuindershof kent uitsluitend woningen. Het woningbouwprogramma voorziet vooralsnog in 450 woningen. In verband met de huidige woningbouwsituatie is in de Bestuurlijke Agenda 2010-2014 opgenomen dat de ontwikkeling van de wijk Tuindershof tot nader order wordt uitgesteld om eventuele concurrentie met andere bouwlocaties in de gemeente te voorkomen. De huidige glastuinbouwbezetting wordt de komende tien jaar voortgezet. Binnen de scope van de Structuurvisie (2040) wordt Tuindershof wel gewoon meegenomen als geplande groei die nog wordt afgemaakt. Zoals in het planMER vermeldt, bieden beide stadia van de planvorming kansen voor bodemenergiesystemen.

De nieuwe bedrijvenparken

Bij elkaar is er zo'n 27 hectare bedrijventerrein gepland die nog wordt afgemaakt. Boezem oost is met 15 hectare het grootste en meest gevarieerde terrein. Daarnaast komt aan de Nootdorpse kant nog het bedrijvenpark Heron (12 hectare langs de A12), waar we, gezien ligging en bereikbaarheid een bovenregionaal karakter aan willen geven. Verder is er nog bedrijventerrein beschikbaar in Delfgauw, een private ontwikkeling in de wijk Emerald langs de A13.

Heron

Bedrijvenpark Heron wordt gerealiseerd op een zichtlocatie, aan de A12 bij Nootdorp. Dankzij de ligging is Heron een locatie voor zowel lokaal, regionaal én (inter)nationaal opererende bedrijven. Heron heeft een eigen halte van RandstadRail. Van de dertien hectare uitgeefbare grond zijn inmiddels met diverse partijen voor meer dan zes en een half hectare grondreserverings- en/of koopovereenkomsten gesloten. Zo gaat Riverdale, een toonaangevend bedrijf op het gebied van woonaccessoires, hier haar hoofdkantoor vestigen. Heron is goed zichtbaar vanaf de snelweg A12, de spoorlijn Den Haag-Utrecht en RandstadRail. Op deze zichtlocaties krijgen de bedrijfs- of kantoorpanden een markante groene gevel die (gedeeltelijk) wordt bekleed met (groene) vegetatie. Bedrijven kunnen deze gevel geheel naar eigen inzicht uitvoeren. Dit geeft Heron een opvallende en hoogwaardige uitstraling. Heron biedt ruimte aan diverse soorten bedrijven: Moderne industriële bedrijven; Bouw- en installatiebedrijven; Groothandel; Handels- en reparatiebedrijven/ consumentendiensten en Agro-gerelateerde bedrijven. Ook voor kantoorpanden is ruimte op Heron. Langs de A12, langs de 's-Gravenweg en vlakbij de halte RandstadRail.

Bedrijventerrein Emerald

Het bedrijventerrein Emerald is gelegen tussen de N470, de A13 en de woonwijk. Dit gebied is in verband met belemmerende milieuaspecten deels al ingevuld met andere niet-woonfuncties. Het bedrijventerrein ligt in het meest Zuidelijke deel. Door de ligging tegen het woongebied zijn enkel kleinschaligere bedrijven uit lagere milieucategorieën mogelijk. Een passende representatieve uitstraling is daarbij van belang. De hoofdstructuur van het bedrijventerrein bestaat uit een lusstructuur die is aangesloten op het woongebied. De omzoming van het bedrijventerrein bestaat uit groen en water en daarbinnen ligt het bedrijventerrein met een lusvormige verkeersontsluiting die aansluit op de Spiegelmakerstraat. Het bedrijventerrein wordt van het woongebied afgescheiden door een brede groenstrook. De Spiegelmakerstraat zal als primaire ontsluiting dienen. Het terrein wordt geheel door private partijen ontwikkeld. De huidige plannen voorzien voor het zuidelijke deel van het terrein in drie bedrijfsverzamelgebouwen en één groot bedrijfspand in het noordelijke deel. Als gevolg van de economische omstandigheden is de bouw nog niet gestart.

Boezem Oost

Boezem Oost is 22 hectare groot, waarvan ongeveer 13,5 uitgeefbaar is. De kavelgrootte kan variëren. Voor ondernemers met behoefte aan een kleiner bedrijfspand kunnen bouwplannen worden gekoppeld. Boezem Oost biedt de mogelijkheid voor veel verschillende bedrijvigheid: van lichte industrie tot aan ambachtelijke- en bouwbedrijven en van groothandel tot aan agorgerelateerde bedrijven. Er zijn ook goede mogelijkheden voor bedrijven met showrooms voor bijv. auto's, bouwmaterialen, sanitair en keukens. Een deel van Boezem Oost is bestemd voor ondernemers die het een kwalitatieve plus vinden dat hun bedrijf, mensen en klanten wel varen bij een natuurlijke omgeving. Boezem is nu alleen nog bereikbaar via de Katwijkerlaan, maar straks ook via de eveneens geplande en nog af te maken Oostelijke Randweg. Met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Boezem Oost wil de gemeente extra ruimte creëren voor met name plaatselijke ondernemers. Door de ligging van Boezem Oost zou de locatie vooral voor lokale en regionale ondernemers interessant moeten zijn. Er blijkt echter weinig belangstelling onder ondernemers voor een bedrijfskavel op Boezem Oost. Die belangstelling is er wel, voor goed bereikbare en direct aan de snelweg gelegen en ontsloten bedrijfskavels. Reden voor de gemeente om op zoek te gaan naar een alternatieve locatie voor Boezem Oost. Deze locatie lijkt gevonden ten zuiden van het huidige bedrijvenpark Ruyven. Door Boezem Oost (gedeeltelijk) niet te ontwikkelen en terug te geven aan het groene buitengebied zou het bestaande bedrijvenpark Ruyven uitgebreid kunnen worden zonder dat ten kosten gaat van de hoeveelheid groen binnen de gemeente. Realisatie van het geplande bedrijventerrein Boezem Oost is dus nog niet zo zeker. Wellicht dat het programma elders in de gemeente een plek vindt. Het is de bedoeling om voor het einde van 2013 en voor de vaststelling van de definitieve Structuurvisie helderheid te krijgen over een mogelijk uitruil tussen Boezem Oost en Ruyven Zuid. In het planMER zijn beide opties meegenomen.

Groenprojecten

Behalve de geplande groei in woningen en bedrijventerreinen worden ook de ook de volgende geplande groen- en infrastructuurprojecten uit de Nota Integrale Toekomstvisie uit 2005 afgemaakt:

Bergboezem Ruyven-Zuid

Met dit project wordt een oude bergboezem weer in ere hersteld. In het landschap zijn de contouren van het gebied nog zichtbaar en deze zullen versterkt worden bij de realisatie van de bergboezem. Het gebied krijgt een belangrijke functie voor waterberging, met name in de vorm van calamiteitenberging. De opvangcapaciteit voor water zal circa 215.000 m³ bedragen. Het gebied krijgt daarnaast ook een extensieve recreatieve inrichting. Door middel van paden wordt het gebied toegankelijk gemaakt voor fietsers en wandelaars. Bij de groene inrichting wordt rekening gehouden met de unieke ligging in het open, historische veenweidelandschap en grenzend aan het natuurgebied de Akerdijkse Plassen.

Groenzoom

De Groenzoom is een s-vormige open ruimte tussen de kernen Pijnacker en Berkel. Het vormt een kwetsbare en essentiële schakel in de verbinding tussen het Groene Hart en Midden-Delfland. Het gebied beslaat een oppervlakte van circa 580 ha en bestaat uit twee deelgebieden. De bergboezem in het zuiden van de gemeente en de kern van de Groenzoom die vanaf de Klapwijkse Knoop naar de Katwijkerlaan loopt. De inrichting betekent een transformatie van een agrarisch gebied, naar een recreatiegebied met een ecologische verbindingfunctie. Water speelt een belangrijke rol bij de inrichting. Het gebied gaat mogelijkheden bieden voor extensieve recreatie in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden en kanoën.

Groenblauwe dooradering Oude Polder (FES Oostland)

Het oostelijke glastuinbouwgebied van Pijnacker loopt door in Berkel. De gemeentegrens is fysiek niet zichtbaar. Bij de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied werken beide gemeenten nauw samen. Dit heeft geleid tot het verkrijgen van een rijkssubsidie, die onder andere is bestemd voor het realiseren van een groenblauwe dooradering door het glastuinbouwgebied. De functies van groen en water gaan elkaar in dit gebied aanvullen en versterken. Er wordt een robuuste waterhuishouding gerealiseerd die kansen biedt voor de ecologische potentie van het gebied. In het voorbereiding zijnde inrichtingsplan wordt tevens de nieuwe locatie van manege Het Blauwgele Vendel ingepast.

Wandelbos Balij en afronding Bieslandsebos

Dit is het laatste deel van het regionale groenproject De Balij-Bieslandsebos en omvat de inrichting van circa 77 hectare natuur- en recreatiegebied. Het wandelbos vormt een schakel tussen het grote bosgebied van de boswachterij De Balij en het Bieslandsebos met de Dobbepas. Naast deze verbindende functie heeft het gebied door haar ligging aan de dorpsrand ook een sterke functie voor de inwoners van Nootdorp. Het huidige agrarische gebied wordt omgevormd naar een openbaar toegankelijk recreatief uitloopegebied. Het gebied krijgt een afwisselende inrichting met bos- en parkzones en recreatieve voorzieningen zoals wandel- fiets- en ruitersporen en speelweides. Naast het Wandelbos worden ook enkele percelen ingericht en toegevoegd aan het Bieslandsebos.

Infrastructuurprojecten

Komkommerweg

De Komkommerweg is een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Delftsestraatweg naar de N470. De weg zal met rotondes worden aangesloten op de N470 en de Delftsestraatweg. Deze weg biedt een adequate ontsluiting voor het glastuinbouwgebied Pijnacker-West en neemt een deel van het vrachtverkeer door de kernen weg. Hierdoor verbetert het woon- en leefklimaat in de kernen. Het profiel van de weg bestaat uit een rijbaan met twee rijstroken, bermen met een bomenrij, een bermsloot en een vrijliggend fietspad. Ter plaatse van de bestaande Komkommerweg en de in het verlengde daarvan geplande ontsluitingsweg naar de Delftse-straatweg is het fietspad vervangen door een fietsstraat waar naast de fietsers ook enkele woonhuizen op aansluiten. Voor fietsers wordt een aansluiting gemaakt op het fietspad ten zuiden van de N470. De ontsluitingen van de bedrijven gaan primair via de Schimmelpenninck van der Oyeweg en eventueel via de toekomstige tuinbouwaansluitingen (waarvoor ruimte gereserveerd is) net ten zuiden van de Lepelaar.

Oostelijke Randweg

De Oostelijke Randweg verbindt de N470 met de Katwijkerlaan en sluit aan op de weg die tussen de bedrijventerreinen Boezem West en Boezem Oost is gerealiseerd. De aansluiting op de N470 vindt plaats door middel van een rotonde. Met deze weg wordt een bijdrage geleverd aan het woon- en leefklimaat in de kernen en langs diverse linten. Het zware tuinbouwverkeer zal namelijk gebruik gaan maken van deze weg in plaats van de smalle buitenwegen en de wegen door de bebouwde kom. Langs de weg wordt een vrijliggend fietspad gerealiseerd, waarmee ook de fietsinfrastructuur wordt verbeterd.

5.2 Ruimtelijke garanties

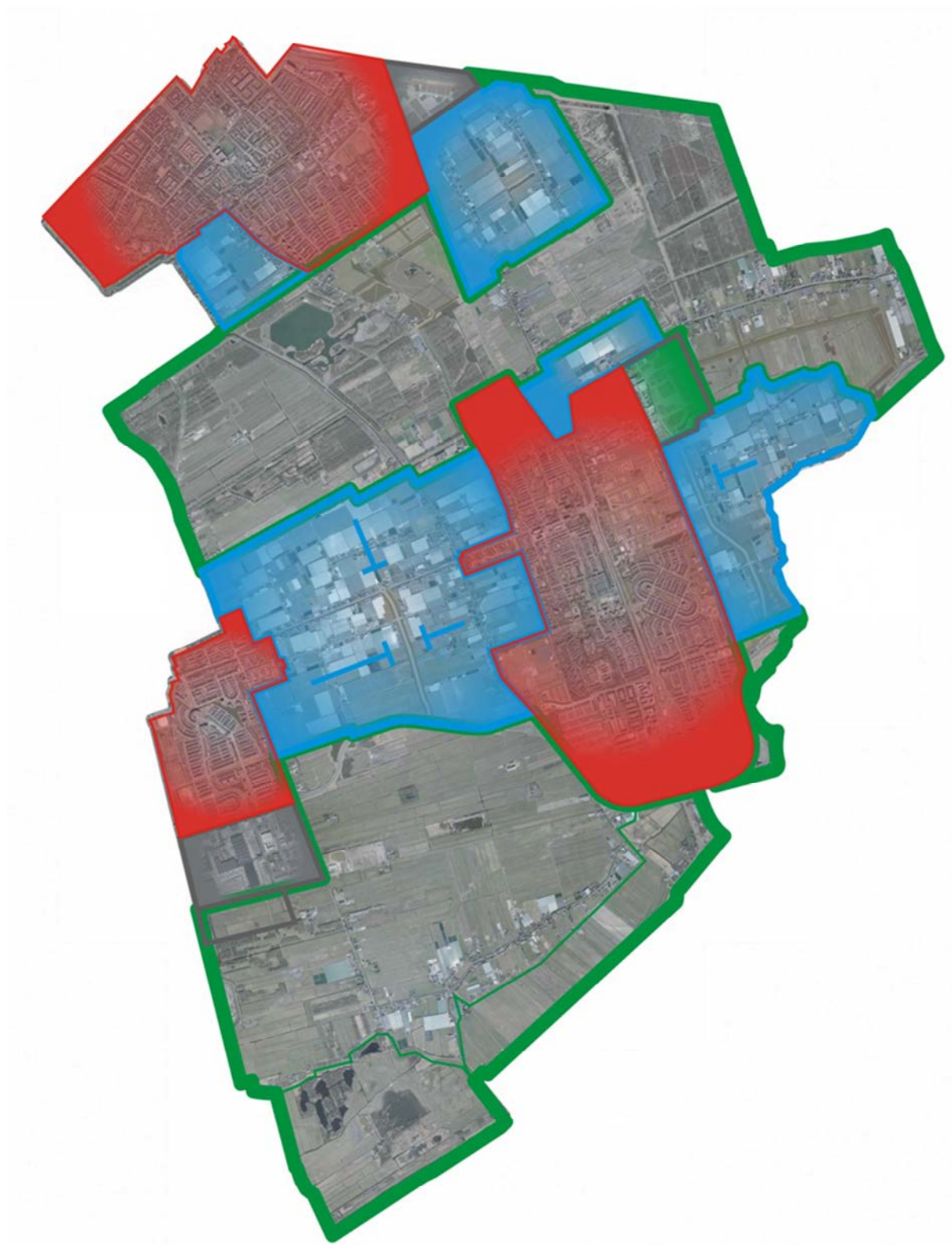
Door de realisatie van de al geplande woningbouwprojecten, bedrijvenparken, infrastructuur en herinrichtingen van buitengebieden zal het huidige ruimtelijke beeld nog veranderen. Na deze projecten liggen de contouren in het landschap echter vast. De contouren van de bebouwde kom rond de drie kernen; de groene contouren van het buitengebied en de contouren van de glastuinbouwgebieden zijn in deze Structuurvisie ook planologische vastgelegd. De gemeente garandeert daarmee voor de planperiode van de Structuurvisie de groene contouren van het buitengebied, die identiteitsbepalend zijn voor Pijnacker-Nootdorp. Ook wordt de ruimte gegarandeerd waarbinnen de glastuinbouwsector het minimum productieareaal kan handhaven. Binnen de rode contouren van de kernen worden de maatschappelijke en economische basisvoorzieningen planologisch en fysiek geborgd. Binnen de gemeentegrenzen garandeert deze Structuurvisie de basale instandhouding van de openbare ruimte en basisinfrastructuren in de kernen en naar de omgeving. Een mogelijk toekomstige verbinding N470-A12 wordt daarbij niet als gemeentelijke basisinfrastructuur beschouwd maar als regionaal regieproject.

Groene contouren

De contouren van het groene buitengebieden omvatten Buytenhout, de Groenzoom en Oude Leede. De contour ligt in deze ontwerp Structuurvisie nog niet helemaal vast. Mogelijk vindt er nog een uitwisseling plaats tussen Boezem Oost en Ruyven Zuid. Indien Boezem Oost (deels) niet als bedrijventerrein wordt ontwikkeld is de inzet om een even grote compensatie te zoeken in de uitbreiding van het bedrijvenpark Ruyven in het verlengde van de Laan van Ruyven. De groencompensatie wordt dan gevonden in de uitbreiding van het groene buitengebied ter plaatse van Boezem Oost.

De poorten van het groene buitengebied liggen straks bij de bestaande entree aan de Dobbeplas (Buytenhout) en moeten verder tot stand komen bij Ruyven in het verlengde van de Laan van Ruyven (Oude Leede) en de Katwijkerbuurt aan de Molenlaan (Groenzoom). De zogenaamde Randzone Balij aan de Hofweg in Nootdorp, die nu nog binnen de rode contour ligt, wordt definitief niet ontwikkeld als woningbouwlocatie en is aan de groene contour toegevoegd. Een belangrijke ruimtelijke ontwikkelopgave is om hier nu een goede stad-landverbinding van te maken. Een belangrijke toekomstige opgave is ook de goede landschappelijke inpassingen van de mogelijke verbinding tussen de N470 en de A12. Rekeninghoudend met de resultaten van de planMER-studie.

Binnen de contouren van het groene buitengebied is ook ruimte voor de plaatsing van de windturbines. In het planMER zijn op basis van eerder onderzoek 12 locaties onderzocht waar plaatsing in principe zowel wettelijk als technische mogelijk is. Tien van deze locaties liggen (deels) in het groene buitengebied. Alle 12 locaties zijn in het planMER nader bestudeerd en afgezet tegen criteria op het gebied van de mogelijke opstelling, de karakteristiek van het gebied, de nabijheid van weidevogelgebied of EHS, consequenties voor Natura 200 en noodzakelijke aanpassingen van geplande uitbreidingsplannen. De resultaten hiervan zijn inzichtelijk gemaakt in het planMER en in de bijlage bij deze structuurvisie. Dit ontwerp van de Ruimtelijke Structuurvisie sluit de plaatsing van windturbines op één of meer van de 12 locaties op voorhand niet uit. De fase van het ontwerp, zal worden gebruikt om mede op basis van de inspraakreacties, in combinatie met de genoemde studies, te komen tot een nadere afweging. Het is de bedoeling om bij de definitieve vaststelling van de Ruimtelijke Structuurvisie helderheid te geven over de locaties waar de plaatsing van windturbines door de gemeente niet wordt uitgesloten.



De contouren in het landschap

Contouren glas

De contouren waarbinnen de glastuinbouwsector het minimum productieareaal kan handhaven zijn nagenoeg gelijk aan de huidige grenzen van de duurzame glastuinbouwgebieden. Slechts een viertal kleinere (deel) transformatiegebieden komt wat de gemeente betreft in aanmerkingen voor functieverandering. Binnen de contouren van de glastuinbouw bevindt zich ook één van de 12 mogelijke locaties voor windturbines, in Pijnacker West, langs de N470. Meer ruimte is er voor zonnepaneelvelden. De structuurvisie sluit de realisatie van zonnepaneelvelden in de duurzame glastuinbouwgebieden niet uit zolang dit niet ten koste gaat van de kwaliteit en bijdraagt aan de doelen van het gebied.

Bij de vier transformatie waarvan de sector en/ of (een deel van) de eigenaren zelf hebben aangegeven dat duurzame glastuinbouw naar de toekomst toe niet of nauwelijks mogelijk is. Dit zijn Dwarskade, de delen van Pijnacker West grenzend aan de Noord- en Zuideindseweg en de zogenaamde groen scheg aan de Noordkant van Pijnacker. Wanneer het glas hier verdwijnt en een initiatiefnemer komt met een plan om de vrijkomende ruimte in te zetten voor andere functies dan is de gemeente bereid om mee te denken aan een nieuwe invulling. Daarbij ligt het voor de hand om in de eerste plaats naar de functie, het gebruik en de vormgeving van de directe omgeving te kijken. Zo zal een ruimtelijke ontwikkeling langs de Noord- en Zuideindseweg rekening moeten houden met kwaliteiten en de doelen van het lint en ligt er een opgave om bij een eventuele nieuwe invulling vanuit het groene buitengebied of de kern van Delfgauw, direct een groene buffer met het achterliggende duurzame glastuinbouwgebied te creëren. Bij de groene scheg, waar het voorstelbaar is om zowel een deel van het groene buitengebied, als de een deel van de woonkern naar binnen te halen, ligt een min of meer vergelijkbare opgave voor een goede stad-landverbinding.

Zoals in het planMER onderzocht is in Dwarskade in potentie een ruimere functie(menging) mogelijk. Het gebied wordt doorsneden door de Braslaan, waarbij het zuidelijk deel grenst aan de het groene buitengebied en het noordelijk deel aan de kern van Nootdorp. Het ligt voor de hand om in het zuidelijke deel de groene contour ten behoeve van de sport of recreatie op te rekken en in het noordelijke deel, de rode contour voor woningen voor lokale doelgroepen. Ook een passende autonome functie of zelfs het deels handhaven van de glasbestemming is denkbaar. Een en ander wordt mede bepaald door de uitkomsten van het planMER en de (on)mogelijkheden om de Braslaan als ontsluitingsweg te kunnen gebruiken.

Rode contour

De contramal van de groene- en glascontouren zijn de rode contouren rond de woonkernen en de grenzen van de bedrijvenparken. De bedrijvenparken Ruyven (+ eventuele uitbreiding), Heron en Boezem Oost zijn als goed bereikbare, direct ontsloten bovenlokale bedrijvenparken op een potentiële zichtlocatie apart aangeduid op de kaart. Daarbij is zoals gezegd de mogelijkheid open gehouden op Boezem Oost uit te wisselen met de uitbreiding van Ruyven. Omdat de Structuurvisie de plaatsing van windturbines en zonnepanelen op locaties waar het technisch en wettelijke mogelijk is, op voorhand niet uitsluit, bestaat binnen de contouren van de Structuurvisie de mogelijkheid om op Ruyven één of meerdere kleinere windmolens te plaatsen. De geplande en deels al in ontwikkeling zijnde bedrijvenparken Heron en Boezem Oost zullen vooruitlopende op het definitieve besluit over de windturbines voorlopig niet op deze nieuwe mogelijkheid worden aangepast.

In deze Structuurvisie is er voor gekozen om de oorspronkelijke, kleinschalige lokale bedrijventerreinen Oostambacht in Nootdorp en Boezem West in Pijnacker als gemengd gebied onderdeel te laten zijn van de woonkernen. Ook het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Emerald wordt niet langer gezien als een autonoom bedrijventerrein, maar als multifunctioneel onderdeel van de woonkern Emerald. In deze gemengde gebieden is naast bedrijvigheid ook ruimte voor

voorzieningen die het wonen in de kern aantrekkelijk maken. De gemeente garandeert in deze gebieden in ieder geval de ruimte voor economische- en maatschappelijke basisvoorzieningen. Dat wil zeggen dat de gemeente in principe bereid is om medewerking te verlenen aan dergelijke initiatieven. De overige economische- en maatschappelijke basisvoorzieningen vinden we terug op de bestaande locaties in de kernen. De dorpsranden vragen nog bijzondere aandacht. De randen van de kernen zijn gewilde plekken om te wonen en variatie aan de randen maakt het landschap interessanter.

Deze Structuurvisie garandeert in lijn met Toekomstvisie de basale instandhouding van de openbare ruimte. In elk geval mag geen verdere druk ontstaan op de kwaliteit en het gebruik van groenvoorzieningen en spelen binnen de rode contouren. Door de omslag van groei naar beheer en naar kwaliteit versterkt de gemeente de strategische betekenis van de openbare ruimte. Doel is de belangen van verblijfskwaliteit voor jong en oud, ontmoeten, recreëren, bewegen en rust in het oog te houden. Maar ook het belang van het beter aansluiten van de openbare ruimte op de gevraagde woonmilieus. Openbare ruimte is een kwaliteitsdrager voor de aanpak van kwetsbare wijken.

5.3 Regieprojecten

Voor ruimtelijke ontwikkelingen die van cruciaal belang zijn voor de gemeente in de metropool, maar die niet tot stand kunnen komen door particulier initiatief, neemt de gemeente de regie op zich. Veelal in alliantie met andere overheden. Het is van tevoren niet altijd te zeggen welke of wat voor projecten dit zullen zijn. Bovenlokale infrastructuur en openbaar vervoer worden vaak genoemd, evenals de inrichting en het beheer van het groene buitengebied. Maar waarom zouden deze ruimtelijke ontwikkelingen niet door particulier initiatief tot stand kunnen komen. Met boeren wordt al gepraat over het beheer van het veenweidegebied. Er zijn initiatieven voor recreatieve voorzieningen in het groene buitengebied. Binnen de contouren van de Structuurvisie zijn voorlopig de volgende regieprojecten benoemd, die bij de uitvoeringsstrategie nader op hun consequenties zullen moeten worden beoordeeld:

Kern Pijnacker:

-  Tolhek en Keijzershof verbinden met het achterliggende landschap;
-  in Pijnacker Noord de relatie met het landschap blijvend verbeteren;
-  de noordelijke woonwijken koppelen aan het groene hart van Pijnacker-Nootdorp;
-  verbeteren kwaliteit van de openbare ruimte in Boezem West met name op het gebied van beplanting, bestrating, erfafscheidingen en parkeren.

Kern Nootdorp:

-  De relatie van de zuidelijke wijken en het oude Nootdorp met het groene hart van Pijnacker-Nootdorp versterken;

Het groene buitengebied

-  Recreatief pad door de Zuidpolder van oost naar west;
-  betere (recreatieve) aansluiting Ruyven op Midden-Delfland en Ruyven Zuidpolder;
-  ontsluiting van De Hoek met een doorlopend en uitgebreider netwerk van (recreatieve) verbindingen die zoveel als mogelijk de bestaande structuren volgen;
-  opwaarderen van het Virulypad als recreatieve hoofdroute met fiets-, wandel en ruiterspad;
-  completeren fietsnetwerk met het aanleggen van een fietspad langs de RandstadRaillijn;
-  uitwerken en vormgeven gebiedsentree (poort) aan de Molenlaan.
-  stimuleren ontwikkeling en samenwerking in agrarisch gebied Zuidpolder van Delfgauw en Polder Oude Leede
-  stimuleren ontwikkeling en samenwerking in Buytenhout.

De glastuinbouw

- ✚ stimuleren ontwikkeling en samenwerking in glastuinbouwgebied Pijnacker-West;
- ✚ Stimuleren ontwikkeling en samenwerking in glastuinbouwgebied Oostland;
- ✚ Verlengde Komkommerweg tussen Delftsestraatweg en Hoefslag.

Bereikbaarheid stedelijke voorzieningen

- ✚ Goede doorstroming op het bovenliggende regionale en aansluitend landelijk wegennet;
- ✚ Regionale verbinding N470-A12;
- ✚ dekkingsgraad van het huidige OV-netwerk;
- ✚ een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding Delft Zoetermeer via Pijnacker-Nootdorp.

5.4 Uitnodigende doelen

Naast ruimtelijke garanties die worden gegeven en regie die door de gemeente wordt genomen, nodigt de Structuurvisie vooral andere partijen uit om ruimtelijke ontwikkelingen te initiëren. Ontwikkelingen die passen bij de eigenheid en de kwaliteiten van de verschillende gebieden en een bijdrage leveren aan de beoogde doelen. Wanneer je uitnodigt tot een bepaalde ontwikkeling, vraag je in feite of iemand iets wil doen. Dat betekent dat de gevraagde kwaliteit helder en de beoogde doelen uitnodigend moeten zijn. Door vervolgens te faciliteren kan de gemeente helpen de ontwikkeling mogelijk of makkelijker te maken.

Met het oog op drie herkenbare kernen met een hoge woonkwaliteit nodigt de Structuurvisie uit om:

- ✚ Bestaande cultuurhistorische elementen zichtbaar en voelbaar te maken;
- ✚ bij (beperkte) inbreidingen afhankelijk van de plek nadrukkelijk te kiezen voor lokale doelgroepen en een dorps- of stadse invulling om een geforceerd verband te vermijden;
- ✚ de open ruimtes in de linten te behouden om de herkenning ervan te borgen;
- ✚ in Pijnacker de ruimtelijke kwaliteit van Boezem West te verbeteren door oude panden te vernieuwen en daarbij aandacht te schenken aan de positie op de kavel mede ten behoeve van de verbetering van de openbare ruimte;
- ✚ in Nootdorp de relatie tussen de buurtjes en de oude linten fysiek vorm te geven;
- ✚ in Nootdorp Kruisweg te ontwikkelen als potentiële woningbouwlocatie voor lokale doelgroepen; in Delfgauw een relatie te leggen tussen Emerald en het lint van de Zuideindseweg;
- ✚ differentiatie toelaten in de woonwijken die gebouwd zijn tussen 1960 en 2000;
- ✚ ruimtelijke kwaliteit verbeteren in de kwetsbare wijken in samenwerking met de belanghebbenden;
- ✚ in Nootdorp de oriëntatie vanuit Fellowshipplan en laan van Nootdorp te verbeteren en de samenhang Dorpsstraat-Winkelcentrum.
- ✚ ruimte te vinden nabij openbaar vervoer voor een voortgezet onderwijsvoorziening (afhankelijk van haalbaarheid en regionale behoefte)
- ✚ een voor de kern en schaal van Pijnacker verbindende functie toe te voegen op de locatie Centrumlijn
- ✚ behouden woonzorgzones Schakelaar, Weidevogelhof, Emerald en Veenhage en Crayenburg en toe groeien naar nieuwe woonzorgzone Pijnacker-Noord.
- ✚ toegroeien naar gebouwde voorzieningen (wijkshuizen) en buitenplaatsen (brink) voor ontmoeten en maatschappelijke netwerken op buurtschaal (o.a. vanuit verwachte dynamiek in maatschappelijke onderwijsaccommodaties).

Met het oog op één groen en recreatief buitengebied nodigt de Structuurvisie uit om:

Ten aanzien van de recreatie:

- ✚ Met name in het noordelijke gedeelte Ruyven de recreatieve gebruikswaarde te vergroten met nieuwe functies voor leisure, toerisme en recreatie. Gebouwde voorzieningen zijn mogelijk mits een versterking voor het landschap en verkeerskundig goed ontsloten;
- ✚ in het wandelbos en bij de Dobbepas recreatief gebruik en leisure verder te intensiveren. Eventuele gebouwde voorzieningen moeten geconcentreerd worden bij de Dobbepas en zijn alleen mogelijk wanneer ze landschappelijk zijn ingepast;
- ✚ de Dobbepas verder te ontwikkelen als regionale poort/entree.
- ✚ de ruimte naast de Groene Wijdte in te vullen met kleinschalige recreatieve functies als volkstuinen en buitensport;
- ✚ de recreatieve gebruikswaarde van de Balij naast Rokkeveen te verhogen in aansluiting op het Floriadebos en de Balijhoeve.

Ten aanzien van de linten:

- ✚ Verspreid liggend glas en vrijkomende agrarische bebouwing te saneren;
- ✚ nieuwe functies te initiëren in vrijkomende agrarische bebouwing;
- ✚ de landbouw te verbreden;
- ✚ handhaven en versterken doorzichten op het open landschap;
- ✚ het lint Oude Leede op enkele plekken te verdichten om elders doorzichten te verkrijgen;
- ✚ met voorstellen te komen voor beperkte functiemenging met kleinschalige voorzieningen voor zorg en recreatie in lint Oude Leede en aan de Noordeindseweg;
- ✚ Met bebouwing het landschap te versterken, bijvoorbeeld ten behoeve van het economisch rendabel gebruiken van het grasland met de daarbij behorende natuur- en landschapswaarden;
- ✚ nieuwe bebouwing goed in te passen in het karakteristieke landschap;
- ✚ het oorspronkelijke lint terug te brengen aan de Katwijkerlaan en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door sanering van de bebouwing en het herstellen van het oorspronkelijk patroon en het realiseren van doorzichten op het achterliggende landschap;
- ✚ bij de transformatie van de Katwijkerbuurt niet alleen aan wonen te denken maar ook aan (nieuwe) functies die passen bij de karakteristiek van het (aangrenzende) gebied en ondersteunend zijn aan het landschap, het wonen en de recreatie.
- ✚ de cultuurhistorisch waardevolle linten te behouden;
- ✚ de linten te benutten als zachte overgang glas naar stedelijk gebied.

Ten aanzien van het landschap:

- ✚ het karakteristieke open weidelandschap van de Zuidpolder, Ruyven, Polder Berkel en Polder Oude Leede open te houden en te beschermen;
- ✚ het afwisselende landschap van bosaanplant en open weides in Buytenhout te behouden en te versterken;
- ✚ de zichtlijnen in Ruyven te behouden en te versterken;
- ✚ de functie van de Zuidpolder, Ruyven, Polder Berkel en Polder Oude Leede te versterken voor weidevogels, met hoge natuurwaarden voor sloten, oevers en graslanden;
- ✚ De Hoek te transformeren naar een waardevol, beschut, kleinschalig, meer open weidegebied met doorzicht naar de grote open weideruimte van de Polder Oude Leede en de Polder Berkel enerzijds en de natuur van de Akerdijkse Plassen anderzijds.
- ✚ bij de transformatie van De Hoek niet alleen aan wonen te denken maar ook aan (nieuwe) functies die passen bij de karakteristiek van het gebied en ondersteunend zijn aan het landschap en het wonen in de vorm van ongebouwde voorzieningen als schapenweides en gebouwde voorzieningen als horeca en zorgfuncties.

- ✚ de huidige natuurwaarden Akerdijkse Plassen te behouden en te beschermen
- ✚ bebouwing in Akerdijkse Plassen die nodig is voor natuurbeheer te realiseren zonder het landschap en de natuurwaarden aan te tasten.
- ✚ de natuurwaarden van het krekengebied in het Bieslandsebos te beschermen;
- ✚ het afwisselende landschap van bosaanplant en open weides in het Bieslandsebos en het Natuurbos de Balij te behouden en versterken;
- ✚ het gevoel van rust, ruimte en natuur in Natuurbos de Balij te behouden en versterken, met ruimte voor extensief recreatief medegebruik.

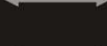
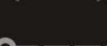
Ten aanzien van overgang stad-land

- ✚ bij de invulling groene scheg nabij Balijade een goede stad-landverbinding te creëren.
- ✚ zachte overgangen (door middel van groene buffers) naar het stedelijk gebied te creëren.
- ✚ de linten Noord- en Zuideindseweg zachte overgangen te maken naar het stedelijk gebied met functies die passen in het lint. Hierdoor wordt de oorspronkelijke functie van het lint hersteld en ontstaat ruimte voor functies als recreatie en zorg.
- ✚ Maak glastuinbouw toegankelijk bijvoorbeeld door verkoop van de producten die in de kas worden geteeld en educatie.

Met het oog op de glastuinbouw nodigt de Structuurvisie uit om:

- ✚ Niet-glastuinbouwbedrijven uit te plaatsen;
- ✚ burgerwoningen uit te plaatsen;
- ✚ glastuinbouwgebieden toegankelijk te maken voor bijvoorbeeld de verkoop van de producten die in de kas worden geteeld en educatie;
- ✚ verlengde Komkommerweg van de Delftsestraatweg naar de naar de Hoefslag te realiseren;
- ✚ efficiënter te verkavelen en optimaal de beschikbare ruimte te gebruik door benutting van onbebouwde percelen;
- ✚ de Hoogseweg door te trekken naar de Kleihoogt in Lansingerland

Legenda

	Rode contour
	Contouren glas
	Groene contouren
	Bovenlokaal bedrijvenparken
	Dorpscentra
	Gemengde gebieden
	Economische en maatschappelijke basisvoorzieningen
	Dorpsbrink, stenig of groen met of zonder wijkschuur
	Woonzorgzone nieuw en bestaand
	Glastuinbouw transformatiegebied
	Bovenlokaal recreatiegebied
	Sport met mogelijke uitbreidingsrichting
	Mogelijke nieuwe recreatieve auto-ontsluiting
	Recreatieve verbinding
	Groene buffer
	Nieuwe stad-landverbinding
	Open weidegebied
	Poort groene buitengebied
	Gesaneerd glas en bedrijfsopstallen
	Relatie Akerdijkse plassen
	Ruimte voor ruimte
	Linten
	Weginfrastructuur
	RandstadRaillijn
	Mogelijk nieuwe regionale verbinding N470-A12
	Mogelijk toekomstige hoogwaardige openbaar vervoer verbinding



Bijlage afwegingstabel windenergie

locatie	ontwerpopstelling	Landschap en waarden	Provinciaal beschermde soorten	Natura 2000	Overig
1. Balij	Mogelijke interferentie	Gelegen in een deels open (natuur)gebied.	Niet nabij belangrijk weidevogelgebied of EHS	Geen verstoring	Staatsbosbeheer heeft het plan om hier windturbines te plaatsen
		In het relatief besloten gebied zijn wel mogelijkheden, koppeling met A12 mogelijk.			
	+/-	- +/-	+	+	+
2. Deelgebied 4 Groenzoom (conform reeds opgestelde plannen)	Interferentie met Randstad 380 Kv	Gelegen in open gebied	Niet nabij belangrijk weidevogelgebied of EHS	Geen verstoring	Geplande uitbreiding Groenzoom, geen aanpassing voor windmolens
	-	-	+	+	-
3. Boezem (conform reeds opgestelde plannen)	Mogelijke interferentie	Deels gelegen in open gebied Groenzoom	Niet nabij belangrijk weidevogelgebied of EHS	Geen verstoring	Geplande uitbreiding Groenzoom en Boezem-Oost, geen aanpassing voor windmolens
	+/-	-	+	+	-
4. Balij Groene Wijdte	Beperkte interferentie	Gelegen in relatief besloten gebied.	Binnen 1200 m van een belangrijk weidevogelgebied en EHS	Geen verstoring	
	+/-	+/-	-	+	
5. Dobbeplas	Beperkte interferentie	Gelegen in relatief besloten gebied	Binnen 1200 m van een belangrijk weidevogelgebied en EHS (deels)	Geen verstoring	
	+/-	+/-	-	+	
6. Vrederustlaan	Geen interferentie.	Gelegen in relatief besloten gebied	Binnen 1200 m van een belangrijk weidevogelgebied en EHS	Geen verstoring	
	+	+/-	-	+	
7. Natuurcompensatiegebied N470	Mogelijke interferentie, slechts een solitaire windmolen mogelijk	Beïnvloeding open landschap Midden Delfland is beperkt	Binnen 1200 m van een belangrijk weidevogelgebied ⁵	Geen verstoring	
	+/-	+/-	-	+	
8. Tuindersgebied Pijnacker West nabij N470	Mogelijke interferentie	Beïnvloeding open landschap Midden Delfland is beperkt	Binnen 1200 m van een belangrijk weidevogelgebied ¹	Geen verstoring	Initiatief tuinders
	+/-	+/-	-	+	+
9. Ruyven	Zeër beperkte interferentie	Gelegen in open gebied Langs de rand van A13, deels op bestaande bedrijventerrein	(deels) binnen 1200 m van een belangrijk weidevogelgebied ¹	Geen verstoring	
	+/-	- +/-	- +/-	+	
10. Ackerdijkse Plassen	Geen interferentie	Gelegen in open gebied, negatieve beïnvloeding Ackerdijkse Plassen	Binnen 1200 m van een belangrijk weidevogelgebied ¹	Geen verstoring	
	+	-	-	+	
11. Oudeweg	Beperkte interferentie	Verstorend effect open gebied ten westen het lint Noukoop	Binnen 1200 m van een belangrijk weidevogelgebied en EHS	Geen verstoring	
	+/-	-	-	+	
12. Heron (conform reeds opgestelde plannen)	mogelijke interferentie	Langs de rand A12 op bedrijventerrein	Niet nabij belangrijk weidevogelgebied of EHS	Geen verstoring	Geplande uitbreiding, geen aanpassing voor windmolens
	+/-	+/-	+	+	

⁵ Bij deze analyse is rekening gehouden met het voornemen van de provincie Zuid-Holland om de EHS in de Zuidpolder van Delfgauw te veranderen in de aanduiding belangrijk weidevogelgebied. Dit is neergelegd in het ontwerp van de provinciale verordening die momenteel in procedure is.

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