

Bestemmingsplan (ontwerp, toelichting)

**Groene Hart Centrum Leiderdorp**

**Gemeente Leiderdorp**



Datum: 17 februari 2020

NL.IMRO.0547.BPInfocentrum-ON01



## **INHOUD**

### **TOELICHTING**

|          |                                                                  |           |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                 | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel van het plan                                  | 3         |
| 1.2      | Opbouw van het bestemmingsplan                                   | 3         |
| 1.3      | Plangebied                                                       | 4         |
| 1.4      | Geldend bestemmingsplan                                          | 4         |
| <br>     |                                                                  |           |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                          | <b>7</b>  |
| 2.1      | Ontstaansgeschiedenis (omgeving) plangebied                      | 7         |
| 2.2      | Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing         | 10        |
| 2.3      | Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur plangebied en omgeving | 13        |
| 2.4      | Bodem                                                            | 13        |
| 2.5      | Groen en ecologie                                                | 13        |
| 2.6      | Water                                                            | 14        |
| 2.7      | Ontwikkeling                                                     | 14        |
| <br>     |                                                                  |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                              | <b>21</b> |
| 3.1      | Algemeen                                                         | 21        |
| 3.2      | Rijksbeleid                                                      | 21        |
| 3.3      | Provinciaal beleid                                               | 29        |
| 3.4      | Regionaal beleid                                                 | 38        |
| 3.5      | Gemeentelijk beleid                                              | 38        |
| 3.6      | Conclusie beleidskader                                           | 53        |
| <br>     |                                                                  |           |
| <b>4</b> | <b>Milieu en omgevingsfactoren</b>                               | <b>54</b> |
| 4.1      | Algemeen                                                         | 54        |
| 4.2      | Milieu-aspecten                                                  | 54        |
| 4.3      | Omgevingsfactoren                                                | 74        |
| <br>     |                                                                  |           |
| <b>5</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid en handhaving</b>                 | <b>87</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid                                      | 87        |
| 5.2      | Handhaving                                                       | 87        |
| <br>     |                                                                  |           |
| <b>6</b> | <b>Procedure</b>                                                 | <b>89</b> |
| 6.1      | Vooroverleg                                                      | 89        |
| 6.2      | Zienswijzen                                                      | 89        |
| 6.3      | Beroep                                                           | 89        |

|            |                                      |           |
|------------|--------------------------------------|-----------|
| <b>7</b>   | <b>Juridische regeling</b>           | <b>90</b> |
| <b>7.1</b> | <b>Algemeen</b>                      | <b>90</b> |
| <b>7.2</b> | <b>Planvorm en opbouw planregels</b> | <b>90</b> |
| <b>7.3</b> | <b>Artikelsgewijze toelichting</b>   | <b>91</b> |

***Bijlagen bij toelichting***

1. Quick scan wet natuurbescherming Bospolder 11, Geo- en milieutechniek, 26 juli 2018
2. Inrichtingsplan Groene Hart Centrum Leiderdorp, P. Verkade, 10 februari 2020
3. Bodemonderzoek Bospolderweg 11, IDDS, 31 januari 2019
4. Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg en inspraakreacties Groene Hart Centrum Leiderdorp, gemeente Leiderdorp, januari 2020
5. Bospolder te Leiderdorp, Van der Goes en Groot, 14 januari 2020

## **1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding en doel van het plan**

Langs de A4 bij Leiderdorp is enige tijd geleden een informatiecentrum A4 gebouwd. Het informatiecentrum is voor 2013 gebouwd met als aanleiding de aanleg van de HSL-tunnel onder het Groene Hart door. Later werd het gebruikt om uitleg te geven bij de verbreding van de A4 door Rijkswaterstaat tussen knooppunt Burgerveen en Leiden - Zoeterwoude Dorp naar 2x3 rijstroken. Deze verbreding is inmiddels gerealiseerd en in zoverre heeft het centrum nu geen specifiek doel meer; het is nu tijdelijk in gebruik als bezoekerscentrum van TenneT voor het project Randstad Noordring 380 kV.

Een nieuwe zinvolle invulling wordt gevonden door er een Gemengde bestemming aan te geven met een op horeca, recreatie, educatie en natuurbeleving gericht karakter. De locatie leent zich hier gelet op de ligging in de landschappelijk waardevolle Bospolder goed voor. De locatie moet een plek worden waar bezoekers het typisch Hollandse polderlandschap kunnen ervaren, beleven en leren kennen. Ter plaatse en als startpunt voor verkenning van de omgeving. Het educatieve element verhoogt de kennis bij mensen over het gebied en kan daardoor aansporen tot meer bezoeken van het omliggende gebied. Het ontwikkelperspectief sluit aan bij de beleidsmatige ideeën van de gemeente met betrekking tot de aangrenzende Achthovenerpolder, dat een meer op recreatieve functie gericht karakter moet krijgen.

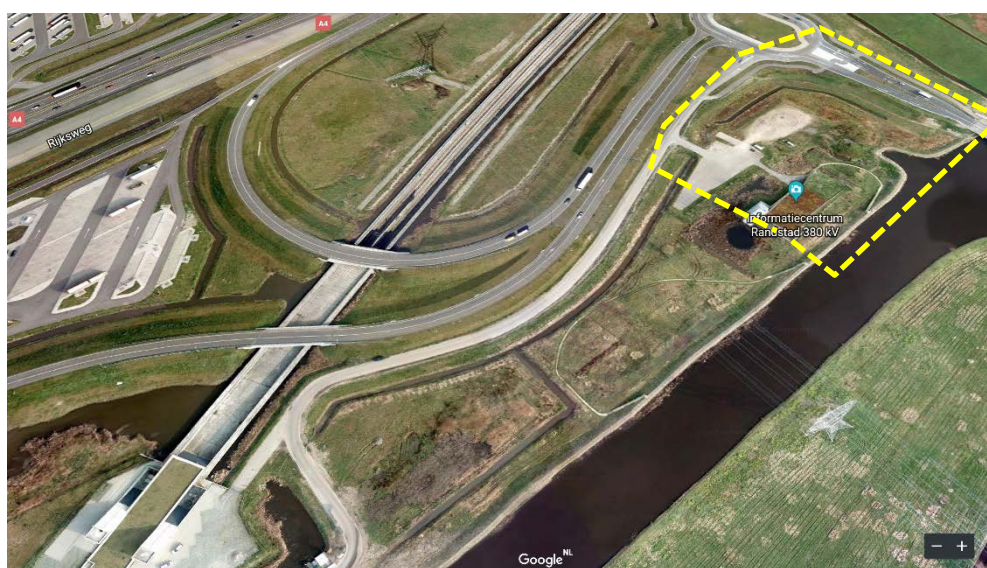
Brasserie Groep heeft hiertoe een intentie verklaring getekend met de gemeente en zal de nieuwe invulling van het gebied op zich nemen. Het bezoekerscentrum zal voor gemengde doeleinden in gebruik worden genomen, waarbij aan een breed palet aan mogelijke activiteiten wordt gedacht. Het accent ligt op een recreatief-educatieve invulling met een bijbehorende horecavestiging. De gronden er om heen worden door de gemeente op een landschappelijke zorgvuldige wijze ingericht, passend bij de (cultuurhistorisch) landschappelijke waarden in dit gebied. Hier wordt tevens een gebouw voorzien die verwijst naar een historische molen, als referentie naar de vele molens die in het verleden de polders droogmaalden en waarvan er nog enkelen zijn. Het beoogd nieuwe gebruik past niet in het geldende bestemmingsplan. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig, waar dit document in voorziet.

### **1.2 Opbouw van het bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie en de nieuwe ontwikkeling. Hierbij wordt tevens aangetoond dat het plan geheel ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar is. De toets aan het ruimtelijke relevant beleid van de diverse overheden volgt in hoofdstuk 3 en de toets aan milieu- en omgevingsaspecten staat in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 behandelt de economische uitvoerbaarheid. Het zesde hoofdstuk gaat in op de te volgen procedure en in het laatste hoofdstuk wordt de juridische regeling uiteengezet.

### 1.3 Plangebied

Het plangebied omvat het terrein van het bezoekerscentrum A4 en een deel van het erom heen gelegen gebied, gelegen in de Bospolder, langs de Does en even ten oosten van Leiderdorp en de A4. Het plangebied tevens een deel van de Does en een deel van de Bospolderweg. Op navolgende luchtfoto's is de planlocatie *globaal* weer gegeven; de exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



(globale) ligging plangebied

### 1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Polder Achthoven', zoals vastgesteld door de raad van Leiderdorp op 4 juli 2016. Er is ter plaatse een bestemming Natuur opgenomen en ter plaatse van het informatiecentrum een specifieke aanduiding voor dit informatiecentrum. Een deel van de Does is tevens in het plangebied opgenomen en heeft de bestemming Water.

Tevens gelden er enkele dubbelbestemmingen, te weten een dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning I en II, waarmee de tracés van de bovengrondse 380 kV en de ondergrondse 150 kV verbinding wordt aangegeven, een bestemming Leiding – Gas voor een aanwezige hogedruk gasleiding met belemmeringenstrook en gebiedsaanduidingen voor een molenbiotoop en een veiligheidszone rondom een LPG station. Verder loopt de beschermingszone rondom de Does deels het plangebied in en is de ondergrondse spoorverbinding met een dubbelbestemming weergegeven.

De molenbiotoop stelt een vrijwaringscirkel van de Doesmolen voor, bedoeld om de vrije windvang van de molen te garanderen. De hoogte van bebouwing mag binnen de op de plankaart aangeduide molenbeschermingszone niet meer bedragen dan:

- a. de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek in de 0 - 100 meter zone;
- b.  $1/100$  van de afstand van het bouwwerk tot de molen, vermeerderd met de afstand van peil tot de onderste punt van een verticaal staande wiek in de 100 - 400 meter zone.



*Doeshofmolen*

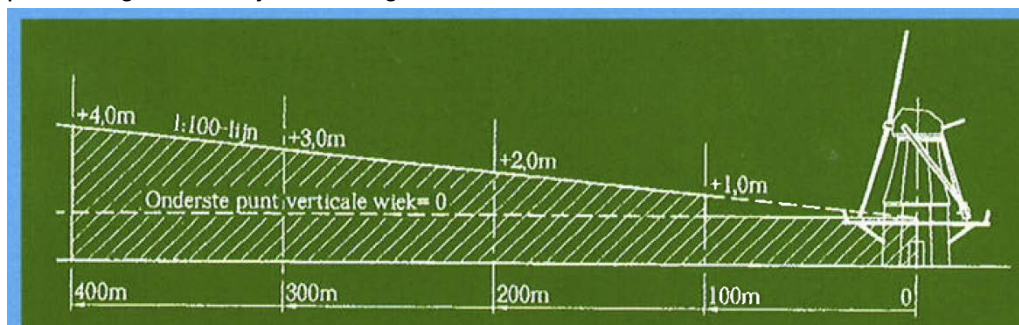
In het noorden loopt een rechthoekige strook van oost naar west. Dit betreft de ondergrondse hoogspanningsverbinding 150 kV en de bovengrondse 380 kV verbinding. Op of in deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en de bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Nieuwe gebouwen, met een nieuwe fundering en/of waarbij sprake is van vergroting, zijn dus niet toegestaan. Ter plaatse van de

dubbelbestemming Leiding – Gas zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan*

Het initiatief is er om de gebruiksmogelijkheden van het informatiecentrum te verbreden. Niet alleen zal het gebruikt worden als informatiecentrum; tevens wordt een gebruik als zelfstandige horeca en een recreatief gebruik voorzien. Zie meer in detail hoofdstuk 2. De gronden eromheen worden natuurlijk ingericht maar het is de bedoeling dat deze ook recreatief mogen worden gebruikt. De bestemming Natuur staat dit niet toe. Verder wordt gedacht aan het plaatsen van een steiger met vlonder in de Does; de bestemming Water staat dit nu niet expliciet toe. Om deze redenen wordt het bestemmingsplan herzien. Het plan voorziet in het toevoegen van nieuwe bebouwing in de noordoostelijke hoek van het perceel, zie navolgend hoofdstuk, het gaat hier om een kas in de vorm van de romp van een molen. Dit vindt (mogelijk) deels plaats binnen de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning I en II, de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering en de molenbiotoop. Er zal gelet hierop afstemming moeten plaatsvinden met Tennet (bouwer en beheerder hoogspanningsverbinding), de waterbeheerder Holland Rijnland en de molenbeheerder. In dit verband wordt geconstateerd dat de kortste afstand tot de bepalende molen ca. 310 m bedraagt. De bouwhoogte die dan mogelijk is op basis van het windrecht is ongeveer 4 m (zie ook navolgende afbeelding). De bouwhoogte die mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan bedraagt 8. Er zal bij de molenbeheerder worden nagegaan of dit qua windvang acceptabel is. Er wordt van uitgegaan van wel, nu het plangebied ten opzichte van de molen afgeschermd wordt door hoogopgaande beplanting en de Doespolderbrug, die de vrije windvang reeds belemmeren.



*Zij aanzicht windbiotoop*

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis (omgeving) plangebied

Het plangebied ligt langs de A4 en in de Bospolder. Leiderdorp maakt onderdeel uit van de Hollandse Plassen. De Hollandse Plassen is een waterrijk veengebied. In het verleden was het een moerasgebied, dat door de beschermende werking van de strandwallen tot veen verwerd.

De vorming van het veengebied vond plaats tijdens de laatste IJstijden, die ongeveer 10.000 jaar geleden geëindigd zijn. Het smeltwater uit de Alpen werd naar zee afgevoerd, waarbij grind en zand werd meegevoerd en afgezet. Daarbij werd het grof zand door de wind uitgestoven en weer afgezet in hoge, overwegend oost- west gerichte, zandruggen. Zo zijn vanaf 8.000 voor Christus tot 20 meter hoge rivierduinen ontstaan. Omstreeks 2000 voor Christus sloot de kustlijn zich waardoor de rivieren niet meer materiaal konden afvoeren naar zee. Het westelijk deel van Nederland, tussen de oostelijke zandgronden en de duinkust, veranderde in een uitgestrekt moerasgebied waar op grote schaal veenvorming plaatsvond. Van tijd tot tijd traden de rivieren buiten hun oevers. Daardoor werd klei afgezet. Het veen werd vermengd met kleideeltjes.

De occupatiegeschiedenis van het gebied is in wezen het verhaal van de constante strijd tegen het water. Hoewel voor de Romeinse overheersing wel sporadisch bewoning aanwezig was, heeft deze voor de vorming van het buitengebied niet of weinig invloed gehad. Zo'n 2000 jaar geleden werd de loop van de Oude Rijn onderdeel van de Romeinse Provincie Germania Inferior en vormde deze in feite de noordelijke grens van het Romeinse Rijk (Limes). De grens werd zowel als verdedigingslinie als transportader gebruikt. De linkeroever van de rivier werd een weg en op regelmatige afstand werden houten wachttorens en castella gebouwd.



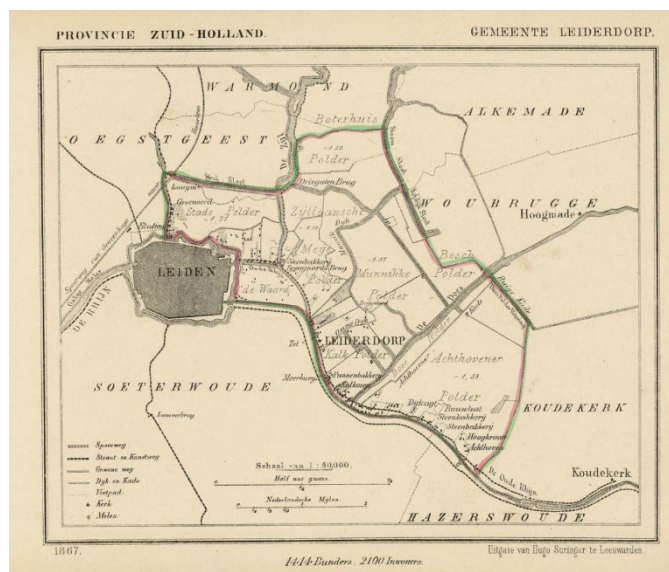
Romeinse Limes

Na een periode van Romeinse overheersing vestigden de eerste bewoners zich vanaf ca. 800 na Christus op de strandwallen en op de oeverwallen langs de rivieren. In de Vroege Middeleeuwen ontstaat op de oeverwal langs de huidige Oude Rijn de nederzetting die nu Leiderdorp wordt genoemd. Dit gebeurt op de locatie waar momenteel de tennisbanen (bij de Hoogmadeseweg) liggen. Op de hoger gelegen oeverwal komt er steeds meer agrarische bebouwing. De vrije boerengemeenschappen ontginnen het lager gelegen veenkleigebied ten behoeve van de akkerbouw. Zo ontstaat er hier



de boerderijen tal van andere bouwvormen zoals bedrijven, steenbakkerijen, kwekerijen, arbeiderswoningen en buitenverblijven.

De meeste veenontginningen hebben plaatsgevonden tot en met de 13<sup>e</sup> eeuw. Het landschap heeft sindsdien in grote lijn zijn vorm behouden. Waar de eerste ontginningen grillig verliepen, zijn de latere gebieden systematischer ingepolderd, veelal door molens. De verkavelingen werden rationeler van aard. Omdat vanuit een basis moest worden ontgonnen, vaak een oeverwal of strandwal. Deze grond lag hoger en was geschikt voor bebouwing. De boerderijen staan en stonden dan ook doorgaans op de oeverwallen of strandwallen om zoveel mogelijk boerderijen landbouwgrond te geven, werd de benodigde oppervlakte in de lengte gezocht. Hierdoor kwamen er smalle, maar lange kavels. De kenmerkende opstreckende strokenverkaveling, met smalle kavels die zeer regelmatig en haaks op de ontginningas staan, is zo ontstaan. Later, in de 16<sup>e</sup> eeuw werd uit het veen turf gewonnen. Hierdoor daalde de bodem en moest er opnieuw drooggemalen worden. De bospolder, waar het plangebied in ligt, is in 1634 gesticht door de samenvoeging van het Boschpolderdje met de Hartogenpolder, de Cornelis Willem Diertsz. Polder, de Westpolder en de Cornelis Pieter Arisz, polder. Ze werd bemaald door de Bosmolen, een wipmolen die in 2002 verplaatst is naar Koudekerk aan de Rijn. De Does vormt de grens met de Doeshofpolder en de Achthovenerpolder; de Doesmolen en de Achthovenermolen, tevens wipmolens, bemaalden deze polder en staan nog wel op de oorspronkelijke plek.



Kaart uit 1867 van de gemeente Leiderdorp

Leiderdorp bestaat nog tot ver in de 20<sup>e</sup> eeuw uit bebouwing die gericht is op de Oude Rijn en de Ommedijk, ook wel het Oude Dorp van Leiderdorp genoemd. Tussen de beide polen blijft er in eerste instantie sprake van een lint waaraan verspreid gelegen bebouwing voorkomt. Langs dat lint groeien de twee polen van het dorp in de loop van de 19<sup>e</sup> eeuw geleidelijk naar elkaar toe. De bouw van een tweede kerk in 1890 die zich tussen de beide polen bevindt illustreert deze ontwikkeling. De traditionele, dorpse bebouwing die in het Oude Dorp nog grotendeels aanwezig is, heeft door de jaren een centrumfunctie vervuld. Verspreid waren- en zijn- winkels aanwezig, horeca, dienstverlening, galleries, ateliers, e.d. alsook woningbouw.

Voor de Tweede Wereldoorlog vindt er in Leiderdorp - hoewel in geringe mate - planmatige volkswoningbouw plaats. Omdat het relatief duur was hele straten in één keer te ontwikkelen, groeit de bouw van een aantal woningen geleidelijk uit tot een buurt. De bebouwing blijft zich daarbij concentreren aan de Oude Rijn en de Ommedijk, de eerste uitbreiding is namelijk de jaren '30 buurt rond de Koningsstraat. Leiderdorp bestaat nog lange tijd uit niet veel meer dan een bebouwingslint langs de Oude Rijn (Hoofdstraat en Achthoven). Veel gronden rondom de oude kern waren in gebruik als fruit- of groentegaard (al dan niet als onderdeel van een buitenverblijf).

De rijksweg A4 werd halverwege de jaren vijftig aangelegd. De eerste grote uitbreidingen vinden plaats in deze periode plaats, aan de Oude Rijn tussen de Kerkwijk en het oude Doeskwartier. Door de komst van de A4 was de strook daarlangs niet direct geschikt voor woningbouw. Het werd hierdoor een reststrook waar in de loop der tijd individuele functies zijn gekomen, elk met hun eigen schaal, verkaveling, oriëntatie. De Bospolder is door de A4 en het spoor nauwelijks meer herkenbaar. Ook het deel tussen Dwarswetering en de provinciale weg is door stedelijke functies in gebruik genomen, waaronder een hotel, sportverenigingen en woonwijk de Leyhof. Het deel ten oosten van de Provinciale weg, tot aan de grens met de gemeente Kaag & Braassem (Boskade) heeft nog wel een landelijk karakter. De typische opstreckende slotenverkaveling is hier nog duidelijk aanwezig. In zekere mate geldt dit ook voor het plangebied; de slootjes in dit gebied geven voor een deel het historische patroon weer, met hun haakse ligging op ofwel de Does, ofwel de Dwarswetering. Ook is het gebied nog als weidegrond ingericht, met een zeer ruw karakter.



*Oorspronkelijke verkaveling Bospolder nog zichtbaar door slotenpatroon*

## 2.2 Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing

Het plangebied voor het informatiecentrum behoort tot het landelijk gebied van Leiderdorp, ondanks de ligging nabij de A4, een tankstation en de gedeeltelijke doorkruising van het gebied door de spoorlijn. De beleving doet te meer landelijk aan, nu sprake is van vrij uitzicht op de Doespolder en de Achthovenerpolder, waarvan het plangebied door de Does gescheiden wordt. Ten westen van het plangebied ligt een taludje, waardoor het geluid van de snelweg nauwelijks gehoord wordt. De spoorlijn is ter plaatse al ondergronds gegaan en wordt niet gezien en nauwelijks gehoord.

Het plangebied behoort tot het slagenlandschap bestaande uit veenweiden. De veenweiden zijn kenmerkend voor Zuid-Holland. Ze bestaan soms al duizend jaar en zijn ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de veenondergrond en de waterhuishouding. Karakteristiek zijn de verschillende (onregelmatige) verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van kades, openheid, grasland, vee en (weide) vogels. Het zijn internationaal de best bewaarde cultuurlandschappen die zijn ingericht voor de landbouw. Veel van deze kenmerken zijn ook in de aangrenzende Achthovenerpolder en de Doespolder aanwezig.

De Achthovenerpolder kenmerkt zich door een grote mate van openheid, lange, opstreckende kavels met een grasvegetatie die door slootjes van elkaar worden gescheiden. De rust die hier beleefd kan worden is een tweede waarde. Het zicht op molens (de Achthovenmolen, de Kalkpoldermolen en de Doesmolen) verhoogt de beleevingswaarde van het gebied. De Ruige Kade vormt een cultuurhistorisch waardevol element, als begrenzing van de Achthovenerpolder. De Ruige Kade wordt aan weerszijden door twee smalle slootjes begeleid en op enkele plaatsen door wat hoogopgaande beplanting, zoals wilgen. De Ruige Kade kent een scherp en duidelijk zichtbaar hoogteverval naar de polder die te meer goed beleefd kan worden door de geringe breedte van de kade.



*Karakteristieke molens bepalen het ruimtelijk beeld (Doesmolen en Kalkpoldermolen)*

Een zelfde mate van openheid komt terug in de noordelijk van de Achthovenerpolder gelegen Doespolder. Het oorspronkelijke slotenpatroon is ook hier nog deels aanwezig.



*Kadasterkaart van de Doespolder uit 1829*

Het plangebied zelf is door de ingeklemde ligging tussen de Does, de spoorlijn en de A4 en de provinciale weg N446, een 'eiland' in het landschap. De vegetatie is zeer ruig, het gaat om overwoekerd grasland, afgewisseld met struweel. Naar het zuiden is de Achthovenermolen zichtbaar. In het noorden is ook hoogopgaande beplanting aanwezig. Vanaf de dijk langs de Does ontvouwt zich een weids uitzicht over de Does en de achterliggende weilanden.



*Impressies plangebied*

## **2.3 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur plangebied en omgeving**

De A4 vormt een belangrijk infrastructureel element in de beleving van het gebied. Het beeld ten noorden de A4 is gevarieerd, zowel qua functie als ruimtelijke verschijningsvorm. De mate van stedelijkheid is hier vrij groot, hetgeen versterkt wordt door het verkeersgeluid van de A4 en het spoor. Ten zuiden ontvouwt zich juist een ruimtelijk, landelijk beeld. De weidegronden zijn hier voornamelijk agrarisch in gebruik ten behoeve van de veehouderij, met een daaraan ondergeschikt extensief recreatief karakter. Hoe verder van de A4, hoe meer de stilte een bepalend karakter krijgt. Recreatie komt vooral voor in de vorm van fietsen, wandelen en skeeleren over de Ruige Kade.

Langs de Ruigekade is in 2017 een fietspad aangelegd van zo'n 2,4 kilometer lang dat de naam Gravenpad heeft meegekregen, naar de familie de Graaf die decennialang een veehouderij in de polder had. Het nieuwe pad ligt een paar meter van het dijkje af en wordt begrensd door sloten met natuurvriendelijke overs en drassig terrein. Voor de fietsers en wandelaar zijn een paar bankjes en een picknicktafel geplaatst en op drie plekken staat een plaatstalen 'knotwilg' met informatie over de polder en z'n geschiedenis. Voor de gemeente was het belangrijk de polder beter toegankelijk te maken voor recreanten en de natuurwaarden te versterken.

Buiten het broedseizoen kan er worden gewandeld over het boerenlandpad door de Achthovenerpolder. Ook de boezemwaterweg om de polder heeft een belangrijke recreatieve functie, zowel uit oogpunt van oeverrecreatie (viswater) als waterrecreatie (vaarwater, schaatsroute). Intensieve vormen van recreatie (zoals campings en dergelijke) komen niet in de Achthovenerpolder en de Doespolder niet voor.

Het plangebied zelf is als informatiecentrum/ bezoekerscentrum in gebruik, eerst om te informeren over de verbreding van de A4, nu over het project Randstad Noordring 380 kV. Het ligt op de grens van stedelijk en landelijk gebied naast een drukke verkeerskundige knoop. Door de ingeklemde ligging tussen A4, provinciale weg en de Does, vormt het als het ware een eiland in het landschap. Er is een parkeerplaats aanwezig. Voor het overige bestaat het gebied uit grasland, dat nauwelijks een functie heeft, afgewisseld met slootjes, struweel en enige hoogopgaande beplanting in het noorden.

## **2.4 Bodem**

De ondiepe bodem is uit veen- en zeekleigronden opgebouwd. De ondergrond heeft ter plaatse van de veengronden een zeer hoge zettingsgevoeligheid. Ook de zettingsgevoeligheid van de rivier- en zeekleigronden is hoog. De zettingsgevoeligheid in de omgeving van de Oude Rijn is relatief gering, omdat de ondergrond reeds op geringe diepte zandig is ontwikkeld.

## **2.5 Groen en ecologie**

De omliggende polders zijn belangrijk weidevogelgebied voor zowel algemene als meer kritische vogelsoorten. De drassige graslanden worden bezocht door aanzienlijke aantallen overwinteraars. Grutto, tureluur en kievit komen allen voor.

Daarnaast komen ook verschillende watervogels als meerkoeten, eenden, zwanen en ganzen voor. Het grasland biedt een geschikt biotoop voor algemeen voorkomende zoogdieren en amfibiesoorten. De voorkomende fauna betreft onder andere diverse vleermuizen, broedvogels, watervogels (Lepelaar, Smient), amfibieën (kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, groene kikker) en insecten. Zwaar beschermde zoogdieren, amfibie- en reptielsoorten worden hier op basis van het aanwezige, intensief beheerde biotoop in combinatie met de eisen die de soorten aan hun habitat stellen niet verwacht.

De graslanden in het plangebied zijn qua flora tamelijk soortenarm, maar door het overwoekerd karakter wel geschikt voor veel insecten, en daarmee als foerageergebied voor verschillende vogels. De oevervegetatie langs de Does is tamelijk soortenrijk, terwijl de slootvegetaties over het algemeen goed ontwikkeld zijn en een redelijke tot goede waterkwaliteit kennen. De oevervegetaties bieden ook een goede basis voor watervogels. In de sloten komen modderkruipers, stekelbaarzen en diverse kikkersoorten voor.

## **2.6 Water**

Het buitengebied van Leiderdorp maakt deel uit van het watersysteem van de Oude Rijn. Het Hoogheemraadschap van Rijnland beheert het boezemwater en is in het hele gebied verantwoordelijk voor het kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het kwantiteitsbeheer in de polder en voor het beheer van de kaden gelegen tussen polder en boezem.

### *Waterkeringen*

Het deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de Does.

### *Beschermingsgebieden*

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

## **2.7 Ontwikkeling**

Het gebruik als informatiecentrum A4 is beëindigd en voorzien kan worden dat dat ook het geval zal zijn voor het huidige gebruik als bezoekerscentrum voor het project Randstad 380 kV. Het initiatief bestaat er uit ter plaatse een horecagelegenheid te realiseren in brede zin, waarbij nadrukkelijk een relatie gelegd wordt met het omliggende landelijk gebied. De locatie leent zich hier bijzonder goed voor. Ze is door een goede ontsluiting uitstekend bereikbaar, gelegen nabij kernen als Leiden en Leiderdorp, maar tegelijk beleefbaar als een rustige enclave in het landelijk gebied. Om een reëel horecaconcept te kunnen realiseren worden ook terrassen gerealiseerd. Dit zijn weliswaar 'rode' ofwel stedelijke functies, maar deze zijn op deze plek toch landschappelijk inpasbaar, omdat het gebied door de ingeklemde ligging een eiland vormt in de geomorfologische setting. Het landelijk gebied kan ter plaatse wel worden ervaren, maar het maakt er geen (wezenlijk) onderdeel van uit.

De horeca-activiteiten die hier mogelijk zijn, zullen dus gerelateerd zijn aan en gericht zijn op de beleving van het landelijk gebied. Naast een restaurant wordt gedacht aan

activiteiten op het gebied van natuur- en landschapseducatie, zoals rondleidingen op het terrein, evenementen en de locatie kan dienst als plek om te vergaderen of anderszins bijeen te komen. Door de strategische ligging aan de A4 tussen Amsterdam en Rotterdam zal ook de passant worden aangesproken (to-go, meetings etc). Het concept draagt ook een recreatief karakter; men kan de locatie ook bezoeken om de natuur te verkennen, zo is fiets- en botenverhuur mogelijk; de locatie ligt aan de Does vanaf waar aansluiting is op meerdere recreatieve vaarroutes in het 'Hollandse plasseengebied', waaronder de Braassemermeerroute en het sloepenknooppuntnetwerk. Verdere bewustwording over het gebied wordt bereikt door streekeigen producten aan te bieden (op kleinschalig niveau). Indien nodig wordt een jaarverslag overlegd waaruit de relatie van de functie met natuur- en landschap en de educatie hieromtrent blijkt. Er worden horeca-activiteiten in maximaal categorie 1 toegestaan. Dit zijn 'milde' horeca-activiteiten waar geen of nauwelijks overlast van uitgaat. De eventuele overlast vanwege terrassen is geregeld in het Activiteitenbesluit. Echter, overlast vanwege menselijk stemgeluid is hier van uit gesloten. Om die reden is het mogelijk in een bestemmingsplan aanvullend hieromtrent iets te regelen; dat dit juridisch mogelijk is, kan met jurisprudentie worden gestaafd<sup>1</sup>; de regeling uit het bestemmingsplan in kwestie is in dit bestemmingsplan daarom ook opgenomen. Hiermee wordt geluidsoverlast vanwege het terras voorkomen.

Op kleinschalig niveau is er tevens ruimte voor evenementen (maximaal 12 per jaar op het gehele plangebied). Wat precies onder evenement wordt verstaan hangt af van de specifieke omstandigheden. In ieder geval spelen daarbij de duur van de activiteit, de frequentie van de activiteit (vindt het evenement vaker plaats of is het echt eenmalig) maar ook de mate van afwijking een rol. Zodra er echter sprake is van een enigszins grootschalig evenement, zeker wanneer dit meerdere dagen in beslag neemt (inclusief op- en afbouw) en jaarlijks terugkeert, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenement. Een gebeurtenis die slechts één dag duurt en incidenteel is (dus niet jaarlijks terugkerend) is in beginsel niet als evenement te beschouwen.

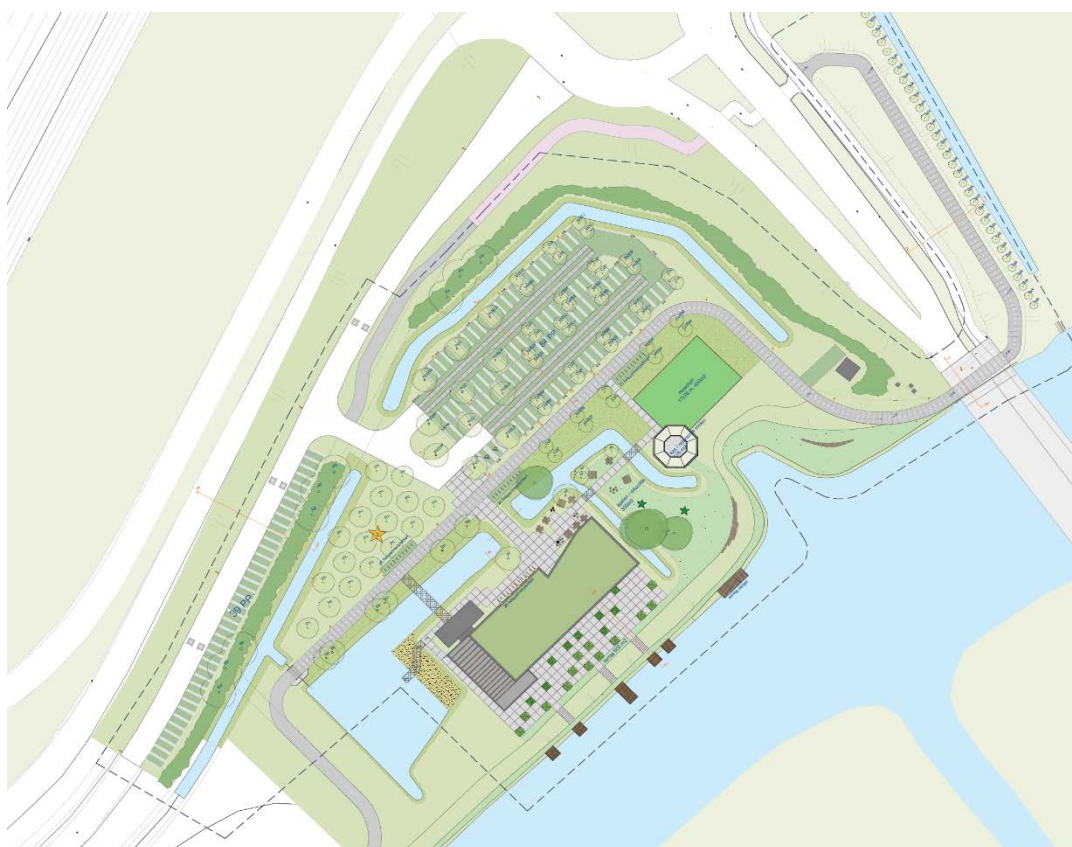
Het overige deel wordt minder intensief gebruik en natuurlijk ingericht.



*Gemengd/recreatief gebied centrum van de voorzieningen (gele cirkel)*

<sup>1</sup> ABRvS, 13 juni 2018, 201708934/1/R1

Het plan stelt zich open naar het omliggende landschap. Voor de inrichting van de openbare ruimte is een inrichtingsplan opgesteld, als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan<sup>2</sup> en hierna afgebeeld. De heringerichte Munnikenpolder is de referentie voor de landschappelijke inrichting. De gronden rondom het bestaande gebouw worden als terras ingericht. Er komt ten noorden daarvan een speel/educatieterrein en ten noorden daarvan moestuin met een kas in de vorm van de romp van een molen als referentie naar de vele molens die vroeger de polders droogmaalden. Rondom het gebouw/terras komt een waterpartij; het gebouw zal met een brug bereikbaar zijn. Tussen gebouw en de Bospolderweg komt een natuurlijk ingericht parkeerterrein en ten zuiden daarvan komt een natuurlijk ingericht recreatief gebiedje gericht op educatie. Er zullen daarbij onder meer verschillende soorten fruitbomen worden geplant. Langs de Bospolderweg komen ook enkele parkeerplaatsen; het fietsparkeren wordt verspreid over het terrein opgelost. Het geheel wordt van de A4/ Doesbrug afgeschermd door een robuuste groene singel bestaande uit hoog- en laagopgaande beplanting. Er loopt een fiets/wandelverbinding door het gebied dat aansluit op de recreatieve fiets/wandelroutes langs de Does die zijn/worden gerealiseerd.



*Inrichtingsschets, P. Verkade (legenda zie volgende pagina)*

<sup>2</sup> Inrichtingsplan Groene Hart Centrum Leiderdorp, P. Verkade, 10 februari 2020

## Legenda

### VERVAARDING EN BANDEN

|  |                                                                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Rijbaan, asfalt, zwart, esthetisch gelijk aan Rospolder                                                                                                             |
|  | Parkeringsplaats 2,5 x 5 m breed, uitgevoerd in grasbeton, 0,60 x 0,45 m, GVB 99, met betonnen uitstapstrook, betonslag, 0,40 x 0,70 m, lichtgrijs                  |
|  | Invalideerparkeringsplaats, 3,50 m breed, 2 stuks, uitgevoerd in grasbeton, 0,60 x 0,45 m, GVB 99, met betonnen uitstapstrook, betonslag, 0,40 x 0,70 m, lichtgrijs |
|  | Elektrische opslagplaatsen, 10 stuks, uitgevoerd in grasbeton, 0,60 x 0,45 m, GVB 99, met betonnen uitstapstrook, 0,40 x 0,70 m, lichtgrijs                         |
|  | Rijbaan voorzien van 'kamrspoor' uitgevoerd in betonslagen, 1,20 x 2,00 m, lichtgrijs, type: Easy Path                                                              |
|  | Fietspad, bestaand, type: Easy Path 3,50 x 1,50 m                                                                                                                   |
|  | Fietspad, nieuw, asfalt, zwart (aansluiting op dubbelzijdig fietspad langs N446)                                                                                    |
|  | Fietspad, nieuw aan te leggen, type: EasyPath 3,50 x 1,50 m, met belijning (gelijk aan bestaande fietspad)                                                          |
|  | Teren, stelslootplaten met stalen rand, bij voorkeur hegebruik, 2 m x 2 m                                                                                           |
|  | Trop, prefab beton elementen, licht grijs, 2,00 x 0,50 m                                                                                                            |
|  | Bovenlandse drempel, type: verkeerskussen 170, Shuyk Verwo                                                                                                          |

### BOOMKUNDIGE ELEMENTEN

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Aanlegsteiger, 9 x 3 m, bovenzijde gelijk met bovenzijde kade, hout, duurzaamheidsklasse 1, dekkende geschuut, per plank één of twee antislip-strips gemiddeld, aanleggringen gegalvaniseerd, constructie en uitwerking nader te bepalen                                                                       |
|  | Terensteiger, 3 x 3 m, bovenzijde gelijk met bovenzijde kade, hout, duurzaamheidsklasse 1, dekkende geschuut, per plank één of twee antislip-strips gemiddeld, houden balk op ligger (ligger maximaal 10 cm hoog, ter indicatie van steigendam, constructie en uitwerking nader te bepalen)                    |
|  | Uitkijsteiger, 3 x 6 m, bovenzijde gelijk met bovenzijde kade, hout, duurzaamheidsklasse 1, dekkende geschuut, per plank één of twee antislip-strips gemiddeld, transparante houten leuning met twee liggers en dekboord, constructie en uitwerking nader te bepalen, nadere toelichting uitwerking in bijlage |
|  | Dam met veevoeder en loophet, hegebruik bestaand                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | Brug 2,5 x 17,5 m, uitgevoerd in staal, gegalvaniseerd, recht brugdek (geen boog), brugdek van persrooster, leuning staal, constructie en uitwerking nader te bepalen, uitzichting elementen op architectuur gebouw (niet uitkijktoren)                                                                        |
|  | Informatievonder, uitgevoerd in staal, gegalvaniseerd, brugdek van persrooster, leuning staal, constructie en uitwerking nader te bepalen, nadere toelichting uitwerking in bijlage, uitzichting elementen op architectuur gebouw (niet uitkijktoren)                                                          |
|  | Plantenbak met vaste planten of leuven, uitgevoerd in staal / hout, 2 m x 2 m x 0,5 m, type, nadere uitwerking, leveren en aanbrengen door derden                                                                                                                                                              |
|  | Plantenbak met boom of struik, uitgevoerd in staal / hout, 2 m x 2 m x 0,8 m, type, nadere uitwerking, leveren en aanbrengen door derden                                                                                                                                                                       |
|  | Kas, uitgevoerd in staal en glas, vorm refererend aan oude molten, uitwerking nader te bepalen, leveren en aanbrengen door derden                                                                                                                                                                              |
|  | Duiker, diameter 600 mm                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### MEUBELARIJ EN VOORZIENINGEN

|  |                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Picknicktafel, rechthoek, 2,00 m lang, uitgevoerd in hout, Jaap de Vries Producties, type: Nevada, of gelijkwaardig                                            |
|  | Picknicktafel vierkant, uitgevoerd in hout, Jaap de Vries Producties, type: Detroit, of gelijkwaardig                                                          |
|  | Stoelen en tafels, uitgevoerd in hout, uitzichting gelijk aan picknicktafels                                                                                   |
|  | Opstap hek, uitgevoerd in hout                                                                                                                                 |
|  | Hekwerk (rondom moestuin en bij onderdoorgang), hout, houten staanders rond, twee liggers middels 'boomstamplanken' (verwende houten hekwerk bij uitkijktoren) |
|  | Fietsparkeren, type: houten fietstekken, lengte 1 m, Jaap de Vries Producties, uitzichting: Milano of gelijkwaardig                                            |
|  | Elektrische laadplekken, type: houten fietstekken, lengte 1 m, Jaap de Vries Producties, uitzichting: Milano of gelijkwaardig                                  |
|  | Moestuin, omstien met houten hekwerk, oppervlakte circa 400 m2, uitwerking nader te bepalen                                                                    |
|  | Speel- en educatieterrein, oppervlakte circa 300 m2, uitwerking nader te bepalen                                                                               |
|  | Bank, bestaande uit boomstammen, duurzaamheidsklasse 1, toelichting uitwerking in bijlage                                                                      |
|  | Amfiteater, bestaande uit boomstammen, duurzaamheidsklasse 1, toelichting uitwerking in bijlage                                                                |
|  | Ecologische boomgaard                                                                                                                                          |

### VERLICHTING

Indicatieve weergave, definitieve verlichtingsplan wordt opgesteld in technische uitwerking

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | Lichtmast, lgh 4 m                   |
|  | Lichtmast, lgh 6 m                   |
|  | Lichtmast, lgh 8 m, bestaand         |
|  | Tunnelarmatuur, t.v.b. onderdoorgang |

### BEPLANTING

Het beplantingsplan voor de fruitbomen is indicatief. De soortenkeuze is zeer sterk afhankelijk van het beheer van de fruitbomen.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Boom, bestaand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Boom, fruitboom, 1e / 2e / 3e grootte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | Fruitbomen 1e / 2e grootte: (Pc) P. communis, 14/16, hoogstam (PBLA) P. communis 'Bonne Louise d'Ananthes', 14-16, hoogstam (PVC) P. communis 'Conference', 14-16, hoogstam (PcBL) P. communis 'Gieser Wildeman', 14-16, hoogstam                                                                                                                                      |
|  | Fruitbomen 3e grootte: (MPS) Malus domestica 'Rode Boskoop', 14-16, halfstam (MST) Malus domestica 'Schone van Boskoop', 14-16, halfstam (MSTJ) Malus domestica 'Transparente Juweel', 14-16, halfstam (Cofm) Cydonia oblonga 'Rus's mammoth', 14-16, halfstam (CofP) Cydonia oblonga 'Portugal', 14-16, halfstam (CofL) Cydonia oblonga 'Leskovacki', 14-16, halfstam |

|  |                                                                                                                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Boom, landschappelijk, 1e / 2e / 3e grootte                                                                                                                           |
|  | (Bp) Betula pubescens, 14/16, hoogstam (A) Acer x freemanii, 14/16, hoogstam (A) Amelanchier lamarckii, drukt 300/450 cm (Sak) Salix alba, (houtslag) 10/12, halfstam |

|  |                                                                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Bosplantsoen, combinatie van heesters en boomvormen, gebiedsgeen soorten Bosplantsoen, groepsgewijze aanplant, 60/100m, 60m2           |
|  | Bosplantsoen: 60% Crataegus monogyna, 60/100 cm 10% Prunus spinosa, 60/100 cm 20% Acer campestre, 60/100 cm 20% Rosa canina, 60/100 cm |

|  |                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Boommatten: (Ag) Alnus glutinosa, 14-16, ho, drukt 30v (Sa) Salix alba, 12-14, ho, drukt 20v (F) Fraxinus excelsior, 12-14, ho, drukt 20v |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Struipst, grasmat, maai-behoor, 6 keer per jaar                                       |
|  | Gras, extensief beheer, 2 keer per jaar maaien en afvoeren                            |
|  | Bloemrijk grasland, veldendijle, extensief beheer, 2 keer per jaar maaien en afvoeren |
|  | Rietbever d.m.v. onderwaterbeschoning, 1 keer per 20 jaar afzetten                    |

### ALGEMEEN

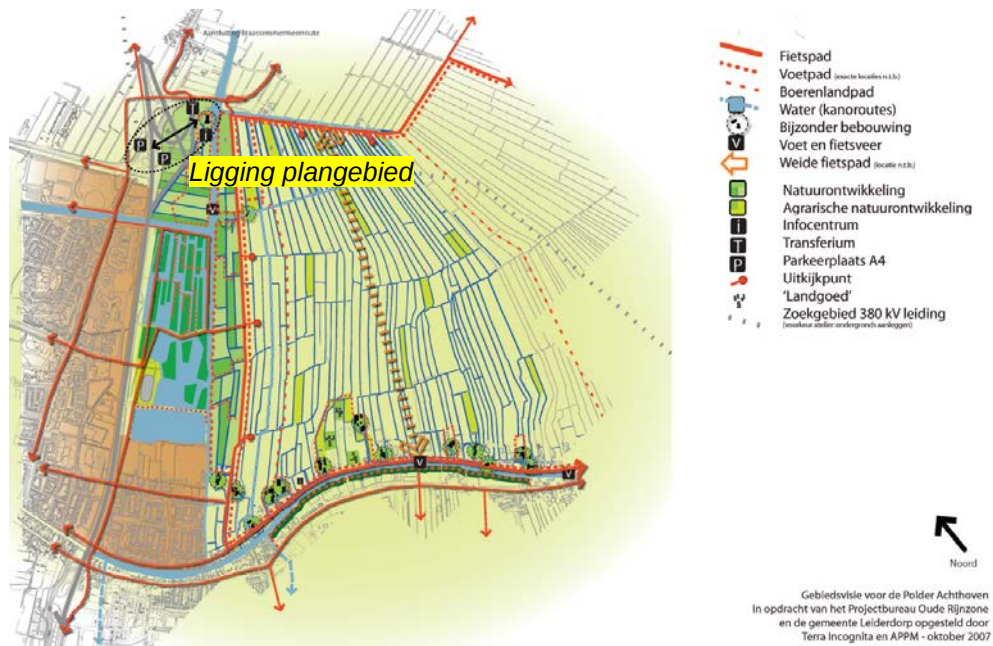
|  |                                                                                                                                                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Hoogtepunten zijn op basis van inmeting bestaande situatie Hoogtes dienen nader te worden bepaald n.a.v. technische uitwerking Gebouw, A4 informatiecentrum, bestaand |
|  | Elektrische, bestaand                                                                                                                                                 |
|  | Taal                                                                                                                                                                  |
|  | Water                                                                                                                                                                 |
|  | Locatie profielen                                                                                                                                                     |
|  | Projectgrens                                                                                                                                                          |

In de Does wordt steigers geplaatst voor bezoekers aan het informatiecentrum en de horeca. Het beoogd gebruik van het bestaande gebouw zal zich naast educatie activiteiten richten op horeca in de vorm van een restaurant. De relatie met de omgeving is een belangrijk element binnen de planvorming. Hiertoe zullen naast de educatieve activiteiten onder meer streekelijke producten verkocht gaan worden en vindt verhuur van (elektrische) fietsen plaats zodat -samen met de botenverhuur- de locatie ook als uitvalsbasis kan dienen voor recreanten.

Bereikbaar in dit verband zijn onder meer de beleevingsroutes van de Leidse Omme-landen: de Limes/Matiloroute en de Molen&Meerroute) of te voet. Een nog te realiseren voet- en fietsveer over de Does, even ten zuiden van het plangebied zal deze functie versterken. De ernaast gelegen Achthovenerpolder, en de daarmee in verbinding staande Munnikenpolder en het Goybos, spelen een belangrijke rol op recreatief en landschappelijk gebied, hetgeen is verwoord in een gebiedsvisie voor de Achthovenerpolder. De fietsoversteek bij de N446 wordt vervangen door een vrijliggend fietspad onder de brug over de Does, waarmee de verkeersveiligheid wordt verbeterd.

Uit de gebiedsvisie van de gemeente Leiderdorp komt voor de Polder Achthoven naar voren dat de polder groen en open moet blijven, met een raamwerk van wandel en fietspaden door de polder heen. De Ruige Kade is aangemerkt als onderdeel van het fiets- en wandelpadnetwerk (zie navolgende afbeelding). Via het fiets- en wandelnetwerk worden relaties gelegd met het dorp. De polder moet vanuit het dorp beter

bereikbaar worden. Deze doelstelling kan daarom niet los gezien worden van het W4 project, zie verder deze paragraaf. Via de Ruige Kade is aansluiting op de Achthovenweg in het zuiden en de Braassemeerroute en de provinciale weg N446 richting Hoogmade en Alphen aan de Rijn in het noorden.



*Uitsnede gebiedsvisie Polder Achthoven*

Ter concretisering van de visie is daarna een Inrichtingsplan met uitvoeringsprogramma Polder Achthoven - Gemeente Leiderdorp (2009) vastgesteld. Het inrichtingsplan voor de Polder Achthoven vormt samen met het inrichtingsplan voor de Boterhuispolder de invulling van de Groenstructuur in de Leidse Regio voor het grondgebied van de gemeente Leiderdorp. Hiermee wordt het beleid van de Provincie Zuid-Holland en het Rijk gericht op een duurzame open en groene invulling van deze polders geoperationaliseerd. Naast de agrarische functie worden deze gebieden toegankelijk gemaakt voor extensieve recreatie voor de stedeling. In groter verband maken de inrichtingsplannen voor de Polder Achthoven en Boterhuispolder deel uit van de verbinding Groen Blauwe Slinger - Plassengebied – Duinzone. In regionaal perspectief sluiten de plannen aan op de Regionale Structuurvisies van Holland Rijnland en op de visies voor achtereenvolgens Land van Wijk & Wouden, Hollandse Plassengebied (Plas & Woude) en Oude Rijn Zone. De focus ligt op de verbetering van de kwaliteit in de verbinding stad – land.

Het verbeteren van de toekomstwaarde van de polder kan plaatsvinden door:

#### *Extensief recreatief medegebruik te stimuleren*

Wandelen en fietsen doet vrijwel iedereen in Nederland. Deze activiteiten zijn bij uitstek ook geschikt om een gebied te verkennen en te beleven. Ze zijn in zekere zin weersafhankelijk (bij storm en regen minder populair) en kunnen het hele jaar door worden beoefend. Kanoën is een wat meer specifieke activiteit, wordt door minder mensen beoefend. Tegelijkertijd is kanoën ook een vorm van actieve ontspanning en geeft het vanaf het water een bijzondere kijk op het omringende landschap. Zoals gezegd in de huidige situatie is de Polder Achthoven vrijwel niet toegankelijk. De polder kan alleen vanaf de rand worden beleefd via de Ruige Kade en voor

wandelaars vanaf het boerenpad dwars door de polder. Het inrichtingsplan voorziet onder meer een verbetering van de Ruige Kade aan de Achthovenerweg.

Vanaf de Ruige Kade is een fietspad (verhard) gepland door het natuurontwikkelingsgebied richting De Does. Tevens is een kanoroute door een deel van de polder voorgesteld.

#### *Agrarisch natuurbeheer te stimuleren*

Agrarisch natuurbeheer mag zich verheugen in een toenemende belangstelling vanuit de landbouw, de overheid en maatschappelijke organisaties. Agrarisch natuurbeheer omvat activiteiten van boeren gericht op het behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Veelal krijgen de boeren een vergoeding voor deze activiteiten. Agrariërs kunnen bijdragen aan de versterking van natuurwaarden door slootkantenbeheer, rietaanplant, uitgesteld maaien en vernatting in delen van de polder. Door lage delen als natuurgebied te beheren ontstaat een foerageergebied voor diverse vogelsoorten. Door het uitgesteld maaibeheer wordt niet alles in één keer gemaaid, maar in fasen, zodat in mei en juni percelen met lang gras overblijven. Zo ontstaat een gevarieerd weideland voor de grutto en andere weidevogels. Het mozaiek bestaat uit (combinaties van) de volgende maatregelen: plas-draspercelen in het vroege voorjaar, strokenbeheer bij stalvoeding, nest- en kuikenbescherming, langzaam maaien en schudden.

#### *Natte natuur te ontwikkelen*

Natuurontwikkeling kan prima samengaan met mogelijkheden om water vast te houden. Ruimte geven aan water en aansluiten bij natuurlijke processen draagt immers bij aan bescherming en verbetering van natuur en aan beperking van de gevolgen van overstroming en droogte. Bij vernatting zou gestreefd moeten worden naar het blokkeren van de drainage in plaats van het aanvoeren van water van elders. Door herstel van de sponswerking van het landschap wordt het water veel meer verspreid en gelijkmatiger afgevoerd, hetgeen de natuur- en milieukwaliteit ten goede komt. De percelen tussen de Does en de Ruige Kade worden ingericht als natte natuur.

In breder verband sluit het initiatief alsook de gebiedsvisie op de Achthovenerpolder aan op het W4 project, een veelomvattend ruimtelijk project dat is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit rondom en langs de verbreding van de A4. Hierover meer in navolgend hoofdstuk (toets aan beleidskader). Eén van de wensen in het W4 project is om het buitengebied van Leiderdorp aantrekkelijker en beter bereikbaar te maken.

Het initiatief om ter plaatse een horecacentrum te realiseren met een sterk recreatief karakter en gefocust op de relatie met het landelijk gebied, past zodoende in het beleid van de gemeente, levert een planologische basis op om te investeren in een landenschappelijke en natuurlijke inrichting van het gebied en is ruimtelijk gewenst omdat het een unieke horecavoorziening is voor Leiderdorp op een plek waar het landelijk gebied goed beleefd en bereikt kan worden. Het sluit daarbij aan op het project Leidse Ommelanden, een grootschalig programma met als doel een duurzaam stad-land systeem te creëren, bestaande uit een netwerk van routes die beginnen en eindigen in Leiden en lopen via de Leidse ommelanden. Het plangebied dient daarbij nadrukkelijk een maatschappelijk-educatieve component te behouden. Het gaat dus om horeca in combinatie met de beleving van het landschap en de educatie daaromtrent. In de regels van dit bestemmingsplan is hier een borging voor opgenomen onder meer door

enkele eisen te stellen aan de minimale oppervlakte die er voor bepaalde functies aanwezig moet zijn. Tevens is geregeld dat de uitgangspunten zoals verwoord in het inrichtingsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd en in stand worden gehouden. Het aansluiten op de recreatieve fiets-/ wandelroutes langs de Does draagt bij aan de beleidsdoelstellingen voor dit gebied en het openbare, 'uitnodigende' karakter van het plan wordt verder gestalte gegeven.

De locatie grenst aan de oostzijde aan agrarisch gebied, waar meer in het algemeen donkere een landschappelijke kwaliteit is en waar de gemeente aan hecht deze te beschermen. Uit jurisprudentie blijkt dat het mogelijk is hierover regels te stellen in een bestemmingsplan<sup>3</sup>. Daarom zijn in de regels nadere eisen opgenomen ten aanzien van de wijze waarop de terrassen verlicht mogen worden. De nadere eisen kunnen betrekking hebben op het soort armatuur, de mate van verlichting (lux), de wijze van afscherming, de mate van transparantie en/of de tijden waarop er verlichting mag zijn.

In navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het plan ook past in het ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingswet- en regelgeving.

---

<sup>3</sup> ABRvS, 24 juli 2002, nr. 200104384/1

### **3 Beleidskader**

#### **3.1 Algemeen**

Aan ieder bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen (gemeentelijk) beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijv. wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Ook het beleid van het Hoogheemraadschap ten aanzien van waterbeheer en veiligheid speelt een rol.

Provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het hoogheemraadschap zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid. Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid, worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachten van het plan vormt, komt daarna aan de orde. Het beleid van hoogheemraadschap en gemeente met betrekking tot het aspect water is in een separate paragraaf in hoofdstuk 4 opgenomen, als onderdeel van de watertoets.

#### **3.2 Rijksbeleid**

##### **3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)***

Deze visie heeft als doel een concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig Nederland in 2040 te realiseren en is in 2012 vastgesteld. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt dan ook (onder meer) zowel de structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Ruimte als bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Richting 2040 worden ambities geformuleerd: rijksinvesteringen zijn in dit verband slechts een van de instrumenten die worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities.

Bij de uitwerking van de doelstellingen worden “nationale belangen” onderscheiden (13 in totaal). Voor de verwezenlijking c.q. behartiging van deze belangen worden rijksinstrumenten ingezet. Voor het overige kan de sturingsfilosofie van de visie als decentraal worden omschreven waarbij de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk naar

provincies en gemeenten wordt gebracht. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschappen laat het Rijk bijvoorbeeld over aan de provincies en gemeenten (Het Rijk benoemt nog rijksdoelstellingen gericht op een goed werkende woningmarkt voor heel Nederland. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports zoals Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a. zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking).

De volgende nationale belangen worden benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Het laatste belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van

vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In de jurisprudentie inzake de Ladder heeft zich steeds meer een lijn uitgetekend dat functiewijziging, als deze gepaard gaat zonder extra ruimtebeslag, niet hoeft te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt onder meer uit een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) inzake de functiewijziging van een bouwmarkt/tuincentrum. Hiernaast is kan worden gewezen op de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Aangezien geen sprake was van een nieuw ruimtebeslag, was er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Interessant is dat tevens werd gesteld dat artikel 3.1.6 lid 2 Bro juist is bedoeld om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en daarmee mede beoogt leegstand te voorkomen. Slechts indien aard en impact van de ingreep daartoe aanleiding geeft, is er reden om de ontwikkeling toch als stedelijke ontwikkeling aan te merken. In het geval van functiewijziging van een bestaand kantoorpand naar een hotel met 160 kamers was daarvan bijvoorbeeld sprake (dit betreft vooralsnog de enige uitspraak voor zover bekend).

De heringebruikname van het informatiecentrum als horecagelegenheid is derhalve niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken.

In het kader van een goede motivering is deze echter wel onderzocht.

De 'behoefte' als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard en een afgeleide van de verhouding tussen de actuele en toekomstige vraag, de trends en het huidige regionale aanbod (incl. de plancapaciteit). Er bestaat voor restaurants, of horecagelegenheden in het algemeen geen uniforme methodiek ter bepaling van de 'absolute', cijfermatige regionale behoefte en er zijn op regionaal niveau weinig actuele vraagcijfers beschikbaar. Bovendien is de horecamarkt zeer dynamisch aan zowel de vraag- als de aanbodzijde. De behoefte wordt in dit kader dan ook indicatief bepaald en vooral in kwalitatieve zin.

In dat verband valt direct de ligging in het landelijk gebied op. Dit levert een locatievoordeel op dat geen enkel ander restaurant in Leiderdorp heeft, waardoor een concept gerealiseerd kan worden dat elders niet aanwezig is in de gemeente. Alleen op deze locatie kan een horeca-activiteit gecombineerd worden met de beleving van het landelijk gebied. Reeds hierom kan geconcludeerd worden dat er kwalitatieve behoefte is.

### *Afbakening verzorgingsgebied*

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Ten aanzien van functies als kantoren, wonen en detailhandel verschaft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu daarvoor specifieke handvatten, zoals het COROP-gebied. Deze indeling is mede gebaseerd op woon-werkrelaties. Voor overige stedelijke voorzieningen zijn de aanknopingspunten minder specifiek: "Er zijn overige stedelijke voorzieningen die in een dagelijkse behoefte voorzien en waarbij het verzorgingsgebied sterk overeen zal komen met de afbakening van een regio op basis van woon-werkafstanden. Daarnaast zijn er topvoorzieningen, die een bovenregionale of zelfs landelijk verzorgingsgebied hebben en veel minder een 'dagelijks' gebruik kennen. Denk aan topsportcentra en specialistische ziekenhuizen, die een groter verzorgingsgebied omvatten."

Gelet hierop kan de Regio Leiden en Bollenstreek met ruim vierhonderduizend inwoners als verzorgingsgebied worden aangehouden, zie navolgende tabel. Als gemeentes als Alphen aan de Rijn er bij worden gerekend, loopt dat op naar meer dan een half miljoen. Gezien het bijzondere concept en de goede bereikbaarheid moet zeker rekening worden daarbij overigens gehouden met bezoek van buiten deze regio.

| Gemeente         | Autominuten | Inwoners       |
|------------------|-------------|----------------|
| Leiderdorp       | 5           | 27.128         |
| Leiden           | 10          | 123.661        |
| Kaag en Braassem | 10          | 26.374         |
| Zoeterwoude      | 10          | 8.367          |
| Katwijk          | 15          | 64.532         |
| Oegstgeest       | 15          | 23.608         |
| Voorschoten      | 15          | 25.315         |
| Hillegom         | 20          | 21.316         |
| Lisse            | 20          | 22.717         |
| Teylingen        | 20          | 36.093         |
| Noordwijk        | 25          | 25.867         |
| Noordwijkerhout  | 25          | 16.318         |
| <b>Totaal</b>    |             | <b>421.296</b> |

Een gemiddelde horecavestiging in Nederland meet 165 m<sup>2</sup>. Voor deze kwantitatieve behoefteberekening is uitgegaan van dit metrage. De ligging aan de A4 maakt het potentieel fors groter. De behoefte is sterk afhankelijk van het totale concept en de invulling daarvan. Hoe meer bijzonder het concept, hoe groter de mogelijkheden: aanbod creëert eigen vraag.

Op navolgend tabellen is het aanbod in de regio te zien, afgezet tegen vergelijkbare gebieden. Er is nu 40.000 m<sup>2</sup> aan restaurants; hetgeen een relatief laag aanbod is. Qua zalen is er ca. 35.000 m<sup>2</sup> wat juist een relatief groot deel is, doch dit komt vooral door Noordwijk en Noordwijkerhout. Zonder deze gemeenten, die aan de andere zijde van de regio liggen en sterk gerelateerd zijn aan kustbezoek, is het aantal m<sup>2</sup> zaal gerelateerd aan inwoners en arbeidsplaatsen relatief laag, hetgeen duidt op marktruimte.

| Aanbod en dichtheid                    | Leiden en Bollenstreek | Vergelijkbare gebieden | Haaglanden | Oost-Zuid-Holland | Groot-Amsterdam & Zaanstreek |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------|-------------------|------------------------------|
| Aanbod restaurant en zaal              |                        |                        |            |                   |                              |
| Oppervlakte m <sup>2</sup> restaurants | 39.902                 | 35.604                 | 133.196    | 25.188            | 256.396                      |
| Oppervlakte m <sup>2</sup> zalen       | 35.223                 | 17.850                 | 96.828     | 8.973             | 193.729                      |
| Ontwikkeling horeca (index 2013-2018)  | 105                    | 110                    | 110        | 109               | 112                          |
| Dichtheid op basis van inwoners        |                        |                        |            |                   |                              |
| Inwoners                               | 421.296                | 316.964                | 1.080.034  | 324.054           | 1.514.158                    |
| Dichtheid restaurant (m <sup>2</sup> ) | 947                    | 1.123                  | 1.233      | 777               | 1.693                        |
| Dichtheid zaal (m <sup>2</sup> )       | 836                    | 563                    | 897        | 277               | 1.279                        |
| Dichtheid op basis van arbeidsplaatsen |                        |                        |            |                   |                              |
| Arbeitsplaatsen                        | 172.500                | 129.950                | 360.900    | 125.300           | 957.500                      |
| Dichtheid restaurant (m <sup>2</sup> ) | 2.313                  | 2.740                  | 3.691      | 2.010             | 2.678                        |
| Dichtheid zaal (m <sup>2</sup> )       | 2.042                  | 1.374                  | 2.683      | 716               | 2.023                        |

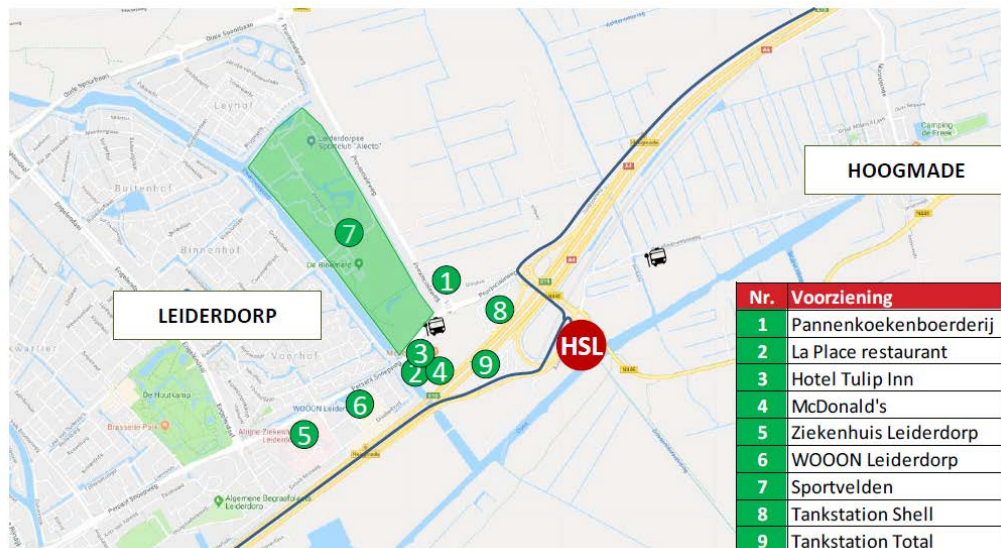
| Aanbod en dichtheid agglomeratie Leiden en Bollenstreek | Noordwijk en Noordwijkerhout | Overige agglomeratie | Totaal  |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|---------|
| Oppervlakte m <sup>2</sup> zalen                        | 16.814                       | 18.409               | 35.223  |
| Inwoners                                                | 42.185                       | 379.111              | 421.296 |
| Dichtheid zaal (m <sup>2</sup> )                        | 3.986                        | 486                  | 836     |
| Arbeitsplaatsen                                         | 17.700                       | 154.800              | 172.500 |
| Dichtheid zaal (m <sup>2</sup> )                        | 9.499                        | 1.189                | 2.042   |

Vergelijkbare restaurantconcepten zijn er niet veel, en deels gaat het hier om dezelfde exploitant:

| Nr. | Bedrijfsnaam              | Plaats      | Type restaurant  | Locatie                 |
|-----|---------------------------|-------------|------------------|-------------------------|
| 1   | Brasserie Havenkwartier   | Katwijk     | Nederlands-Frans | Jachthaven van Katwijk  |
| 2   | Waag Leiden               | Leiden      | Nederlands-Frans | Leiden centrum          |
| 3   | Brasserie Zijlstroom      | Leiderdorp  | Nederlands-Frans | Buitengebied Leiderdorp |
| 4   | La Place Restaurant       | Zoeterwoude | Self-service     | Langs de snelweg        |
| 5   | Branding beachclub        | Noordwijk   | Internationaal   | Aan het strand          |
| 6   | Belgisch Biercafé Olivier | Leiden      | Belgisch         | Leiden centrum          |
| 7   | Brasserie Park            | Leiderdorp  | Nederlands-Frans | Grenzend aan park       |
| 8   | Brasserie Buitenhuis      | Valkenburg  | Internationaal   | Aan Valkenburgse meer   |

#### *Bestaan aanbod in de directe omgeving*

Op navolgende afbeelding zijn de bestaande horeca en overige voorzieningen in de nabije omgeving weergegeven. De voormalige Apolistische kerk in Leiderdorp staat te koop maar of hier horeca in komt is niet zeker. De plannen voor een IKEA aan de Persant Snoepweg zijn afgeblazen. Een horecaconcept van het type als in dit plan voorzien, komt in Leiderdorp (en in de regio) niet voor.



### Vraagzijde

#### Particuliere vraag

Voor de beoordeling worden demografische en economische kenmerken van de bevolking in de agglomeratie Leiden en Bollenstreek geanalyseerd. 35-65-jarigen zijn de belangrijkste doelgroep voor restaurants. Deze groep is licht ondervertegenwoordigd. De forse oververtegenwoordiging van inwoners met een Nederlandse-of westerse migratieachtergrond is positief (inwoners met een niet-westerse migratieachtergrond besteden over het algemeen minder aan horeca). Tweepersoonshuishoudens doen de meeste horecabestedingen, deze groep is gemiddeld vertegenwoordigd. Het gemiddelde inkomen is relatief hoog, dit heeft een positief effect op horecabestedingen. In navolgende tabel is de bevolkingsopbouw weergegeven alsook het gemiddeld inkomen.

| Particuliere vraag (2017)             | Agglomeratie Leiden en Bollenstreek | Vergelijkbare gebieden | Haaglanden       | Oost-Zuid-Holland | Groot Amsterdam/ Zaanstreek |
|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>Inwoners en leeftijdsverdeling</b> | <b>421.296</b>                      | <b>316.964</b>         | <b>1.080.034</b> | <b>324.054</b>    | <b>1.514.158</b>            |
| Ontwikkeling 2013 - 2017              | 2%                                  | 3%                     | 3%               | 4%                | 5%                          |
| 0-15 jaar %                           | 16%                                 | 17%                    | 17%              | 17%               | 16%                         |
| 15-35 jaar %                          | 26%                                 | 24%                    | 27%              | 23%               | 29%                         |
| 35-50 jaar %                          | 19%                                 | 20%                    | 21%              | 19%               | 21%                         |
| 50-65 jaar %                          | 20%                                 | 20%                    | 19%              | 21%               | 19%                         |
| 65+ %                                 | 18%                                 | 20%                    | 16%              | 19%               | 15%                         |
| Studenten %                           | 6%                                  | 3%                     | 5%               | 3%                | 5%                          |
| <b>Herkomst</b>                       |                                     |                        |                  |                   |                             |
| Nederlandse achtergrond %             | 80%                                 | 78%                    | 61%              | 83%               | 59%                         |
| Westerse migratieachtergrond %        | 11%                                 | 11%                    | 15%              | 8%                | 15%                         |
| Niet-westerse migratieachtergrond %   | 9%                                  | 12%                    | 25%              | 10%               | 27%                         |
| <b>Huishoudsamenstelling</b>          |                                     |                        |                  |                   |                             |
| Eénpersoonshuishoudens %              | 40%                                 | 38%                    | 43%              | 32%               | 47%                         |
| Tweepersoonshuishoudens %             | 28%                                 | 28%                    | 24%              | 31%               | 23%                         |
| Huishoudens met kinderen %            | 32%                                 | 35%                    | 32%              | 36%               | 30%                         |
| <b>Gemiddeld inkomen (2015)</b>       | <b>€ 22.100</b>                     | <b>€ 21.600</b>        | <b>€ 21.800</b>  | <b>€ 21.600</b>   | <b>€ 21.900</b>             |

#### Zakelijke vraag

Om de zakelijke vraag te beoordelen worden kenmerken van de bedrijvigheid geanalyseerd. Hiervoor is onderscheid gemaakt tussen verschillende bedrijfsgroottes. De uitkomsten in het onderzoeksgebied worden vergeleken met Nederland. Het onderzoeksgebied kent een relatief laag aandeel middelgrote- en grote bedrijven, wat een negatief heeft op de zakelijke vraag. De sterke vertegenwoordiging van de sector

zakelijke diensten is positief voor zakelijke horecabestedingen. Er zijn relatief weinig arbeidsplaatsen ten opzichte van het aantal inwoners, wat een negatief effect heeft op de zakelijke vraag. De ontwikkeling van arbeidsplaatsen is positief, maar blijft achter op het landelijk gemiddelde. Het relatief hoge aandeel eenmanszaken en daarmee ook zzp'ers is positief voor de vraag naar restaurantbezoek, bijvoorbeeld voor werkplekken, maar ook als regionaal zakelijke meetingpoint voor afspraken.

| Zakelijke vraag                               | Nederland |       | Onderzoeksgebied |       |
|-----------------------------------------------|-----------|-------|------------------|-------|
| Bedrijvigheid                                 |           |       |                  |       |
| Eenmanszaken: bedrijven 1 medewerker          | 504.001   | 62,4% | 11.691           | 62,8% |
| Klein: bedrijven 2 tot 50 medewerkers         | 295.135   | 36,5% | 6.787            | 36,4% |
| Middelgroot: bedrijven 50 tot 100 medewerkers | 4.760     | 0,6%  | 90               | 0,5%  |
| Groot: bedrijven 100+ medewerkers             | 3.896     | 0,5%  | 58               | 0,3%  |
| TOTAAL                                        | 807.792   | 100%  | 18.626           | 100%  |
| Verdeling sectoren                            |           |       |                  |       |
| Aandeel handel                                | 18%       |       | 18%              |       |
| Aandeel zakelijke diensten                    | 36%       |       | 39%              |       |
| Aandeel overige branches                      | 46%       |       | 43%              |       |
| Arbeidsplaatsen                               |           |       |                  |       |
| Aantal arbeidsplaatsen                        | 8.024.900 |       | 181.900          |       |
| Arbeidsplaatsen t.o.v. inwoners               | 47%       |       | 41%              |       |
| Ontwikkeling arbeidsplaatsen (5 jaar)         | 2,0%      |       | 0,6%             |       |

Worden hier de andere bijeenkomsten gevoegd, zoals feesten, bruiloften en partijen, dan ontstaat het volgende beeld.

| Vraag zakelijke en particuliere bijeenkomsten | Kleinschalig zakelijk | Grootschalig zakelijk | Congressen | Huwelijken | Feesten en partijen | Overig | Totaal |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|------------|---------------------|--------|--------|
| Aantal binnen onderzoeksgebied                | 7.951                 | 1.815                 | 85         | 1.280      | 5.357               | 1.832  | 18.319 |
| Effect vraaganalyse                           | 5%                    | 5%                    | 5%         | 10%        | 10%                 | 10%    |        |
| Toevloeiing naar onderzoeksgebied             | 100%                  | 50%                   | 100%       | 0%         | 0%                  | 0%     |        |
| Huidige aantal bijeenkomsten                  | 16.698                | 2.858                 | 177        | 1.408      | 5.892               | 2.015  | 29.049 |
| Groeiverwachting 2020                         | 10%                   | 10%                   | 10%        | 5%         | 10%                 | 10%    |        |
| Aantal bijeenkomsten 2020                     | 18.367                | 3.144                 | 195        | 1.478      | 6.482               | 2.217  | 31.883 |

Landelijk is de gemiddelde besteding per inwoner € 413,- per inwoner per jaar voor een restaurant (incl. btw); in de regio houdt dit een bestedingspotentieel in van 174 mio. Een restaurant brengt gemiddeld € 613.000,- op (CBS). Zoals aangegeven, is er nu 40.000 m<sup>2</sup> aan restaurants. Bij een gemiddelde omvang van 165 m<sup>2</sup> houdt dit in 242 restaurants, ofwel in totaal een marktaandeel van 148 mio. Op basis hiervan kan gemotiveerd worden geconcludeerd dat er nog marktruimte is. Er zijn 63 locaties voor zaalverhuur in de regio. De gemiddelde omzet van zalen ligt in Nederland tussen de € 1.000,- en € 2.000,- per vierkante meter verkoop vloeroppervlakte (vvo). Het potentiële ligt zodoende op tussen de 30 en 60 mio. Dat is alleen wanneer de regio bekeken wordt, door de ligging aan de snelweg (goede bereikbaarheid) en de unieke locatie zal de locatie ook een bovenregionale functie hebben met name v.w.b. de zaalverhuur.

Er is gelet op bovenstaande analyse voldoende ruimte voor extra horeca (restaurant en zaalverhuur), gegeven het huidige aanbod en de vraag. Wanneer gekeken wordt naar de trends in de restaurantsector, dan valt op horecabedrijven breder worden in hun aanbod en er meer ingezet worden op organisatie van activiteiten en arrangementen. Een sterke formule houdt rekening met de genius loci, de geest van de plek. Hier gaat schaalvergroting mee gepaard. Het initiatief speelt nadrukkelijk op deze trends in. Geconcludeerd kan worden dat er zowel kwalitatief als kwantitatief

voldoende ruimte is voor het voorgenomen plan voor restaurant en zaalverhuur. De beoogde ontwikkeling van horeca in een bestaand pand leidt voorts, gezien het totale aanbod horeca in de regio niet tot dusdanige overcapaciteit, waardoor structuurversterking, sterk oplopende leegstand en aantasting van het woon-en leefklimaat en ondernemersklimaat aan de orde is. Bovendien wordt een deel van dit oppervlak niet zozeer voor horeca gebruikt, maar voor educatieve en recreatieve activiteiten. Het concept is door de bijzondere aard en ligging nauwelijks concurrerend voor het bestaande aanbod, dat veelal is gelegen in de centra van de dorpen en steden of juist gericht is op strand en kust.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)**

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS, thans Natuur Netwerk Nederland (NNN). Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

#### *Huidige Status*

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;

- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

#### *Beoordeling en conclusie*

Het gebied ligt niet in NNN maar grenst er aan, zie paragraaf 3.3. Voor het overige zijn er geen rijksbelangen in het geding.

### **3.2.3 Tracébesluit (A4, 2009)**

Op 17 mei 2009 heeft de Minister van Verkeer en Waterstaat het Tracébesluit Burgerveen-Leiden 2009, gedeelte Leiderdorp-Leiden vastgesteld. Het eerdere Tracébesluit is op 25 juli 2007 vernietigd door de Raad van State, wegens onvoldoende onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het Tracébesluit vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling. In paragraaf 4.2 wordt op alle relevante milieuaspecten onderbouwd dat de rijksweg geen belemmering voor de nieuwe ontwikkeling vormt.

#### *Conclusie rijksbeleid*

Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid. De verbreding van de A4 heeft het W4 project tot gevolg gehad, dat een relatie heeft met dit plan. Zie verder onder gemeentelijk beleid.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)**

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De ruimtelijke koers die men wil varen laat zich als volgt omschrijven: een sterk Zuid-Holland is een slim en schoon Zuid-Holland. Er moet ruimte voor ontwikkeling zijn met waarborg kwaliteit. Daarbij zijn zes ambities benoemd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluiten we aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

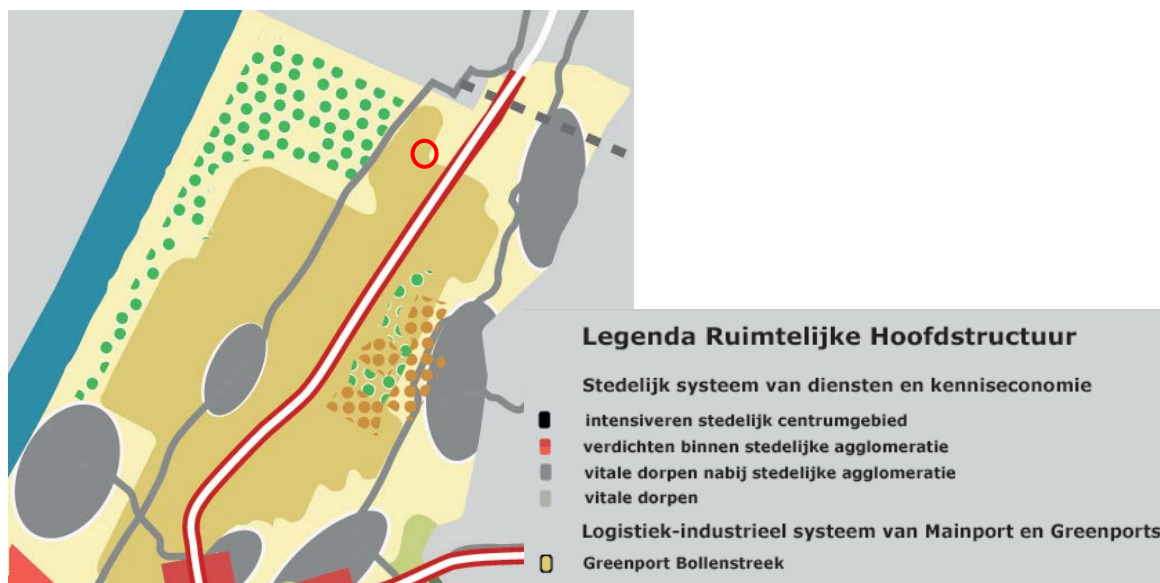
Omgevingskwaliteit is het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2021 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van 'omgevingskwaliteit':

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.

- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, waarin ook aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Hiertoe implementeren we een integrale beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit voor toekomstige kwaliteitsverbetering.

- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de bijlage zijn de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit' opgenomen, behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.



*Uitsnede Kaart ruimtelijke structuur*

#### *Vier rode draden*

De visie biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bij onderhavig plan zijn met name belang 1, 2 en 3 van belang.

#### *1. Beter benutten en opwaarderen*

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels.

‘Beter benutten en opwaarderen’ betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag.

De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

#### *2. Vergroten agglomeratiekracht*

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich

concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied is hierbij gelegen in laatstgenoemde regio.

Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

### 3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

| Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit |                              |                                  |                                     |
|---------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
|                                       | Categorie 3<br>Groene ruimte | Categorie 2<br>Specifieke waarde | Categorie 1<br>Bijzondere kwaliteit |
| Inpassing                             | ja                           | na goedkeuring                   | na goedkeuring                      |
| Aanpassing                            | na goedkeuring               | na goedkeuring                   | nee                                 |
| Transformatie                         | na goedkeuring               | nee                              | nee                                 |

In het buitengebied zijn agrarische landschappen en natuurlandschappen veelal beeldbepalend. Dicht bij de stad vinden we een grote diversiteit aan verschillende natuur- en cultuurlandschappen met bijbehorende (lint)bebouwing. Deze vormen de tweede laag. Ook in deze laag zijn de drie deltalandschappen terug te vinden: de zee-kleipolders met omringende dijken in het rivierdeltalandschap, de bollenteelt en de landgoederen in het kustlandschap, en als derde het veenlandschap dat grotendeels is opgebouwd uit het uitgestrekte veenweidegebied met zijn langgerekte kavels en de droogmakerijen met hun kenmerkende rechthoekige structuur. Het zijn allemaal voorbeelden waarbij vanuit verschillende Ausgangssituaties en in verschillende periodes het land zo goed mogelijk is ingericht voor het landbouwkundig gebruik.

Ook in de toekomst blijft het agrarisch gebruik een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, en is er binnen de voorwaarden vanuit ruimtelijke kwaliteit ook ruimte voor andere (economische) activiteiten. De combinatie van gebruikswaarde en belevingswaarde staat hier centraal. De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing',

‘aanpassing’ of ‘transformatie’. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een ‘inpassing’ sluit erop aan, een ‘transformatie’ verandert beide, een ‘aanpassing’ sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig. Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder. In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten. Ondanks het nieuwe handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, zijn bouwprojecten uit landschappelijk oogpunt niet altijd een verrijking. Daarom heeft de provincie aan nieuwe, gebiedsvreemde ontwikkelingen de mogelijkheid van een maatschappelijke tegenprestatie verbonden. Wie zich een deel van het landschap toe-eigent voor een nieuw gebiedsvreemd gebruik, wordt gevraagd om dat te compenseren door een landschappelijke verbetering mogelijk te maken, bij voorkeur in het gebied zelf.

De volgende uitleg hoort bij de drie categorieën. 1 Inpassing. Dit betreft een ‘gebiedseigen’ ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

2 Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zóndig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

3 Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. Het plangebied betreft het landelijk gebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied dient aandacht te zijn voor de kwaliteiten van het gebied.

In een kwaliteitskaart werkt de provincie uit welke ruimtelijke kwaliteiten per locatie aanwezig zijn. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

De kwaliteitskaart wordt in 4 lagen uitgewerkt:

1. Laag van de ondergrond;

2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
3. Laag van de stedelijke occupatie;
4. Laag van de beleving.

### Beoordeling

Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Het plan wordt gezien als ‘aanpassing’.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied dient aandacht te zijn voor de kwaliteiten van het gebied. De ondergrond (laag1) betreft jonge zeeklei, veengebied.



*Uitsnede Visie Ruimte en Mobiliteit Uitsnede kwaliteitskaart laag 1*

### Veencomplex

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.

Richtpunten: – Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling.

Het plangebied ligt voorts binnen het cultuurlandschap veengebied (laag 2). De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;

- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de polder-eenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar. Het bestemmingsplan tast de loop van de verkavelings/waterpatronen (sloten) niet aan. Het zo kenmerkende patroon van smalle, langgerekte kavels, loodrecht op de ontginningsbasis (de Oude Rijn) blijft zodoende in stand. Verder wordt de openheid niet onevenredig aangetast.

Binnen de provincie is een aantal gebieden aangewezen waar een hogere bescherming aan toekomt. Dit is juridisch verankerd in de Omgevingsverordening (zie navolgende paragraaf). In dergelijke gebieden zijn ontwikkelingen mogelijk, maar vanwege de kwetsbaarheid zijn er extra voorwaarden van toepassing.



*Uitsnede Visie Ruimte en Mobiliteit Uitsnede kwaliteitskaart laag 4*

Over een deel van het plangebied liggen molenbiotopen (rode kleur). Een klein ligt binnen een gebied met specifieke waarde categorie 2(lichtgroen), meer specifiek als groene buffer in de kaartlaag van de beleving. Het gearceerde deel duidt op de aanwijzing als gebied met recreatie om de stad.

#### *Natuur*

Natuurgebieden in Zuid-Holland zijn te onderscheiden naar hun ligging in het landschap. Inrichting en beheer zijn dan ook gerelateerd aan het onderscheid tussen kust-, delta- en veenlandschap. Het betreft een samenhangend netwerk van unieke natuurlandschappen dat toegankelijk en beleefbaar is in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.

#### *Richtpunt:*

- Ontwikkelingen behouden of herstellen de wezenlijke natuurkenmerken en waarden van een gebied.

- Toegankelijkheid en gebruik zijn in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.

#### *Groene buffers*

De groene buffer is een niet-verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt.

#### Richtpunten:

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

De locatie waar de horeca-activiteiten voornamelijk gaan plaatsvinden ligt buiten de 'beschermde gebieden'. De delen die zij aangewezen als natuur en groen worden niet bebouwd en blijven als natuur ingericht. Het plan houdt rekening met de aanwezige kwaliteiten. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 wordt de openheid niet onevenredig aangetast en wordt het perceel beter ingericht als aantrekkelijk natuurgebied uitgaande van de kenmerken van het gebied. Er is daarom geen strijd met het provinciaal beleid.

Historische molens zijn markante monumenten en blikvangers in het landschap, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied. Richtpunt: Behouden en versterken van monumentale molens in hun omgeving als ensemblewaarde.

Het plan versterkt de belevingswaarde van de monumentale molens en beschermt het windrecht middels een molenbiotoop. Binnen de molenbiotopen in het zuidelijk deel van het terrein kan niet gebouwd worden; hier is de bestemming Natuur toegekend. De toekomstige herinrichting alhier zal bestaan uit laagopgaande grasland, afgewisseld met slootjes. Binnen de molenbiotoop (i.c. van de Doespoldermolen) in het noordelijk gebied mag wel worden gebouwd. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 wordt bij de molenbeheerder nagegaan in hoeverre dit leidt tot beperking van het windrecht. Er is door de planontwikkeling geen sprake van de molen minder zichtbaar zal zijn, gelet op de ingeklemde ligging van het perceel.

#### *Conclusie*

Het initiatief is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

### **3.3.2 Omgevingsverordening (2019)**

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Deze verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

Het algemene artikel 6.10 is op de gehele provincie van toepassing:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
- Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Het gebied naast gronden die zijn aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN), zie afbeelding hierna en voor een klein deel erin. Dit betreft een zo klein gedeelte dat deze bij de eerstvolgende herziening van het omgevingsbeleid kan worden gewijzigd als ondergeschikte technische aanpassing. Mede omdat in het plangebied voldoende compensatie plaatsvindt in de vorm van aanleg groen en pluktuin. Ook de molenbiotopen zijn opgenomen, zie hiervoor ook voorgaand paragraaf.



*Aanduiding NNN, uitsnede provinciale verordening Ruimte*

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plan is gelet hierop (vrijwel) in overeenstemming met de provinciale verordening.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **3.4.1 Regionale Structuurvisie 2020 (2012)**

Regio Holland Rijnland ligt midden in de Randstad en telt ruim vijfhonderdduizend inwoners. De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen in het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. In de Regionale StructuurVisie 2020 verwoorden deze veertien gemeenten hun ruimtelijke visie op de regio.

Holland Rijnland is een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De veertien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

##### *Beoordeling en conclusie*

Onderhavig plan draagt bij aan het realiseren van een prettig recreatief klimaat.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### **3.5.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2025 (2012), Samenwerken en verbinden**

Voor Leiderdorp is een toekomstvisie opgesteld welke is vastgesteld door de raad d.d. 19 december 2012. Hiermee is een raamwerk voor de toekomst van Leiderdorp tot stand gekomen. Deze toekomstvisie dient als kader voor de ruimtelijke en maatschappelijke structuurvisies. Het samenhangende geheel van deze documenten vormt de integrale toekomstvisie.

- De inwoners van Leiderdorp willen samenleven in rust en ruimte, met een open blik naar hun regio.
- De gemeente het thuisgevoel van Leiderdorp bewaken, en de polders toegankelijk maken voor de regio. De dynamiek in ons stedelijk gebied vraagt dat de gemeente blijft vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen. De gemeente zal goed blijven luisteren naar vragen uit de samenleving.
- Samenleven is samen doen, betrokken zijn bij elkaar en verantwoordelijkheid nemen. De gemeente wil slim verbinden, kritisch kijken naar gemeentelijke taken en efficiënt samenwerken met alle partijen. Leiderdorp is van en voor alle inwoners. De gemeente faciliteert, binnen haar mogelijkheden, dat inwoners zelf in staat zijn om goed te wonen, goed te werken en goed te leven in hun gemeenschap. Daar waar dit niet op eigen kracht mogelijk is zullen wij een vangnet zijn voor degenen die bepaalde voorzieningen nodig hebben

De visie wordt via 5 thema's behandeld: maatschappij, ruimte, financiën, bestuur en economie. Elk thema is onderverdeeld in de aspecten ontwikkelingen, uitdagingen, overwegingen, koers en illustratie.

Voor het thema Ruimte zijn de volgende koersrichtingen benoemd:

- De kwaliteit van de openbare ruimte waar nodig en mogelijk handhaven op een bij het gebruik van de ruimte passend niveau;

- Tegemoetkomen aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen;
- Woningen realiseren door verdichting en door transformatie van kantoorgebouwen;
- Polders en parken open laten;
- Duurzaam in stand houden van buitengebieden, groen en water, en van groen binnen de bebouwde kom;
- Woonwijken, winkelcentra en bedrijventerreinen bereikbaar houden: te voet, met de fiets, met de auto en met het openbaar vervoer, ook voor mindervaliden;
- Mobiliteit, infrastructuur en economie beschouwen vanuit het niveau van de Leidse regio.

Op 4 februari 2013 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor het opstellen van een maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisie. Deze structuurvisies maken deel uit van de Toekomstvisie Leiderdorp 2025, waarin het gemeentebestuur aangeeft welke koers zij wil varen op de thema's maatschappij, ruimte, economie, bestuur en financiën. De eerste twee thema's, maatschappij en ruimte, worden uitgewerkt in de maatschappelijke structuurvisie en ruimtelijke structuurvisie. De maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisies geven aan hoe de gemeente op lange termijn om wil gaan met ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt een afwegingskader om bij nieuwe beleidskeuzes een afweging te kunnen maken tussen mogelijke scenario's. Beide structuurvisies zijn een concretere vertaling van de in de Toekomstvisie 2025 gekozen koers.

#### *Beoordeling en conclusie*

De locatie ligt 'formeel' gezien in de Bospolder, maar maakt daar door de ingeklemde ligging en de reeds aanwezige functie (informatiecentrum met parkeerplaats), qua beleving geen onderdeel meer van uit.

### **3.5.2 Ruimtelijke structuurvisie (2015)**

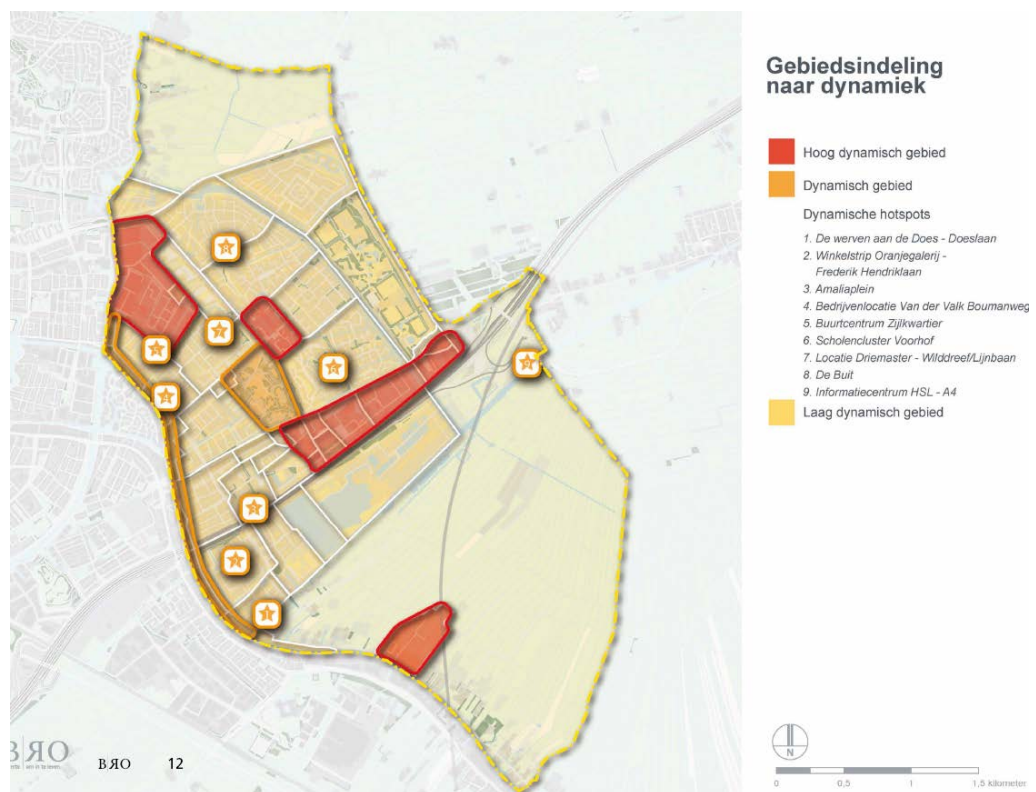
De ruimtelijke structuurvisie is een thematische uitwerking van de Toekomstvisie (zie hierboven). In deze ruimtelijke structuurvisie schetst de gemeente de ambities voor de toekomst.

De belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen die de komende 20 jaar van belang zijn worden benoemd, rekening houdend met trends in de samenleving zoals vergrijzing en veranderende mobiliteit. Ook geeft de visie aan welke de rol de gemeente heeft in het verwezenlijken van de ambities. De gemeente zet in op versterking van de identiteit en cultuurhistorische structuren van Leiderdorp. Er worden 15 uitgangspunten (hoofdkeuzen) geformuleerd, welke vervolgens per deelgebied worden uitgewerkt.

1. Versterken van de identiteit en cultuurhistorische structuren;
2. Versterken van de kwaliteit van winkelcentrum Winkelhof;
3. Wijkgerichte aanpak, anticiperen op sociaal-maatschappelijke realiteit;
4. Anticiperen op afname van de autogerichtheid door vergrijzing en nieuwe werken;
5. Meervoudig gebruik en herontwikkeling van bestaand vastgoed;
6. Aanpassen van naoorlogse woningen aan moderne eisen;
7. Functiemenging mogelijk maken in meer jonge woonwijken;
8. Voorzien in de woningbehoefte door verdichting van bestaand dorpsgebied en de polders open en toegankelijk houden;

9. Grootschalige economische bedrijvigheid in werkgebieden en kleinschalige bedrijvigheid in woonwijken;
10. Economische focus op zorg, retail en kennis;
11. Voor de leefbaarheid focus op vrijetijdsbeleving, sport, cultuur en horeca;
12. Onderhouden, behouden en versterken van groen-blauwe netwerken;
13. Uitbreiden van het langzaamverkeer netwerk en versterken van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte;
14. Stimuleren van duurzaamheid: klimaatbestendig en energie-efficiënt;
15. Samenwerken en afstemmen in de regio.

In de visie wordt onderscheid gemaakt in laag- en hoogdynamische gebieden. Ook zijn er dynamische hotspots aangewezen, locaties die op termijn ruimtelijk dan wel functioneel getransformeerd zullen worden. Het informatiecentrum is als dynamische hotspot aangewezen. Over de polder Achthoven wordt aangegeven dat deze hoofdzakelijk een agrarische functie heeft. Het gebied kan beleefd worden vanaf de Achthovenweg, de Oude Rijn en de hoger gelegen Ruigekade. Ten noorden ligt dichtbij de afslag van de A4, het Informatiecentrum HSL-A4. Dit gebouw is niet meer als informatiecentrum in gebruik en krijgt in de toekomst een nieuwe, recreatieve en informatieve functie.



*Kaart ruimtelijke structuurvisie gebiedsindeling naar dynamiek*

Het bieden van een bijzonder overgangsgebied tussen de omringende gemeenten en het Groene Hart is één van de doelstellingen. De Munnikenpolder wordt als recreatiegebied ingericht en van hieruit wordt een relatie gelegd met de Achthovenerpolder. Door de binnen het W4 project te realiseren dwarsverbindingen zal de Munnikenpolder goed bereikbaar worden en als “uitvalsbasis” voor het recreatieve gebruik van het Groene Hart kunnen gaan dienen. De Gemeente Leiderdorp streeft er tevens naar om de oevers van de Does landschappelijk en natuurrijk te herinrichten. Tussen de Does en de Ruige Kade kan middels zogenaamde “vernatting” een waterrijk milieu ontstaan.

#### *Structuurplan W4 Leiderdorp (2002)*

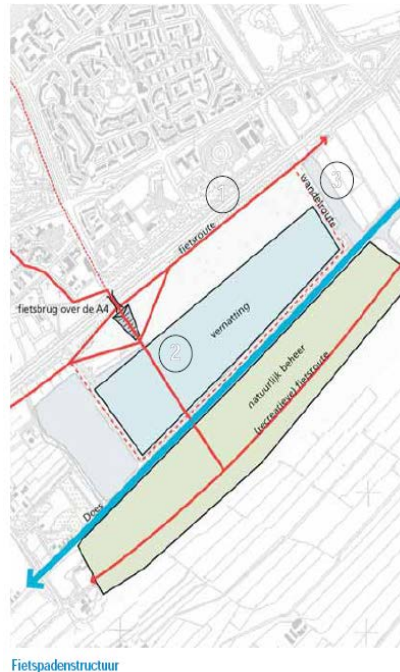
Doel van het Stedenbouwkundige Plan is het formuleren van een ambitieuze maar tevens realistische ontwikkelingsrichting, waarbij de integrale afstemming van belangen en de mogelijkheden zoals voortvloeiend uit het Masterplan W4 volledig worden benut. De stedenbouwkundige opgave betreft dus de uitwerking van het Masterplan W4, waarbij middels een ruimtelijke en functionele verdiepingsslag een raamwerk wordt gecreëerd voor de verdere planvorming in de komende jaren. Het plan dient als uitgangspunt voor de op te stellen Definitieve Stedenbouwkundige Ontwerpen voor de deellocaties.

In de Masterplanfase is de toekomstige bestemming van de Munnikenpolder een belangrijk onderwerp van discussie geweest. Met name de functie als “voorportaal naar het Groene Hart” is voor alle betrokken partijen van belang gebleken.

Door de bereikbaarheid tussen de stad en het Groene hart te vergroten, zal het Groene Hart binnen handbereik komen te liggen voor de inwoners van de Leidse regio.

De nieuwe fiets-, wandel en vaarverbindingen zullen via de Munnikenpolder lopen, waardoor druktetoename in het bestaande stiltegebied in de polder Achthoven beperkt zal blijven. De Munnikenpolder kan een goed startpunt vormen voor de waterrecreant die de omgeving wil verkennen met zeilboot, kano of sloep. Voorzieningen voor deze recreatieve watersporters dienen daarom zoveel mogelijk in de Munnikenpolder te worden gesitueerd. Via de Munnikenpolder zou het fietsnetwerk in de Achthovenerpolder bereikt kunnen worden, via een nieuw aan te leggen fietsbrug over de Does.

De Ruige Kade speelt ook een rol in het netwerk. Aangezien deze nu te smal is om als volwaardig fietspad te functioneren, moet deze aangepakt worden.



*Fietspadenstructuur stedenbouwkundig plan*

#### *Beoordeling en conclusie*

Dit bestemmingsplan voorziet onder meer in de komst van een horecagelegenheid met een sterk recreatief karakter. Het gaat om een publiekstrekkende functie en het biedt de mogelijkheid voor wandelaars, fietsers en kanoers ter plaatse uit te rusten en een hapje of drankje te nuttigen. Omgekeerd kan de locatie ook als uitvalsbasis dienen voor bezoek aan het landelijk gebied. Het plangebied wordt aangetakt op het recreatief netwerk v.w.b. fiets-, wandel- en kanoroutes. Het plan past daarmee in de ruimtelijke structuurvisie.

### **3.5.3 Masterplan W4 (2001) en Stedenbouwkundig plan W4 (2004)**

#### *Masterplan W4 (2001)*

Zoals aangegeven is voor de verbreding van de A4 inmiddels een Tracébesluit genomen. Na 1999 hebben de betrokken gemeenten het initiatief genomen het gebied tussen de aansluiting van de A4 met de N446 en de spoorbaan Leiden - Utrecht integraal te ontwikkelen: het zogenoemde W4 project. W4 staat voor "wonen - water - wegen - werken". Het project omvat de integrale, duurzame inpassing van de verbrede A4 welke ter hoogte van Leiden, Zoeterwoude en Leiderdorp halfverdiept zal worden aangelegd.

De gebieden grenzend aan de A4 worden opnieuw ingericht met als doel de kwaliteit van het wonen, het water, de wegen en het werken in het gebied rond de rijksweg te verbeteren. Hierbij is en wordt onder meer ingezet op:

1. Het "herstel" van het Oude Dorp, dat nu doorsneden wordt door de rijksweg, door middel van rechtstreekse verbindingen over de verdiepte A4;
2. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Bospoort met als bestemming hoogwaardige bedrijfshuisvesting en horeca;

3. De ontwikkeling van Plantage, een kleine woningbouwlocatie in de bebouwde kom van Leiderdorp;
4. Ontwikkeling van de Munnikenspolder tot recreatiegebied;
5. De ontwikkeling van de Kalkhaven tot een woonwijk waarbij de nadruk ligt op de relatie met het water en het groen;
6. De ontwikkeling van de locatie Vierzicht met als bestemming een nieuw te ontwikkelen bedrijvenlocatie waar hoogwaardige bedrijfs- en kantoorruimten gerealiseerd worden;

Het W4 project is vervolgens integraal opgenomen in het "Structuurplan W4 en het Stedenbouwkundig Plan W4 plangebied Leiderdorp" d.d. 6 september 2002, waarin een totaalontwikkeling van het oude dorpshart van Leiderdorp is beschreven.

Op navolgende afbeelding zijn alle plannen te zien.



*Plankaart Masterplan W4*

#### *Structuurplan W4 Leiderdorp (2002)*

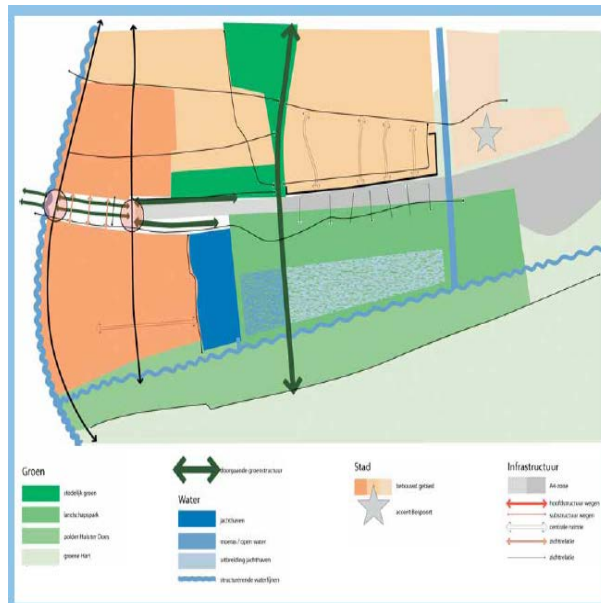
Met het Structuurplan W4 heeft de gemeente Leiderdorp richting gegeven aan de verdere uitwerking van de inpassing van de A4 en de ontwikkelingen in haar directe omgeving. De essentie van het structuurplan was gericht op het herstellen en optimaliseren van de dwarsrelaties tussen de gebieden aan weerszijden van de A4 en het teniet doen van de visuele en fysieke barrièrewerking van de A4.

Het structuurplan stond voorts (opnieuw) een herontwikkeling van de locaties Plantage en Mauritskwartier in de Oranjewijk en Kerkwijk voor.

#### *Stedenbouwkundig Plan W4 (2002)*

Voor de gebieden aan weerszijden van de A4 is door het gemeentelijke Ontwikkelingsbedrijf W4 een Stedenbouwkundig Plan W4 opgesteld (september 2002). In dit plan zijn de vijf specifieke ontwerpopgaven met betrekking tot de verdiepte en verbrede A4 in relatie tot de omgeving weergegeven. Dit betrof achtereenvolgens de vormgeving van het oude dorp, de realisatie van groene structuren en verbindingen met het Groene Hart, de transformatie van de stadsrandzones, de verbindingen binnen het plangebied en de inpassing van de A4.

De analyse toont aan dat de stadszones langs de A4 alle gekenmerkt worden door een zekere mate van haveloosheid en laagwaardig gebruik. Dit wordt veroorzaakt door de overlast en de barrièrewerking van de A4. Uitgangspunt is om het huidige karakter van deze “achterkanten” van Leiderdorp om te vormen tot een aantrekkelijke voorkant richting de Rijksweg, Oude Dorp en Munnikenspolder. Per deellocatie worden hiervoor andere middelen ingezet, die uitgaan van het versterken van de aanwezige kwaliteiten en structuren. De aanduiding ‘woongebied’ in het Masterplan (zie hierboven) houdt daarmee dus niet in dat er alleen wonen kan worden ontwikkeld; dit wordt per deellocatie in een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Op navolgende afbeelding is de gewenste hoofdstructuur afgebeeld.



*Afbeelding structuurvisiekaart ('beslistekening')*

#### *Beoordeling en conclusie*

Dit plan is een uitvloeisel van de W4plannen (hergebruik informatiecentrum A4) en inspelen op de verhoogde aandacht voor het recreatief beleven van het landelijk gebied van Leiderdorp.

### **3.5.4 Welstandsnota Leiderdorp 2016 (2016)**

Op 6 juni 2016 heeft de gemeenteraad van Leiderdorp de Welstandsnota Leiderdorp 2016 vastgesteld. Het uitgangspunt voor de nieuwe welstandsnota is om zoveel mogelijk gebieden in Leiderdorp 'welstandsvrij' te maken. Bij bouw aanvragen die een vergunning vereisen, wordt dan niet meer getoetst of zij qua vormgeving en verschijningsvorm in hun omgeving passen. Tevens worden sommige bouwwerken vergunningvrij op het moment dat geen redelijke eisen van welstand meer van toepassing zijn.

De welstandsnota bevat geen concrete welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die niet passen in het ruimtelijk beleid (afwijking van het bestemmingsplan). Dit is aan de orde voor onderhavige ontwikkeling. De planlocatie ligt in het buitengebied G2. Er geldt hier een bijzonder welstandsbeleid. Het buitengebied van Leiderdorp is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van het

landschapsbeeld met de oorspronkelijke structuurelementen, zichtlijnen, het karakteristieke profiel van de lintwegen en de cultuurhistorische bebouwing.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de plaatsing van de gebouwen op het erf, de individualiteit van de bouw-massa en architectuur in combinatie met een terughoudende maar zorgvuldige detaillering met oog voor traditionele materialen en kleuren. Eventuele vernieuwing moet leiden tot verdere versterking van het landschaps- en bebouwingsbeeld, zonder dat historiserende architectuur als een verplichting moet worden gezien.

Er gelden de volgende criteria:

#### Ligging

- woning staat als hoofdbebouwing aan het lint, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen staan op de achtergrond en hebben bij voorkeur een ondergeschikte positie volgens het patroon van de historische erven
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen binnen het historisch patroon
- bebouwing met de voorgevel op de weg richten met behoud van doorzichten
- gebouwen liggen bij voorkeur duidelijk en zichtbaar op afstand van de perceelsgrenzen en slootkanten
- voorerven open en groen houden (eventuele opslag vindt uit het zicht plaats)

#### Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in de basis een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één, hoogstens twee lagen met een nadrukkelijke en in beginsel steile kap
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm
- bedrijfsgebouwen zijn beperkt van maat (uitvoeren in één laag met zadeldak)
- de nok is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting, bij bescheiden volumes dichtbij de weg is een nok haaks op de verkaveling ook mogelijk
- zijgevels van woningen hebben vensters
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

#### Architectonische uitwerking

- gebouwen passen op een natuurlijke manier in het historisch landschap
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend, waarbij de historische panden de toon zetten en eventuele nieuwbouw van een vergelijkbare (eigentijdse) kwaliteit is
- bedrijfsgebouwen eenvoudiger detailleren dan de woningen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume Materiaal en kleur
- gevels van woningen in hoofdzaak uitvoeren in baksteen
- hellende daken dekken met (matte keramische) pannen, natuurlijk riet of zink

- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren zijn traditioneel, terughoudend en in harmonie met de omgeving
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren

#### *Beoordeling en conclusie*

Het gaat om de heringebruikname van een bestaand pand en de bouw van een kas in de vorm van de romp van een molen. Er bestaan op voorhand geen belemmeringen voor wat betreft de welstandscriteria.

### **3.5.5 Groenstructuurplan Leiderdorp 2000, update 2012**

Het doel van het Groenstructuurplan Leiderdorp 2000 is te bepalen waar de structuur van het groen en water in samenhang met het landschap en de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp kan worden versterkt.

De kansen in het ruimtelijke beeld van water, wegen en groen van Leiderdorp vormen de bouwstenen voor de hoofdgroenstructuur. Dit zijn: 1) de groen-blauwe ruggengraat, 2) de landschappelijke contramal en 3) de confrontatie tussen stad en land.

De groen-blauwe ruggengraat is de kern van de groenstructuur van Leiderdorp. Deze wordt gevormd door de Engelandaal met in het verlengde de Simon Smitweg. Deze weg met een brede groene middenberm loopt midden door het dorp heen. Hij komt uit op de veranda's en verbindt de beide Leiderdorpse veenweidepolders met elkaar. Hierdoor is de groen-blauwe ruggengraat niet alleen de centrale as binnen de hoofdgroenstructuur, maar ook binnen de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (GEHS). Hij vormt een directe lijn tussen de twee veenweidepolders en park De Houtkamp en doet dienst als verbindingszone. De gemeente zet in op het verder versterken van de verbindende functie van deze groen-blauwe ruggengraat.

Om Leiderdorp ("de mal") ligt een "landschappelijke contramal": de open gebieden en de hoofdwatgangen met een herkenbare groenaanleg. Kenmerkend zijn de Oude Rijn met bomenrij en Jaagpad langs het water, de Dwarswatering met open groene en bloemrijke taluds, de Does en Ruigekade met een open landschappelijk beeld. De watgangen vanaf de hoofdwatgangen (Dwarswatering en Oude Rijn) naar de Houtkamp liggen grotendeels parallel aan de wijkontsluitingswegen (de ribben) uit de groene ruggengraat.

De grens tussen de stedelijke mal (het stedelijk gebied) en de landschappelijke contramal (het buitengebied) wordt bepaald door een balkon of een veranda. Het balkon biedt de mogelijkheid om vanuit het stedelijk gebied het omliggende landelijke gebied te bekijken, maar je kunt er vanaf het balkon niet of nauwelijks in. De balkons bepalen met name aan de oost- en westkant van Leiderdorp het beeld. Voorbeelden hiervan zijn het Rosarium met zicht op de Oude Rijn en de Bloemerd met zicht op de Rode polder.

Naast de genoemde drie kansen of bouwstenen is een vierde bouwsteen vastgesteld. Het gaat om de groene sferen in de wijken. Het beeld van het groen buiten de hoofdgroenstructuur wordt bepaald in verschillende wijk-sferen en de historische relictten die zich daarbinnen bevinden. De invulling van de wijk-sferen is een afgeleide van de

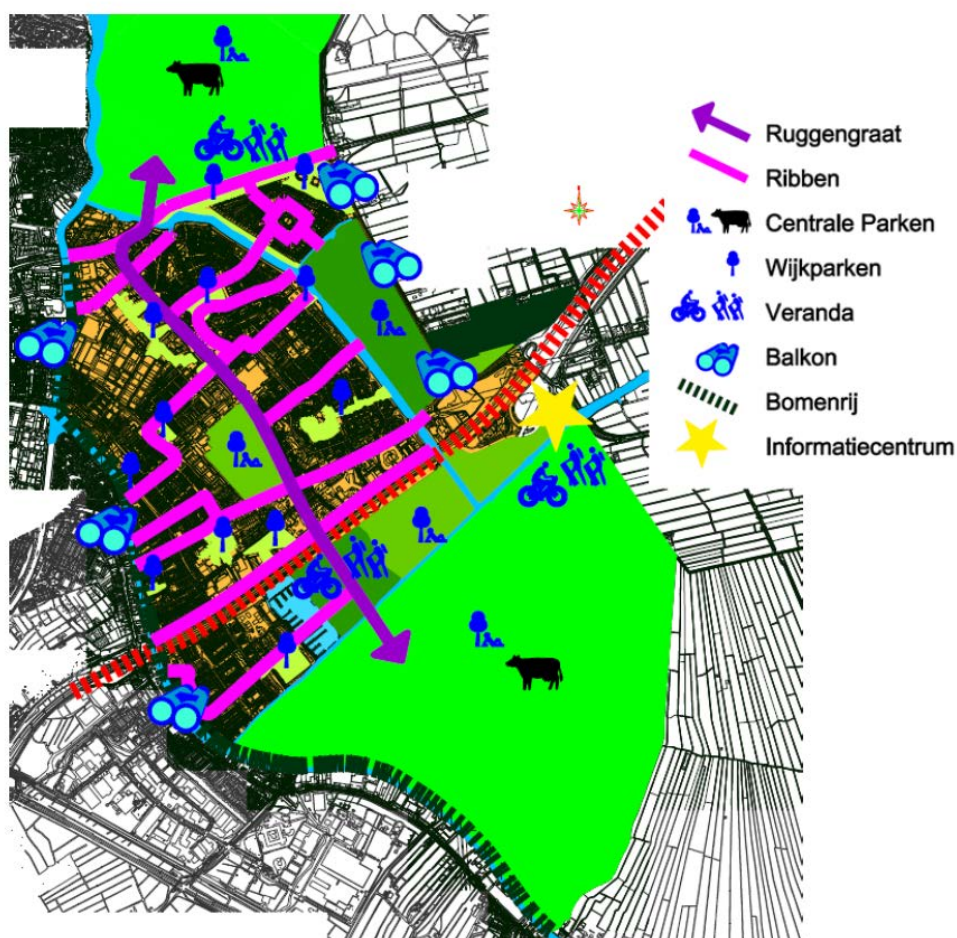
invulling van de hoofdgroenstructuur. Voor de wijksferen geldt in algemene zin: behoud en versterking.

De confrontatie tussen stad en land lag in 2000 in het centrum van Leiderdorp. De ontwikkelingen in het centrumgebied werden gezien als mogelijkheid om het stedelijke groen rond de promenade en de uitbreiding van het winkelcentrum en het landelijke groen uit de Houtkamp en de Heemtuin elkaar te laten versterken.

Vanaf 2007 richt de gemeente zich op de stad-land relatie en hoe je vanuit de stad land kunt beleven. Het liefst door er via de veranda in te kunnen stappen. Om die reden is het groenplan geactualiseerd in 2012. Het groenbeleid is erop gericht om de hoofdgroenstructuur verder te versterken en daar waar mogelijk verder uit te bouwen. Dat doet de gemeente door te werken aan de bouwstenen van de hoofdgroenstructuur.

De Leiderdorpse hoofdgroenstructuur is opgebouwd uit deze bouwstenen:

- Ruggengraat
- Ribben
- Centrale parken
- Wijkparken
- Veranda
- Balkon
- Bomenrij



*Hoofdgroenstructuur Groenstructuurplan Leiderdorp*

#### *Beoordeling en conclusie*

Gelet op bovenstaande, en wanneer rekening wordt gehouden met de aanbevelingen, is het plan in overeenstemming met het Groenstructuurplan.

### **3.5.6 Notitie gemeentelijke ecologische hoofdstructuur**

Deze notitie zorgt voor de begrenzing van de GEHS. Hij geeft verder aan welke kansen er zijn om de GEHS te realiseren. Per kans zijn de kosten geraamd en is aangegeven wanneer hij gerealiseerd kan worden. De daadwerkelijke realisatie van de genoemde kansen valt niet onder dit project. Het opstellen van inrichtings- en beheerplannen, het inrichten van de zones en het invoeren van ecologisch beheer kunnen een vervolgproject per zone vormen. Door de ecologische verbindingzones voor 2018 te realiseren er voor zorgen dat de ecosystemen in de kerngebieden van Leiderdorp voldoende biodiversiteit houden en/of krijgen.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plangebied ligt niet binnen de GEHS maar draagt wel bij aan een verdere vergroening en kwalitatieve verbetering van het aanwezige groen van de gemeente.

### **3.5.7 Integraal Verkeers- en Vervoersplan (2009)**

Het IVVP is vastgesteld door de raad op 13 juli 2009. Doel van dit IVVP is het bewerkstelligen van een grotere leefbaarheid, betere bereikbaarheid, duurzame veiligheid en een beheersbare mobiliteit in de gemeente Leiderdorp.

In het IVVP zijn de principes van Duurzaam Veilig als uitgangspunt genomen. Samengevat houden die principes in dat bij de inrichting van de weg rekening wordt gehouden met de functie. Dit komt zowel de herkenbaarheid van de weg als ook de verkeersveiligheid ten goede. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen (verkeersaders met een snelheidslimiet van 50 tot 70 km/uur binnen de bebouwde kom en 80 km/uur buiten de bebouwde kom) en woonstraten in verblijfsgebieden (30 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom).

Het doorgaand autoverkeer wordt nu zo veel mogelijk om Leiderdorp heen worden geleid. Het verkeer wordt omgeleid via de N446 en Oude Spoorbaan. De centrale ontsluitingswegen Engelendaal en Persant Snoepweg zijn door herprofilering voor doorgaand verkeer onaantrekkelijk(er) gemaakt. De verblijfsgebieden, veelal de woonwijken, zullen worden (of zijn reeds) ingericht als 30 km/uur gebied.

De doelstelling is een grotere leefbaarheid, een betere bereikbaarheid en een beheersbare mobiliteit in Leiderdorp. In 2012 zijn de pakketten voor het uitvoeringsplan IVVP vastgesteld.

#### *Beoordeling en conclusie*

Voor de ontwikkeling heeft het IVVP geen directe consequenties, anders dan de constatering dat de bestaande omliggende infrastructuur geen knelpunten kent en de toename in verkeer kan verwerken. In paragraaf 4.3.5 wordt ingegaan op de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling.

### **3.5.8 Duurzaamheidsagenda Leiderdorp 2017-2025**

In 2017 heeft de gemeente Leiderdorp de duurzaamheidsagenda 2017-2025 vastgesteld. De ambitie is op lange termijn in 2050 volledig CO<sub>2</sub> neutraal te zijn. De agenda wordt in de thema's energie, mobiliteit, afval en klimaat uitgewerkt.

Voor het thema energie gelden de volgende speerpunten:

- We willen meer energie besparen;
- We willen meer duurzame energie opwekken;
- We willen meer bewustwording bij inwoners, instellingen en ondernemers creëren.

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- We hebben in 2050 een CO<sub>2</sub> -neutrale energievoorziening;
- We gaan per jaar 1,5% energie besparen;
- We gaan 30% CO<sub>2</sub> -uitstoot reduceren in 2025 t.o.v. 2013;
- In Leiderdorp wordt in 2023 50% meer duurzame energie opgewekt t.o.v. 2013;
- We zetten in op bewustwording van onze inwoners, instellingen en ondernemers op het besparen en opwekken van (duurzame) energie;
- In 2025 zijn alle gemeentelijke gebouwen CO<sub>2</sub> –neutraal.

Voor dit bestemmingsplan is met name relevant dat nieuwbouwprojecten niet meer voorzien worden van een gasaansluiting. Daarnaast worden openbare wegen middels detectie slim verlicht en wordt openbare verlichting omgezet naar groene LED-verlichting.

Voor het thema mobiliteit gelden de volgende speerpunten:

- Wij stimuleren fietsen;
- Wij vergroten de aantrekkelijkheid van duurzame vormen van mobiliteit.

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- We willen een schonere lucht door het terugbrengen van de CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> en fijnstof van het verkeer en vervoer;
- We verhogen het fietsgebruik voor korte afstanden (tot 7,5 km) met 10% in 2025;
- Op basis van de vraag rollen we een laadpalendekkend netwerk uit;
- We hebben in 2025 ons wagenpark 100% verduurzaamd.

Voor het thema afval gelden de volgende speerpunten:

- Wij gaan de hoeveelheid restafval verminderen
- Wij gaan afval omzetten in grondstof t.b.v. een circulaire economie

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- We verminderen de hoeveelheid restafval in 2025 tot 30 kilo per inwoner per jaar
- 75% van het huishoudelijk afval scheiden wij in 2020

Voor het thema klimaatadaptatie gelden de volgende speerpunten:

- Verdere vergroening van Leiderdorp;
- Klimaatbestendig watersysteem;
- Vergroten biodiversiteit in Leiderdorp;
- Verbeteren van het klimaat in het stedelijk gebied (o.a. tegen gaan van hitte-stress).

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- In 2019 hebben we tenminste 4 nieuwe locaties, waaronder de Karolusgulden/Flo-rijn, in Leiderdorp waar een vorm van stadslandbouw plaatsvindt;
- We willen in 2020 een afname van 30% van verharding in (kantoor)tuinen t.o.v. 2016;
- Stadslandbouw kan variëren van balkon- of daktuin in de binnenstad, via volkstui-nen tot professionele stedelijke voedselproductie en voedselverwerking eventueel in een leegstaand kantoorpand;
- We willen in 2020 een toename van 5.000 m<sup>2</sup> van (openbaar) groen in het stede-lijk gebied in Leiderdorp t.o.v. 2016;
- De waterstructuur is robuust (heeft voldoende bergings- en afvoercapaciteit), zo min mogelijk versnipperd, met zo min mogelijk doodlopende segmenten en goed onderhoudbaar;
- We zetten in op de bewustwording van onze inwoners, instellingen en onderne-mers om ook hun eigen woon/leefomgeving duurzaam in te richten.

### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan voorziet in een horecagelegenheid, en zal v.w.b. duurzaamheid moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt (o.a. isolatie, EPC). De ambi-ties op het gebied van duurzaamheid zijn hoog, alhoewel in dit planstadium nog niet

met zekerheid te zeggen is hoe dit vormgegeven wordt. Er wordt gasloos gebouwd en er komen zonnepanelen evenals oplaadpunten voor elektrische fiets en auto's. Men wil plaatselijke producten vervaardigen en verkopen en ook binnen de organisatie is het doel zo duurzaam mogelijk te werken. Indien bij vaststelling van het bestemmingsplan meer bekend is over de te nemen maatregelen met betrekking tot duurzaamheid, wordt dat hier vermeld.

### **3.5.9 Parkeerbeleidsplan 2012-2020 (2012) en Addendum Parkeerbeleidsplan (2016)**

Het 'Parkeerbeleidsplan 2012' is op 12 april 2012 vastgesteld. Op 7 maart 2016 is een Addendum Parkeerbeleidsplan vastgesteld.

Voor het parkeerbeleid zijn op basis van een analyse van het parkeervraagstuk 12 doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen zijn het kader voor het verdere parkeerbeleid. Naast de beleidsuitgangspunten zijn de instrumenten beschreven waarmee de beleidsuitgangspunten bereikt worden. Het laatste deel van het parkeerbeleidsplan zijn de normen voor parkeren en de kwaliteitseisen voor de inrichting. In het beleidsplan is voornamelijk ingezoomd op het auto- en fietsparkeren. Daarnaast komt ook het vrachtwagenparkeren, beleid omtrent 'schone voertuigen' en gehandicaptenparkeren aan bod. Zowel het in kaart brengen van de huidige knelpunten op het gebied van parkeren als het opstellen van een toekomstvast, transparant en eenduidig toetsingskader zijn uitwerkingen van het parkeerbeleid. Voor de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.). Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Het addendum heeft onder andere betrekking op de te hanteren parkeernormen, de toepassing van de normen en het toekennen van bestaande parkeerplaatsen aan te amoveren functies.

#### *Beoordeling en conclusie*

Het plan voldoet aan het geldend parkeerbeleidsplan 2012-2020 en het Addendum Parkeerbeleidsplan met daarin opgenomen parkeernormen van de gemeente Leiderdorp. Zie meer in detail paragraaf 4.3.7.

### **3.5.10 Evenementenbeleid 2019-2021**

Met het evenementenbeleid wil de gemeente de kaders schetsen waarbinnen evenementen plaats kunnen vinden. Het biedt een richtlijn voor zowel initiatiefnemers als hulpdiensten, voor een veilig en verantwoord verloop van evenementen in Leiderdorp.

De ambitie is dat evenementen zoveel mogelijk voor en door Leiderdorpers worden georganiseerd en dat zij zoveel mogelijk aansluiten bij de doelstellingen uit de Sociale Agenda (participatie inwoners, opgroeien en ontwikkelen, gezond dorp, samenleven in buurten en wijken).

De volgende doelen horen hierbij:

1. Meer duidelijkheid en transparantie bieden met betrekking tot de doelen, visies, uitgangspunten en regelgeving
2. *Kans op risico's, problemen en overlast inperken*

Tegelijkertijd heeft ze tot doel om evenementen in goede banen te kunnen leiden. Evenementen kunnen namelijk risico's met zich meebrengen voor de openbare orde en de veiligheid, de volksgezondheid of het milieu. De gemeente is verantwoordelijk voor het inperken van deze risico's en weegt om die reden per evenement af of het – al dan niet onder voorwaarden – kan plaatsvinden.

Voor dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Verantwoordelijkheden:

- De initiatiefnemer is primair verantwoordelijk voor de veiligheid van een evenement;
- De gemeente is verantwoordelijk voor het verlenen van vergunningen voor evenementen, dit gebeurt in naam van de burgemeester;

De gemeente heeft de regie over het proces van aanpak van A, B- en C-evenementen.

Relevant is het geregelde voor B-evenementen

Onder een Aandacht evenement (B) wordt verstaan een één of meerdaags evenement met een organisator, waarbij het mogelijk is dat die gebeurtenis leidt tot risico's voor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu, waarbij:

- het aantal aanwezigen meer bedraagt dan 150 personen;
  - de activiteiten al dan niet gedeeltelijk plaatsvinden op de openbare weg;
- o Voorbeelden: circus, jaarmarkt, festival en braderie
- o Vereist: vergunning en veiligheidsplan

De maximale geluidproductie op woningen en ander geluidgevoelige objecten mag bij een B-evenement max 80 dB(A) resp. 95 dB(C) bedragen. De kans op verstoring van de rust en orde is bij B-evenementen klein: afhankelijk van het type en de aard van het evenement dienen beveiligers aanwezig te zijn. De politie adviseert de gemeente over het aantal beveiligers per aantal verwachte bezoekers.

### Eindtijden

In de onderstaande tabel zijn de richtlijnen maximum eindtijden genoemd. In de vergunning worden de daadwerkelijk verleende eindtijden benoemd, per aanvraag wordt gekeken wat realistisch is en betreft altijd maatwerk.

| Dag                                                      | Geluid/Muziek                    | Sluit (bar dicht)                   |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Dag na het evenement is een werkdag                      | Uiterlijk 23:30 uur einde muziek | Uiterlijk 00:00 uur einde evenement |
| Dag na het evenement is zaterdag, zondag of een feestdag | Uiterlijk 00:30 uur einde muziek | Uiterlijk 01:00 uur einde evenement |

### Beoordeling en conclusie

De evenementen zijn op basis van de APV 12x per jaar toegestaan. In dit plan wordt voorzien in B-evenementen (uiteraard zijn A-evenementen, dus evenementen met nog minder overlast derhalve ook mogelijk). Het gaat hier bijvoorbeeld om braderieën, festival e.d. Grootschalige muziekconcerten worden niet voorzien/toegestaan.

Voor genoemde regels voor de evenementen zoals opgenomen in het evenementenbeleid zijn opgenomen in de APV van de gemeente.

#### **3.5.11 Bomenbeleidsplan (2017)**

Leiderdorp heeft als ambitie om alle bomen binnen de gemeentegrenzen duurzaam en effectief te beheren. Extra aandacht is er voor het behoud van de waardevolle en structuurversterkende bomen. Deze zijn opgenomen op de 'Lijst bijzonder waardevolle bomen'. Alle bomen samen zorgen ervoor dat de gemeente een groene uitstraling heeft. De waardevolle bomen nemen daarbij een belangrijke plaats in. Een boom kan een waardevolle boom worden als er sprake is van één van de gestelde criteria, rekening houdend met de belangrijke randvoorwaarden.

De bomen in de openbare ruimte worden door verschillende partijen 'gebruikt'. Fietssers, wandelaars, weggebruikers maar ook projectontwikkelaars en nutsbedrijven. Het is belangrijk om zorgvuldig met de bomen om te gaan. Al in de ontwerpfase van een project moeten bomen meegenomen worden.

##### *Beoordeling en conclusie*

In het inrichtingsplan is aangegeven dat inheemse soorten geplaatst moeten worden en dat situering en soort nader afgestemd zal worden met Rijkswaterstaat. Op voorhand is het niet te aannemelijk dat er strijd ontstaat met het bomenbeleidsplan.

#### **3.6 Conclusie beleidskader**

Uit bovenstaande blijkt, dat het nieuwbouwplan in overeenstemming is met zowel Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid.

## **4 Milieu en omgevingsfactoren**

### **4.1 Algemeen**

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is erop gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

### **4.2 Milieu-aspecten**

#### **4.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)**

##### *Wet- en regelgeving.*

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.plicht voor besluiten. Een bestemmingsplanplan is planm.e.r.plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan kan plan m.e.r.plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook (besluit) m.e.r.plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

##### *Beoordeling*

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Onderhavig plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkelingsproject is genoemd onder D11.2. De drempelwaarden bedragen een oppervlakte van 100 hectare of 2.000 woningen. Dit plan blijft ruimschoots onder deze drempelwaarden. Het milieubelang wordt in de milieuparagrafen in dit bestemmingsplan voorts voldoende afgewogen. Nadelige effecten op het milieu worden niet verwacht. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Voor wat betreft de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden, zie paragraaf 4.3.1. Ook hieruit volgt geen planMERplicht.

##### *Conclusie*

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer.

#### **4.2.2 Bedrijven en milieuzonering**

##### *Beleid en regelgeving*

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”.

#### *Beleid en regelgeving*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

| Milieucategorie | Richtafstand woonomgeving in meters | Richtafstand gemengd gebied in meters |
|-----------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 1               | 10                                  | 0                                     |
| 2               | 30                                  | 10                                    |
| 3.1             | 50                                  | 30                                    |
| 3.2             | 100                                 | 50                                    |
| 4.1             | 200                                 | 100                                   |

#### *Resultaten onderzoek*

Een horecagelegenheid is geen milieugevoelige functie, wel een milieubelastende. Er kan op basis van de VNG publicatie worden uitgegaan van een richtafstand van 10 m. In de omgeving van de nieuw te realiseren zijn echter geen functies aanwezig die milieugevoelig zijn (woningen). Het onderwerp bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan. Aanvullend wordt opgemerkt dat er zich geen milieubelastende functies in de omgeving bevinden. Er is sprake van een aange-naam leefkwaliteit vanwege geluid, geur en stof.

### **4.2.3 Bodem**

#### *Wet- en regelgeving*

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald.

#### *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan/BUS-melding;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

#### *Wet bodembescherming (Wbb)*

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde “spoed- of risicolocaties”)).

#### *Besluit bodemkwaliteit (Bbk)*

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

#### *Lokaal bodembeleid*

De regels voor grondverzet volgen uit het Besluit bodemkwaliteit.

In de gemeente Leiderdorp V1.04 is (met uitzondering van een klein deel van het gemeentelijk grondgebied buiten de ontwikkelingslocatie) het generieke beleid van kracht. Dat betekent dat toe te passen grond altijd aan twee eisen moet voldoen:

- toe te passen grond moet beter of gelijk in kwaliteit zijn als de ontvangende bodem - (op niveau van bodemkwaliteitsklasse)
- toe te passen grond moet beter of gelijk in kwaliteit zijn als geldt voor de op betreffende plek geldende bodemfunctieklasse.

De gemeente Leiderdorp beschikt over een bodemfunctieklassenkaart. Eventueel aanvullende regels worden opgenomen in de regionale bodembeheernota.

#### *Beoordeling*

In verband met de beoordeling van de bodemkwaliteit en de beoogde functiewijziging is een verkennend bodem, water en verhardingsonderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>. De bodem onder het huidige gebouw is uitgesloten van het uitgevoerde onderzoek. Aangenomen is dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem onder het gebouw vergelijkbaar is met de bodem rondom het gebouw. Aanbevolen wordt om te zijner tijd, zodra de bodem onder het gebouw bereikbaar is voor bodemonderzoek, voornoemde aanname te verifiëren middels een (beperkt) aanvullend bodemonderzoek.

#### *Verhardingsonderzoek*

Op basis van de resultaten van het asfaltonderzoek blijkt, voor zowel het asfaltdek van het parkeerterrein als de asfaltverharding voor het gebouw, dat het asfalt is aan te merken als niet teerhoudend. Wel benaderd het gehalte PAK van een van de onderzochte kernen van het parkeerterrein de grenswaarde waarboven sprake is van

---

<sup>4</sup> Bodemonderzoek Bospolderweg 11, IDDS, 31 januari 2019

teerhoudend asfalt. In de puinfundatie onder het asfalt is, visueel en middels de indicatieve asbestbepaling, geen indicatie verkregen inzake de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Het materiaal van de halfverhardingslaag blijkt op basis van de resultaten van het asbestonderzoek niet verontreinigd te zijn met asbest. Op basis van het samenstellingsonderzoek blijken de samenstellingswaarden voor minerale olie, PAK en PCB niet te worden overschreden. Het materiaal van de halfverhardingslaag is te classificeren als zijndetoepasbaar.

#### *Bodemonderzoek*

Zowel de grond als het grondwater zijn licht verontreinigd. De lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie worden gehandhaafd. Plaatselijk kan sprake zijn van een zwakke bijmenging met bodemvreemde materialen. Visueel en middels de indicatieve asbestbepaling is geen indicatie verkregen inzake de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal.

#### *Waterbodemonderzoek*

Het slib van de sloot aan de terreingrens is te classificeren als zijnde klasse industrie bij toepassing op of in de bodem. Bij toepassing in een oppervlaktewaterlichaam valt het slib onder kwaliteitsklasse A. Het slib van de waterpartij is te classificeren als zijnde altijd toepasbaar bij toepassing op of in de bodem of n een oppervlaktewaterlichaam. Het slib van zowel de sloot als de waterpartij is verspreidbaar op een aangrenzend perceel en in een zoet oppervlaktewaterlichaam.

#### *Conclusie*

Het aspect bodem, grondwater en water leveren geen belemmeringen op voor de planontwikkeling, met inachtneming van de aanbeveling inzake de grond onder het bestaande gebouw.

### **4.2.4 Geur**

#### *Wettelijk kader*

Het Activiteitenbesluit stelt nadere regels ten aanzien van geur die bedrijven mogen emitteren. Op grond van de beschikbare informatie kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied zich geen geur emitterende bedrijven bevinden die een negatieve invloed hebben op de toekomstige functies in het plangebied.

#### *Conclusie*

Vanuit het Activiteitenbesluit worden geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

### **4.2.5 Geluid**

#### *Wegverkeerslawaaï*

##### *Beleid en regelgeving*

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet wegverkeerslawaaï in beschouwing worden genomen. De Wgh heeft geen betrekking op wegen binnen een woonerf ligt of op wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De te beschouwen wegen kennen een geluidszone, dit is een aandachtsgebied waar binnen

een akoestisch onderzoek moet plaats vinden. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Binnenstedelijk is het gebied binnen de bebouwde kom. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied waar de zone van een auto-weg of autosnelweg ligt. Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde vast te stellen. Bij een bestaande weg mag voor bestemmingen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van maximaal 53 dB worden vastgesteld, in binnenstedelijk gebied is deze waarde maximaal 63 dB.

Op grond van artikel 110g van de Wgh moet rekening worden gehouden met een verwachte afname van het verkeerslawaaï. De berekende actuele geluidbelasting moet worden verminderd met een aftrek voordat wordt getoetst aan de waarden uit de Wgh. Het vaststellen van een hogere waarde is alleen mogelijk als maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard (artikel 110a, lid 5 Wgh). De Omgevingsdienst heeft op 4 maart 2013 de herziene versie van de "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden" vastgesteld. Op basis van deze richtlijnen stelt de Omgevingsdienst een maximale hogere waarde voor wegverkeerslawaaï van 58 dB<sup>5</sup> voor. Dit is 5 dB lager dan het wettelijk maximum. Een hogere waarde tot het wettelijk maximum zal alleen in uitzonderingsgevallen en bijzondere situaties aan de orde zijn.

#### *Wet ruimtelijke ordening*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk ook rekening te houden met wegen die niet onder de Wet geluidhinder vallen zoals wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor een beoordeling van de huidige situatie is het ongewenst om de aftrek volgens artikel 110g van de Wgh toe te passen.

#### *Wegen die niet onder de Wet geluidhinder vallen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de geluidbelasting vanwege wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur in kaart worden gebracht.

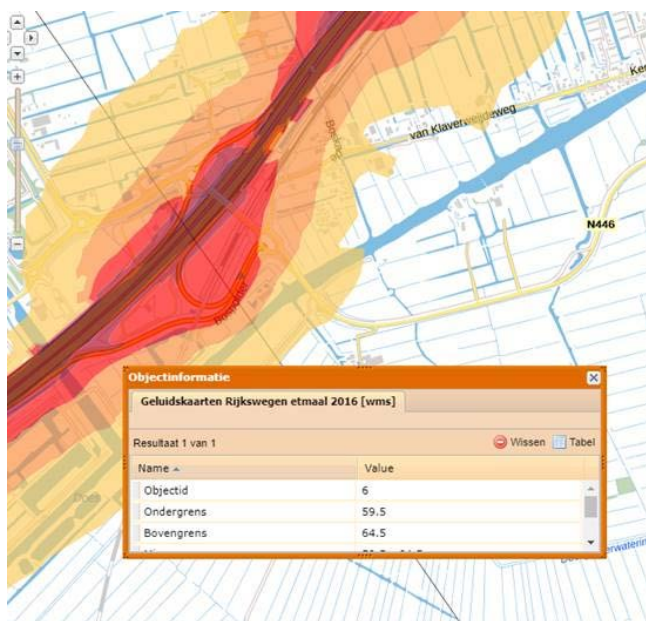
#### *Beoordeling*

##### *Wet geluidhinder*

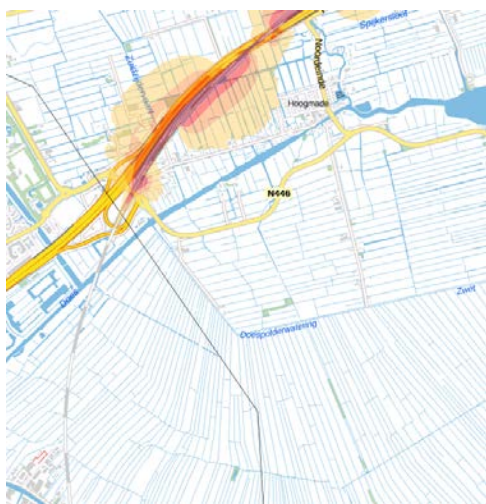
Een horecafunctie is geen geluidgevoelige functie, om die reden is akoestisch onderzoek vanwege de Wgh niet verplicht. Wel is het in het kader van goede ruimtelijke ordening gewenst inzicht te krijgen in het geluidniveau ter plaatse. Hiervoor zijn relevant de A4, de N446 en de spoorlijn. Om inzicht te krijgen, kan gebruik gemaakt van de geluidscontourkaarten van deze infrastructuur.

---

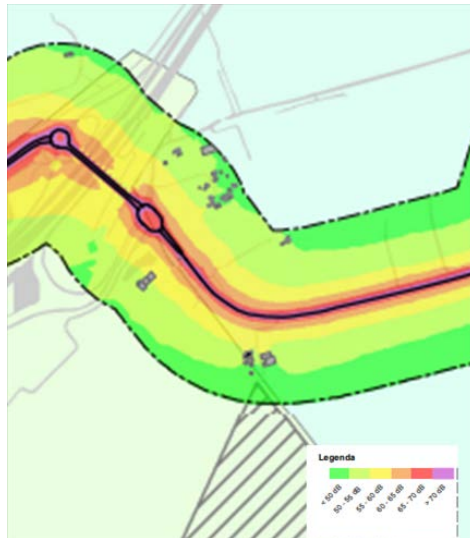
<sup>5</sup> Deze geluidsbelasting geldt voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom.



*Snelweg A4*  
*Geluidsbelasting tussen de 60 en 65 dB*



*Spoorlijn*  
*Geluidsbelasting minder dan 55 dB (voldoet aan voorkeursgrenswaarde)*



*Provinciale wegen  
Geluidsbelasting tussen de 50 en 55 dB*

Het geluid vanwege de spoorlijn en de N446 leidt niet tot een niet-acceptabele situatie vanwege geluid. Het geluidniveau vanwege de A4 mogelijk wel, doch het is zeer de vraag of de geluidkaart op dit gebied klopt. Direct ten westen van het plangebied is een talud aanwezig en mede hierdoor is de A4 op de locatie zelfs niet tot nauwelijks hoorbaar, hetgeen tijdens een veldbezoek is vastgesteld. Verondersteld wordt daarom ook de A4 niet zal leiden tot een onacceptabel leefklimaat vanwege geluid.

#### *Conclusie*

Het onderwerp geluid werpt geen belemmeringen op voor uitvoering van het initiatief.

### **4.2.6 Luchtkwaliteit**

#### *Beleid en Wet- en regelgeving*

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Hoofdstuk 5 Titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen.

Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen. Hiervan zijn het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' van belang. De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Voor de toetsing van de luchtkwaliteit zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>) en fijnere fractie van fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) de relevante te toetsen stoffen. Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden. Voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) geldt als grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup>,

voor fijn stof (PM10) bedraagt deze ook 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor de fijnere fractie van fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) bedraagt de grenswaarde 25 µg/m<sup>3</sup>.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd.

NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Het uitgangspunt van de Wet milieubeheer 'Luchtkwaliteitseisen' is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet: er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of een regionaal programma van maatregelen.

#### *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken Rijk, provincies en gemeenten samen aan een gezonde leefomgeving, voldoende woningen én een goede bereikbaarheid. Het NSL bestaat uit een pakket aan maatregelen tegen luchtverontreiniging, zowel landelijk als lokaal en regionaal, een rekeninstrument om de luchtkwaliteit en de effecten van maatregelen in beeld te brengen en een monitoringsinstrument om de voortgang te bewaken.

In het Regionale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit Zuid-Holland zijn een aantal maatregelen ingebracht. Deze maatregelen zijn opgenomen in het NSL. De uitvoering van de maatregelen is door Omgevingsdienst West-Holland gecoördineerd.

#### *Regionale Dienst Openbare Gezondheidszorg Hollands Midden (GGD)*

In het convenant met de GGD is afgesproken om de GGD te raadplegen bij planontwikkeling van gevoelige bestemmingen binnen 300 m van de rand van een snelweg. De GGD richtlijn 'luchtkwaliteit en gezondheid' (2008) geeft voor voorzieningen voor gevoelige groepen de volgende criteria:

- minstens 300 meter van de snelweg is het meest wenselijk;
- binnen 100 meter van de snelweg wordt sterk afgeraden;
- minstens 50 meter van drukke wegen, waarbij met 'druk' een weg met een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal wordt bedoeld.

#### *Beoordeling luchtkwaliteit ten gevolge van het plan*

Voor de verwachte verkeerstoename is een aanname gedaan.

Voor de NIBM-tool wordt uitgegaan van een aandeel van 10% vrachtverkeer. De berekening met de NIBM-tool geeft aan dat de bijdrage van het extra verkeer mogelijk in betekenende mate is en dat nader onderzoek noodzakelijk is. Met het onderzoek moet worden aangetoond dat er als gevolg van de uitvoering van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde is.

### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

|                                                                                                  |                                       |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Jaar van planrealisatie                                                                          |                                       | 2020  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                            |                                       |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                     |                                       | 350   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                            |                                       | 10,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,45  |
|                                                                                                  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,07  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       |                                       | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                 |                                       |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |       |

Als de plaatselijk heersende waarden, welke uit de Atlas voor de Leefomgeving kunnen worden herleid, worden getoetst aan deze grenswaarden, dan blijkt dat de concentraties zowel zonder als met het plan overal ruim onder de grenswaarde blijven. Er is daarom geen sprake van een dreigende overschrijding van een grenswaarde. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 5.16 lid 1.

Naast de toetsing aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer moet in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening' worden bepaald of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij kan worden getoetst aan de gemeentelijke ambitie uit de Duurzaamheidsagenda met als doelstelling 'Op plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie van luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de wettelijke toegestane grenswaarden'. Op grond van de concentraties uit de bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat aan deze ambitie wordt voldaan. Er is daarom met betrekking tot de luchtkwaliteit op grond van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de 'goede ruimtelijke ordening' geen belemmering voor het plan.

Met betrekking tot de toetsing aan criteria uit de GGD-richtlijn 'luchtkwaliteit en gezondheid' blijkt dat de woningen op minstens 100 m van de rand van de snelweg zijn geprojecteerd. Binnen het plangebied kan niet aan de voorwaarde worden voldaan om met de woningbouw buiten de zone van 300 m te blijven. Aan voorwaarde 2 en 3 kan wel worden voldaan.

#### *Conclusie*

Op grond van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de 'goede ruimtelijke ordening' zijn er geen belemmering voor het plan.

#### 4.2.7 Externe Veiligheid

##### *Beleid en Wet- en regelgeving*

Externe veiligheid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Deze grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico<sup>6</sup> (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico<sup>7</sup> (GR). Voor het plaatsgebonden risico zijn wettelijke grenswaarden vastgesteld. Hier mag niet van worden afgeweken.

##### *Regelgeving*

###### *Plaatsgebonden risico*

Het PR kent een grenswaarde van  $10^{-6}$ . Binnen de PR  $10^{-6}$  contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

###### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van  $10^{-5}$  per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van  $10^{-7}$  per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van  $10^{-9}$  per jaar.

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

##### *Inrichtingen*

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

---

<sup>6</sup> PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het Bevi).

<sup>7</sup> GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het Bevi).

### *Buisleidingen*

Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Behalve met het PR en het GR moet voor buisleidingen rekening worden gehouden met de belemmeringenstrook, dit is de strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. Binnen de belemmeringenstrook, mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een ontheffing of een aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook moet op de bestemmingsplankaart worden vastgelegd.

### *Vervoer over de weg*

Eind 2013 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vastgesteld. In combinatie met het Basisnet is deze op 1 april 2015 in werking getreden.

Bij de vaststelling van de veiligheidszones is rekening gehouden met een toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet Weg geeft een gebruikruimte aan de daarin opgenomen wegen. De veiligheidszone is zodanig gekozen dat rekening houdend met de gebruikruimte het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de grens van de zone niet meer bedraagt dan  $10^{-6}$  per jaar.

Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd. Binnen het PAG van 30 meter mag slechts bij hoge uitzondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

### *Provinciaal Beleid*

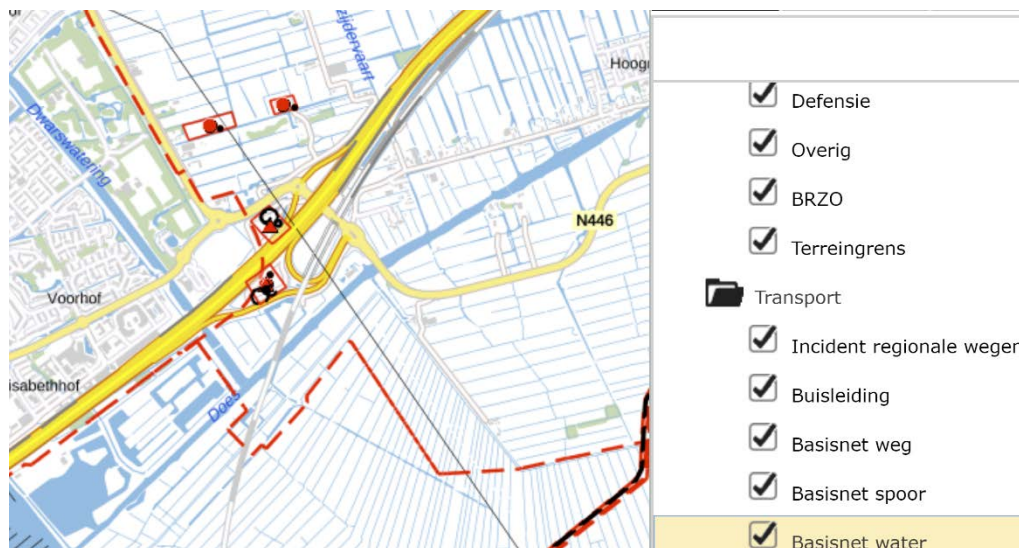
De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

### *Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland*

In het Bestuurlijk kader is een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram (het fN-diagram, f= kans op calamiteit, N=aantal slachtoffers). Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelwijzen gekoppeld. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of de ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

### *Inventarisatie risicobronnen*

Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Nabij het plangebied ligt een leiding waar onder hoge druk gas door wordt vervoerd. De uitwendige diameter bedraagt 12.76 inch en de werkdruk 40 bar. Ten noorden loopt de A4 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Langs de A4 bevindt zich ook twee LPG stations. Nabij het plangebied ligt een bovengrondse propaantank van 4990 liter.



*Uitsnede risicokaart*

### *Beoordeling*

Het plan voorziet in de ingebruikname van het voormalige HSL-A4 informatiecentrum als horeca. Er kunnen ter plaatse dus meer mensen verblijven. Hoeveel precies, kan alleen ingeschat worden. Uitgegaan wordt van 150 personen/etmaal, met incidenteel hogere aantallen. Horeca geldt als beperkt kwetsbaar object. De horeca concentreert zich in de noordelijke hoek. Hier zijn in dit bestemmingsplan ook de nieuwe gebruiksmogelijkheden opgenomen. Voor het overige deel wordt een bestemming Recreatie opgenomen; ook hier gaan meer mensen verblijven (moestuin, speeltuin, recreatief gebruik waaronder fiets- en botenverhuur). De inrichting van dit gebied, het beoogd gebruik en de gedeeltelijke vervlechting daarvan met de horecafunctie (deels zal het terrein een zelfstandig verkeersaantrekkend karakter hebben) betekent dat ook in dit gebied meer mensen gaan verblijven.

De A4 maakt onderdeel uit van het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de A4 vindt o.a. transport van brandbare vloeistoffen, toxische vloeistoffen en brandbare gassen plaats. De ongevalsscenario's die kunnen voorkomen zijn het vrijkomen van giftige dampen bij een ongeval met toxische stoffen en het ontstaan van een

druk golf bij een explosie en/of Bleve<sup>8</sup> van een tankwagen met brandbaar gas en een plasbrand bij brandbare vloeistoffen.

Binnen **zone 1** is het volgens de wetgeving niet toegestaan kwetsbare objecten en bij voorkeur geen beperkt kwetsbare objecten te situeren.

Binnen **zone 2** zal iedereen komen te overlijden bij het betreffende incident en is het eveneens wenselijk geen (beperkt) kwetsbare objecten te situeren.

**Zone 3** is vooral van toepassing op transportroutes, waar het GRrelevante invloedsgebied is bepaald op enkele kilometers. Het werkelijke invloedsgebied kan veel groter zijn, maar in de regel vallen veruit de meeste slachtoffers dit gebied.

**Zone 4** is het 1% letaliteitsgebied. Binnen het invloedsgebied is het wenselijk geen beperkt zelfredzame groepen mensen te situeren of maatregelen te treffen deze mensen extra te beschermen.

Het invloedsgebied vanwege het GR van de A4 bedraagt dus enkele kilometers; het plangebied ligt wel buiten de 200 m van de doorgaande route A4 waarbinnen een verantwoordingsplicht geldt (daarbuiten geldt een beperkte verantwoordingsplicht): de gronden met de bestemming Recreatie liggen op ca. 225 m (kleinste afstand) en de gronden met de bestemming Gemengd (waar horeca in komt) op circa 260 m, en daarnaast ook buiten het PAG (30 m) en de PR 10<sup>-06</sup> contour, welke in het geval van de A4 0 m bedraagt. Wel ligt de locatie binnen zone 4; het 1% letaliteitsgebied.

De afrit van de A4 naar de N446 hoeft niet te worden beschouwd. Op de N446 zijn geen vervoerstellingen uitgevoerd zal niet dienen als bevoorradingsroute omdat er geen LPG-tankstations gelegen zijn aan dit deel van N446. Dit betekent dat het GR vanwege de afrit en de N446 niet hoeft te worden verantwoord.

Het is dus niet nodig een berekening uit te voeren en het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden. Wel ligt het plangebied zoals aangegeven binnen het 1% letaliteitsgebied van de A4. In de toelichting bij het bestemmingsplan dient dan in elk geval ingegaan te worden op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op A4 een ramp voordoet.

Gelet hierop, en het feit dat de toename niet met meer dan 10% toeneemt, kan volstaan worden met een beperkte verantwoording.

---

<sup>8</sup> Bleve: 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Dit is een soort explosie die kan voorkomen als een houder (tank) met een vloeistof onder druk openscheurt. Een Bleve kan voorkomen bij een houder die gevuld is met een stof die onder atmosferische omstandigheden een gas is maar onder druk een vloeistof is zoals LPG. De houder bevat dan een laag vloeistof met een laag gas erboven. Er wordt onderscheid gemaakt in een koude en een warme Bleve. Een koude Bleve ontstaat door het ineens vrijkomen van de gehele inhoud, bijvoorbeeld door een aanrijding en daaropvolgende ontsteking van het uitstomende gas. Bij een warme Bleve bezwijkt de tankauto door opwarming door een externe bron.

Conform artikel 8 lid 2b van het Bevt hoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd indien het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Conform artikel 12, lid 3 van het Bevb hoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden afgelegd indien het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Het groepsrisico neemt met minder dan 10% toe en de oriënterende waarde wordt niet overschreden door de beoogde ontwikkeling. Daarom kan met een beperkte verantwoording worden volstaan waarin op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wordt ingegaan. Dat gebeurt hierna, waarbij eerst het bestuurlijk kader wordt besproken.

#### *Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland (februari 2014)*

Het Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland (verder EV-kader genoemd) is de actualisatie van de Omgevingsvisie externe veiligheid uit 2008.

#### *Ruimtelijk veilig ontwerpen*

Bij ieder te vormen ruimtelijk plan is het groepsrisico een ontwerpvariabele. Dat wil zeggen dat het groepsrisico kan worden gebruikt om, naast een aantal andere ontwerpvariabelen, alternatieven te beoordelen. Afhankelijk van de positie van het plan ten opzichte van de risicobron, is het wenselijk een aantal maatregelen te overwegen die de veiligheid ten goede komen. Daartoe wordt zoals aangegeven een onderscheid gemaakt in een aantal zones rondom de risicobron:

- Zone 1: het gebied binnen de 10-6 contour (de veiligheidszone)
- Zone 2: de 100%-letaliteitszone
- Zone 3: het GR-relevante invloedsgebied
- Zone 4: de grens tot 1% letaliteit (het invloedsgebied)

Voor de transportroutes (de A4) kan ook het plasbrandaandachtsgebied worden toegevoegd (30 meter aan weerszijden van de weg). In deze zone moet het situeren van kwetsbare objecten extra worden gemotiveerd en kunnen bouwkundige maatregelen worden geëist.

Om het ruimtelijk veilig ontwerpen vorm te geven, is een aantal ontwerprichtsnoeren ontwikkeld. Het toepassen van deze ontwerprichtsnoeren leidt tot een ruimtelijk veilig ontwerp. De mate waarin deze ontwerprichtsnoeren moeten worden toegepast is afhankelijk van de hoogte van het groepsrisico. In het groepsrisico kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, dan behoeven de ontwerprichtsnoeren maar beperkt te worden toegepast. Komt het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde, dan is het wenselijk alle ontwerprichtsnoeren onverkort toe te passen.

|   | Richtsnoer inrichting ruimte i.v.m. risicobeperking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Vertaald naar zones                                   |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1 | Ontwerp zonder beperkt kwetsbare objecten in de veiligheidszone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Geen (beperkt) kwetsbare objecten in zone 1           |
| 2 | Ontwerp zonder kwetsbare objecten binnen de 100%-letaliteitszone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Geen kwetsbare objecten in zone 2                     |
| 3 | Ontwerp met afnemende personendichtheid naar de risicobron toe: waar hogere concentraties personen worden gepland, projecteer deze zo ver mogelijk van de risicobron af, c.q. buiten het GR-relevante invloedsgebied.<br><br>Gebiedsfuncties met lage aanwezigheid van personen (bv. parkeervoorzieningen) kunnen als ruimtelijke zone worden gebruikt tussen de risicobron en de objecten met een hoge dichtheid aan personen. | Hoge dichtheden bij voorkeur buiten zone 3            |
| 4 | Ontwerp met nieuwe bijzonder kwetsbare objecten bij voorkeur buiten het invloedsgebied van de risicobronnen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Verminderd zelfredzamen buiten zone 4                 |
| 5 | Ontwerp met een goede verkeerskundige ontsluiting voor hulpdiensten en<br><br>aandacht voor vluchtroutes van de bron af.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Belangrijk in de zones 2 en 3 en bij LPG-tankstations |
| 7 | Ontwerp een goede bluswatervoorziening                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Alle zones                                            |

#### *Richtsnoeren uit het EV-Kader*

Naast deze ruimtelijke maatregelen is er een groot aantal maatregelen die de veiligheid vergroten, maar die niet via een ruimtelijk plan zijn te regelen. Denk hierbij aan maatregelen aan gebouwen, alarmering en het houden van oefeningen.

#### *Scenario's*

Eén van de doelen van de verantwoording groepsrisico is na te gaan welke maatregelen getroffen moeten worden om de risico's of de gevolgen van incidenten beperkt te houden. Het type maatregelen zal veelal in de sfeer van ruimtelijke ordening en rampenbestrijding liggen, maar uiteraard is het wenselijk ook maatregelen bij de bron te beschouwen. De maatregelen die getroffen kunnen worden zijn afhankelijk van het scenario dat zich kan voordoen. In beginsel zijn er vier scenario's die zich kunnen voordoen:

- een plasbrand
- een fakkelbrand
- een explosie
- een gifwolk

Het is overigens mogelijk dat een combinatie van deze scenario's optreedt. Bijvoorbeeld wanneer door een plasbrand een warme bleve optreedt. In alle gevallen geldt dat moet worden voorzien in vluchtwegen van de bron af, een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en adequate bluswatervoorzieningen.

#### *Beoordeling*

In het EV-kader wordt een achttal beleidsuitgangspunten genoemd. Op het plan zijn geen van deze beleidsuitgangspunten van toepassing. Conform het EV-kader is

sprake van een zone groen (groepsrisico tussen oriënterende waarde en 0,1\*oriënterende waarde). Dit betekent dat de activiteit wordt toegestaan, mits aan de volgende voorwaarde is voldaan:

- alleen goedkope en voor de hand liggende maatregelen moeten worden getroffen.

Aan bovengenoemde voorwaarde wordt voldaan. Voor wat betreft de richtsnoeren voor het ruimtelijke ontwerp geldt dat het plan buiten zone 1 is gelegen. De richtsnoer uit het EV-kader is om geen kwetsbare objecten binnen zone 2 te plaatsen.

#### *Het provinciale beleid externe veiligheid*

Het provinciale beleid externe veiligheid is vastgelegd in de Beleidsnota externe veiligheid, die in oktober 2010 is vastgesteld als opvolger van de nota "Risico's in balans" uit 2007. Het beleid is mede geformuleerd tegen de achtergrond van de veranderde rol van de provincie in de ruimtelijke ordening. De provincie mag niet langer de bestemmingsplannen van de gemeenten goedkeuren. Wel kan de provincie zienswijzen indienen als zij van mening is dat een ruimtelijk plan indruist tegen het provinciaal belang. In haar beleid heeft de provincie iedere situatie waarbij een grote groep mensen (ten minste 10) aan een risico wordt blootgesteld gedefinieerd als provinciaal belang. De provincie wil dat in de gehele provincie op termijn de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Belangrijk in het provinciale beleid blijft het streven naar het clusteren van risicobronnen en het scheiden van risicobronnen van de bevolking en de kwaliteit van de uitvoering.

#### *Beoordeling*

Voor wat betreft de A4 blijft de ontwikkeling ruimschoots onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ontwikkeling past daarom binnen het provinciale beleidskader voor externe veiligheid.

Gelet op de kaderstelling kan in onderhavig geval kan volstaan worden met een "beperkte verantwoording" van het groepsrisico. In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

- bestrijdbaarheid;
- zelfredzaamheid.

Voor de relevante incidentscenario's wordt aan de aspecten bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en de redelijkerwijs te treffen maatregelen aandacht geschonken. Deze worden hierna besproken en zijn tot stand gekomen in overleg met Brandweer en Veiligheidsregio.

### **Bestrijdbaarheid**

#### *Beheersbaarheid*

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hieronder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid".

### *Bereikbaarheid*

Uit bovengenoemde handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is. Het plangebied is zowel de N446 van twee kanten te bereiken.

### *Bluswatervoorziening*

Voor de bestrijding van een brand dienen voldoende bluswatervoorzieningen beschikbaar te zijn. Dit is ter beoordeling aan de brandweer/Veiligheidsregio.

### **Zelfredzaamheid**

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten. Van belang hierbij is onder andere:

- mogelijkheid voor ontluchting van het gebied;
- mogelijkheden voor ontluchting van gebouwen;
- schuilmogelijkheden in gebouwen;
- de mobiliteit van de aanwezigen;
- communicatie en informatie / alarmering.

Binnen het plangebied zijn geen functies voorzien waarbij groepen minder zelfredzame personen aanwezig zijn.

### *Risicocommunicatie*

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de incidentscenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de bevolking tijdig gewaarschuwd wordt. De gemeente heeft hier een gemeentelijke informatieplicht over de voorbereiding op en de alarmering bij rampen.

### **Incidentscenario's**

Die incidenten met gevaarlijke stoffen kunnen worden verdeeld in vier categorieën: plasbrand, fakkelbrand, explosie en een gifwolk. Er zijn grote verschillen in de omvang van de potentiële gevolgen van deze categorieën.

### *Toxisch scenario*

Over de A4 worden toxische vloeistoffen getransporteerd. Bij het falen van een insluitsysteem met toxische vloeistoffen wordt een plas gevormd die vervolgens (gedeeltelijk) verdampt, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven. Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door een gaswolk neer te slaan of een vloeistof te verdunnen met water. Een toxisch scenario op de A4 is derhalve op een goede manier te bestrijden.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon

is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich bevinden in de buitenlucht (PGS3). Daarom moeten personen bij een toxische wolk na alarmering door de Veiligheidsregio zoveel mogelijk binnen blijven, ramen, deuren en ventilatieopeningen sluiten, en ventilatiesystemen uitschakelen.

De mate waarin gebouwen afsluitbaar zijn tegen indringing van een toxisch gas en de tijdsduur dat deze gebouwen worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van een toxisch gas.

#### *Maatregelen om slachtoffers te voorkomen bij een toxische wolk*

Belangrijk is dat eventuele luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop zijn uit te schakelen. Indien bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn.

De maatregelen die kunnen worden getroffen zijn:

- te openen geveldelen en mechanische ventilatie kunnen handmatig gesloten worden;
- eventuele luchtbehandelingsinstallaties kunnen met één druk op de knop uitgeschakeld worden;
- het ontruimingsplan dient in te gaan op een scenario met toxische vloeistoffen (werknemers dienen op de hoogte te zijn hoe te handelen bij dit scenario);
- de wijze van alarmering dient te worden vastgelegd.

#### *Plasbrand*

Een plasbrand is meestal het gevolg van een ongeval met een tankwagen met vloeibare brandstoffen (benzine of diesel) of een andere brandbare vloeistof (bijvoorbeeld alcohol). Als zo'n brandbare vloeistof bijvoorbeeld door een ongeval vrijkomt en ontsteekt, ontstaat een plasbrand. Volgens de Regeling Basisnet geldt voor de A4 ter plaatse van het Amaliaplein een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het plangebied ligt op ca. 230 m (en verder) vanaf de A4 en daarmee ruimschoots buiten het PAG. Als dit scenario zich voordoet kunnen personen van de A4 af vluchten door goede vluchtwegen van de A4 af. Dit scenario hoeft daarom niet verder te worden beschouwd.

#### *Explosies en Bleve's:*

Een explosie kan in verschillende vormen voorkomen. Het maatgevende scenario bij opslag en transport van brandbare gassen (LPG) is een Bleve van een tankauto, met druk- en hittebelasting tot gevolg. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een koude en een warme Bleve. Een warme Bleve ontstaat doordat de drukhouder (de tank) eerst door een externe brandhaard zodanig wordt opgewarmd dat de drukhouder hierdoor openbarst. Bij een koude Bleve ontbreekt deze externe opwarming. De kracht van een warme Bleve is hierdoor groter.

In de risicoberekening is voor de transportintensiteit uitgegaan van het GF3-plafond (brandbare gassen zoals LPG) voor wegvak Z6 zoals voorgeschreven en opgenomen in de regeling Basisnet. Dit betekent dat gerekend wordt met 2162 GF3-transporten. Standaard wordt aangenomen dat 61% van het transport overdag plaatsvindt tussen

8:00 en 18:30 uur. De kans op een koude Blevé is aanzienlijk kleiner dan de kans op een warme Blevé.

#### *Koude Blevé*

Het invloedsgebied van een koude Blevé is zo'n 200 meter. Hiermee zijn de gebouwen binnen het invloedsgebied van een koude Blevé gelegen. Indien een koude Blevé optreedt ontstaat een grote vuurbal met een grote overdruk voor de omgeving. De 35 kW/m<sup>2</sup> stralingswarmtecontour bij een Blevé ligt op zo'n 110 meter.

De stralingsintensiteit is aldus hoger dan 35 kW/m<sup>2</sup> ten gevolge van de vuurbal. Hierdoor is er sprake van een overlijdenskans voor de personen binnen het plangebied.

Omdat dat vooraankondiging van een ongeval kort of zelfs niet aanwezig is bij een koude Blevé is de kans op een groot aantal slachtoffers aanwezig bij dit incident. Personen binnen het invloedsgebied zijn ook in gebouwen onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een Blevé.

Maatregelen zoals het toepassen van brandwerende gevels en splintervrij of gelaagd glas, bieden alleen bescherming bij een calamiteit van geringere omvang of op grotere afstand. In onderhavige situatie worden dergelijke maatregelen als te verre-gaande/niet doeltreffende maatregelen beschouwd.

Omdat bovengenoemde scenario met een koude Blevé zeer moeilijk te bestrijden is wordt in de afweging en verantwoording binnen het invloedsgebied van de A4 mogelijk te maken de kleine kans op het ontstaan van dit incident afgewogen tegen het maatschappelijk en economisch belang.

In het betreffende verzorgingsgebied zijn geen goede alternatieve locaties voor de horecagelegenheid. Hierdoor weegt het ruimtelijke economisch en maatschappelijk belang van de komst van een horecagelegenheid op deze locatie zwaarder dan het zeer geringe risico van op een ongeval.

#### *Warme Blevé*

Ten aanzien van een warme Blevé geldt dat deze doorgaans pas na 75 minuten zal optreden bij Nederlandse LPG-tankauto's, die alle voorzien zijn van een hittewerende coating. Een warme Blevé bij een niet-gecoate tankauto treedt doorgaans op na zo'n 30 minuten. Het aantal niet-gecoate (buitenlandse) tankauto's is relatief gering, waardoor de kans op een 'snellere' warme Blevé gering is. De bijdrage van een warme Blevé van een niet-gecoate tankauto aan het groepsrisico is dan ook zeer gering.

In geval van een dreigende warme Blevé (van een al dan niet gecoate tankauto) dient het gebouw ontruimd te worden en dienen de aanwezigen te kunnen vluchten naar een locatie welke buiten het effectgebied van de warme Blevé is gelegen (afstand van ten minste 300 m van het incident).

In geval van ontruiming van het gebied waarbij alleen de vluchtroutes en uitgangen gebruikt worden welke van de A4 afgelegen zijn zullen zelfredzame aanwezigen op tijd naar een veilige afstand (op meer dan 300 m van de A4) kunnen vluchten. In overleg met het bevoegd gezag en de hulpverleningsdiensten moet worden bepaald hoe de werknemers/BHV-ers in de horecagelegenheid gewaarschuwd worden in geval van een dreigende warme Blevé. Indien goed afgestemd zal de ontruimingstijd, de

looptijd naar een veilige afstand en de alarmeringstijd tezamen beduidend korter zijn dan de 75 minuten waarbinnen een warme Blevé kan plaatsvinden.

De maatregelen die kunnen worden getroffen zijn:

- het ontruimingsplan dient in te gaan op een scenario van een dreigende warme Blevé (werknemers/BHV-ers dienen op de hoogte te zijn hoe te handelen bij dit scenario);
- de wijze van alarmering dient te worden vastgelegd.

#### *Schade aan gebouwen*

In geval van een Blevé zal door piekoverdruk schade aan gebouwen optreden (instorten, beschadiging constructies, ruitbreuk). Zware schade aan gebouwen treedt op bij een piekoverdruk (0,1 bar of meer) tot circa 40 meter van de A4<sup>2</sup>. De bebouwing ligt verder dan 40 meter van de A4 waardoor zware schade aan de gebouwen niet te verwachten is. Bij een piekoverdruk van minder dan 0,1 bar zijn binnen (aldus in het beschouwde gebouw) geen dodelijke slachtoffers te verwachten als gevolg van schade.

*Het groepsrisico vanwege de A4 is met bovenstaande beschouwing voldoende verantwoord.*

#### *Overige bronnen: aardgasleiding, propaantank en LPG stations*

Zoals aangegeven, bevinden zich in de nabijheid van het plangebied ook een hoge-druk gasleiding van Gasunie, een propaantank en 2 LPG tankstations.

De aardgasleiding heeft een 100% letaliteitsgebied van 70 meter en een 1% letaliteitsgebied van 140 m. Dit is gelijk aan het invloedsgebied. Binnen het 100%-letaliteitsgebied van een buisleiding zal iedereen komen te overlijden als gevolg van een maatgevende calamiteit met deze leiding. Het plangebied ligt niet binnen het 100% letaliteitsgebied en ook niet binnen het 1%-letaliteitsgebied van de bovenbedoelde leiding; de afstand bedraagt namelijk ca. 260 tot gronden met de bestemming Recreatie (kleinste afstand) en ca. 320 m tot gronden met de bestemming Gemengd, waar horeca kan komen

Voor de propaantank geldt een veiligheidsafstand van maximaal 20 meter op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De risicokaart vermeldt een generieke PR 10<sup>-6</sup> afstand van 10 meter. Ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten dient deze afstand in acht genomen te worden. Hieraan wordt voldaan.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee LPG tankstations die vallen onder het Bevi (shell station Bospoort en tankstation Aurora). Het plangebied ligt buiten de zone van 150 meter rond LPG vulpunt en tank waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden. De PR 10<sup>-6</sup> contour bedraagt maximaal 30 m (vulpunt). Het plangebied ligt ook hier buiten.

#### *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen voor wat betreft externe veiligheid. Met de in het plan benoemde maatregelen wordt voldoende rekening gehouden met de verantwoording van het groepsrisico. Hoewel deze maatregelen dus ook benoemd zijn in het plan, zijn er twee maatregelen die we specifiek willen uitlichten:

- In overleg met het bevoegd gezag en de hulpverleningsdiensten moet worden bepaald hoe de werknemers/BHV'ers in de horecagelegenheid gewaarschuwd worden in geval van een dreigende warme Blevé; en
- Personen moeten bij een toxische wolk na alarmering door de Veiligheidsregio zoveel mogelijk binnen blijven. Te openen geveldelen in het bouwwerk dienen ook gesloten te kunnen worden. Eventuele luchtbehandelingsinstallaties dienen met één druk op de knop uitgeschakeld te kunnen worden. Het ontruimingsplan dient in te gaan op een scenario met toxische vloeistoffen en werknemers dienen op de hoogte te zijn van hoe te handelen bij dit scenario.

### **4.3 Omgevingsfactoren**

#### **4.3.1 Flora en fauna**

##### *Soortenbescherming*

Op 1 april 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten (de Vogelwet, de Jachtwet, de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten, de Nuttige dierenwet 1914 en het soortenbeschermingsonderdeel van de Natuurbeschermingswet). Uitgangspunt van de wet is het “nee, tenzij”-principe.

De Wet natuurbescherming gaat over soortenbescherming en bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De wet maakt hierbij een onderscheid tussen “licht” en “zwaar” beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming niet. Er is dan sprake van ontheffing op grond van de wet. Aan deze ontheffing zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden.

Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor zover ontheffing niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- Geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;
- Er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- Er geen alternatief is.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. In het uiterste geval behoort verlening van ontheffing niet tot de mogelijkheden. In dat geval zal bij de ruimtelijke besluitvorming moeten worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingreep geen doorgang zal kunnen vinden.

#### *Beoordeling en conclusie*

Een Quick scan flora en fauna naar mogelijk aanwezige (strikte) beschermde soorten is uitgevoerd en als bijlagen toegevoegd aan dit bestemmingsplan<sup>9</sup>.

#### *Soortenbescherming*

##### *Zoogdieren*

Voor de waterspitsmuis geldt dat open schoon water met structuurrijke natuurlijke (met riet begroeide) oevers en een bodembedekkende vegetatie essentieel is. Aangezien alle oevers ter plaatse van het onderhavige plangebied in de huidige staat geschikt worden geacht voor de soort, vindt na herontwikkeling van het perceel mogelijk verstoring dan wel vernietiging van de functionele leefomgeving (voortplantingsplaatsen en vaste rust- of verblijfplaatsen) plaats indien de oevervegetaties en de aangrenzende bodembedekkende vegetaties zullen worden verwijderd en sloten zullen worden gedempt. Om te bepalen of genoemde soort al dan niet gebruik maakt van onderhavig terrein dient in de periode augustus tot november een nader onderzoek uitgevoerd te worden door middel van het plaatsen van inloopvallen ofwel life-traps.

##### *Vleermuizen*

##### *Foerageren en vliegroutes*

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Op basis van het beperkte aanbod foerageeralternatieven in de directe omgeving kan niet worden uitgesloten dat het plangebied mogelijk een essentieel onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van vleermuizen. Voorts maken de bomen en bebouwing mogelijk onderdeel uit van vliegroutes. Omdat in de directe omgeving van onderhavig plangebied geen vergelijkbare opgaande elementen aanwezig zijn is bij het rooien van het hoog opgaande groen (met name de bomen) mogelijk sprake van vernietiging van essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes.

##### *Vaste verblijfplaatsen*

Mogelijk bevinden zich vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de (zuidelijke) dakrand van de huidige bebouwing en in de bomen op de westzijde van het perceel. Indien in de toekomst de bomen zullen worden gerooid (en de dakrand zal worden gedicht) is mogelijk sprake van vernietiging van eventuele vaste verblijfplaatsen van vleermuizen.

Vleermuizen genieten binnen de Wet natuurbescherming een strikte bescherming. Om het voorkomen van vaste verblijfplaatsen in de dakrand en de bomen uit te sluiten dient een nader onderzoek (in de periode van mei t/m uiterlijk oktober) te worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform het vlee1muisprotocol (2017) dat is opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus, gegevensautoriteit Natuw- en de Zoogdiervereniging VZZ.

---

<sup>9</sup> Quick scan wet natuurbescherming Bospolder 11, Geo- en milieutechniek, 26 juli 2018

## Reptielen, amfibieën en vissen

### Alpenwatersalamander

In de op de locatie aanwezige poelen en sloten bevindt zich mogelijk de alpenwatersalamander. Om te bepalen of de genoemde soort voorkomt in deze wateren dient in de periode maart tot augustus een nader onderzoek te worden uitgevoerd bestaande uit een tweetal inventarisatierondes waarbij individuen worden gezocht door middel van scheppen en het keren van materiaal waaronder zij zich kunnen verstoppen.

### Ringslang

De oevers en aangrenzende groenstructuren langs rivier de Does op de zuidzijde van de onderhavige onderzoekslocatie en langs de op het terrein aanwezige poelen en sloten zijn mogelijk geschikt voor ringslang. Gezien de locatie veel ruimtelijke variatie biedt met mogelijke eiafzet- en opwarmplaatsen en een ruim aanbod aan wateren is onderhavige locatie mogelijk geschikt als zomerbiotoop voor deze soort. Indien in de toekomst de poelen en sloten zullen worden gedempt en het aanwezige groen (bomen, bodembedekkende vegetaties en oeverbegroeiingen) zal worden gerooid gaat mogelijk essentieel leefgebied (zomerbiotoop) van de ringslang verloren.

Om te bepalen of de genoemde soort al dan niet gebruik maakt van onderhavig terrein dient in de periode april tot september een nader onderzoek uitgevoerd te worden bestaande uit een viertal inventarisatierondes, waarbij met behulp van reptielplaten naar individuen zal worden gezocht.

## Vogels

### Foerageren

Mogelijk foerageren algemene vogelsoorten en vogelsoorten uit de categorieën 1 t/m 5 binnen het plangebied. Gezien de gelijkwaardige foeragealternatieven in de directe omgeving van de locatie wordt aangenomen dat het plangebied geen essentieel onderdeel uitmaakt van het foeragegebied van soorten uit de categorieën 1 t/m 5.

### Broeden

Mogelijk broeden binnen of nabij het plangebied algemene vogelsoorten en vogelsoorten uit de categorie 5, waaronder torenvalk. Voor de soorten uit de categorie 5, zoals koolmees en pimpelmees, is er in het algemeen geen sprake van een afnemende trend in het voorkomen. Voor torenvalk is er echter vanaf 1990 sprake van een afnemende trend in aantalsontwikkeling. Bij de toekomstige herontwikkeling worden mogelijk alle binnen het plangebied aanwezige bomen verwijderd en nieuwbouw naast de bestaande bebouwing gerealiseerd. Hierdoor kan vernietiging (door verdwijnen van bomen) dan wel significante verstoring (door bouwwerkzaamheden) van een nest van torenvalk binnen het plangebied niet worden uitgesloten. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voor de torenvalk sprake is van zwaarwegende feiten en ecologische omstandigheden, waardoor een (eventuele) nestplaats jaarrond bescherming geniet. Om te bepalen of de soort al dan niet gebruik maakt van onderhavig terrein dient een nader onderzoek naar torenvalk te worden uitgevoerd binnen het regulier broedseizoen.

Samenvattend dient er nader onderzoek plaats te vinden naar: naar waterspitsmuis (in de periode augustus tot november), ringslang en alpenwatersalamander (april tot september), vleermuizen en torenvalk (in de periode maart t/m juli).

De noodzaak tot verrichten van nader onderzoek bevindt zich deels buiten het plangebied. Er is nader onderzoek verricht<sup>10</sup>.

In het gebied zijn broedvogels aangetroffen waarvan de verblijfplaatsen jaarrond zijn beschermd. Het betreft de Ransuil. Als (negatieve) effecten van de ingreep op de verblijfplaatsen van deze soorten worden verwacht, dient een ontheffing te worden aangevraagd. Voor het mogelijk incidentele terreingebruik door overige waargenomen vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. De slootjes zijn gevuld met helder water met veel submerse vegetatie. Het voorkomen van Platte schijfhoren in de sloten is op voorhand niet uitgesloten. Omdat negatieve effecten door de plannen niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantings- en verblijfplaatsen van deze soorten noodzakelijk. Wordt tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten deze soort aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. In het onderzoeksgebied zijn beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren vastgesteld. De aangetroffen soorten grondgebonden zoogdieren (Haas, Veldmuis, Dwergmuis en Bosmuis), vissen en amfibieën behoren tot de beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Voor deze soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is voor deze soorten niet nodig. In het plangebied zijn vliegroutes en foerageergebieden aangetroffen van vleermuizen. Het gaat om Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Als ingrijpende werkzaamheden worden verricht waarbij foerageeromstandigheden of foerageergebied sterk wijzigen of vliegroutes (zuidelijk gelegen water) niet meer bruikbaar zijn (bijvoorbeeld door lichtuitstraling), is ontheffing nodig.

Indien in het onderzoeksgebied in de toekomst maatregelen plaatsvinden waarvoor ontheffing nodig is dan wel nader onderzoek, als genoemd in het voornoemde natuuronderzoek, dan worden deze aangevraagd c.q. uitgevoerd.

#### *Gebiedsbescherming*

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen worden in het kader van Natura 2000. Deze gebieden zijn in Nederland eveneens opgenomen in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn ook de reeds bestaande Natuurmonumenten opgenomen. Er geldt een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven. Verder zijn er in Nederland doelstellingen op het gebied van het realiseren van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS, thans Natuurnetwerk Nederland) en heeft de provincie Zuid-Holland beleid het beschikbare areaal weidevogelleefgebied te beschermen.

---

<sup>10</sup> Bospolder te Leiderdorp, Van der Goes en Groot, 14 januari 2020

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen (zie navolgende afbeelding). Binnen een straal van tien kilometer rondom het plangebied liggen Natura 2000-gebied de Wilck op 3,7 kilometer ten zuiden van het plangebied en Meijndel & Berkheide op 10 kilometer afstand ten westen van het plangebied. De Wilck is aangewezen als Vogelrichtlijngebied. In de Wilck zijn geen stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. Stikstofgevoelige habitattypen komen wel voor in Meijndel & Berkheide. Door de afstand tot stikstofgevoelige habitats en de tussengelegen verstoringen tussen het plangebied en de omliggende Natura 2000-gebieden is echter uit te sluiten dat de beoogde ontwikkelingen in het gebied een negatieve invloed op de kernkwaliteiten en instandhoudingsdoelstellingen in deze gebieden zal hebben.



*Globale ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Bron: Natura 2000 Network Viewer.*

Het plan is verder niet aangewezen als weidevogelleefgebied of NNN en kan daar ook geen negatieve invloed op hebben.

#### *Conclusie*

Indien nader onderzoek nodig is, dan wordt dit uitgevoerd; indien een ontheffing nodig is wordt deze aangevraagd. Het onderwerp soortenbescherming werpt dan geen belemmering op. V.w.b. gebiedsbescherming zijn geen belemmeringen. Daarmee vormt het onderwerp natuur geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### **4.3.2 Water**

##### *Inleiding*

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets”: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

##### *Beleid*

##### *Rijksbeleid*

Water heeft invloed op de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt “Waterbeleid in de 21e eeuw” (WB21) geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten water voortaan expliciet in beeld moet worden gebracht. Daarom dient een bestemmingsplan (alook een besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) een volledig uitgebouwde waterparagraaf te hebben. Zo'n paragraaf bevat de “watertoets”. Het doel van het uitvoeren van deze toets is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen bij de planvorming expliciet en op een evenwichtige wijze in de beschouwing worden genomen.

##### *Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)*

Het huidige systeem van waterbeheer kent vele mogelijkheden tot afwenteling. Te vaak leggen burgers en overheden hun problemen op het bord van een ander. De commissie meent dat het uitgangspunt “niet afwentelen” moet gelden voor het watersysteem zelf, voor de bestuurlijke verantwoordelijkheden en voor de kosten.

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen, kiest de Commissie voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen.

De drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

1. Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlakte water;
2. Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
3. Pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden;

Bij het waterbeheer in de stad zelf wordt steeds meer gewerkt volgens het principe van geen afwenteling. Dit gebeurt met het bergen en infiltreren van water binnen het stedelijk gebied. Dit waterneutraal bouwen komt echter hoofdzakelijk voor in nieuwe stedelijke uitbreidingen. In het stedelijk gebied moeten ook maatregelen worden getroffen om het water langer vast te houden en minder snel af te voeren naar elders (lokale berging, vasthouden bij de bron). Om problemen niet af te wentelen op de omgeving is voldoende bergingscapaciteit nodig in het oppervlaktewatersysteem binnen de stad in combinatie met infiltratie in de bodem.

### *Provinciaal beleid*

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar verbeelding (plankaart) en planregels en het overleg met de waterbeheerders.

### *Beleid hoogheemraadschap*

#### *Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

### *Keur en beleidsregels 2015*

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.
- Maar ook aan:
- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geelst.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>).

#### *Hemelwater*

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem.

Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen. De compensatie geschiedt bij voorkeur in hetzelfde peilgebied. Indien dat (fysiek) niet mogelijk is dan is compensatie in een peilgebied binnen hetzelfde bemalingsgebied mogelijk, zulks in overleg met Rijnland.

#### *Riolering en afkoppelen*

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

#### *Waterplan Leiderdorp (2011)*

In het Waterplan van de gemeente Leiderdorp 2011-2015 is de algemene visie van Leiderdorp "Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land" doorvertaald naar water. Dit heeft geleid tot de volgende doelstellingen:

- water als verbindend element gebruiken om de samenhang en identiteit van de verschillende wijken in Leiderdorp te versterken;
- het woon- en leefklimaat voor mens en dier versterken door de waterkwaliteit op alle fronten te versterken en de recreatieve functies van water optimaal te benutten;
- intensieve regionale samenwerking op het gebied van water met Rijnland en de regiogemeenten;
- de bewoners gericht van informatie over (grond)water voorzien, gevraagd en ongevraagd (loketfunctie).

Bij deze doelstellingen zijn vijf aansprekende iconen geformuleerd.

In het Waterplan van de gemeente Leiderdorp 2011-2015 is de algemene visie van Leiderdorp "Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land" doorvertaald naar water. Dit heeft geleid tot de volgende doelstellingen:

- water als verbindend element gebruiken om de samenhang en identiteit van de verschillende wijken in Leiderdorp te versterken;
- het woon- en leefklimaat voor mens en dier versterken door de waterkwaliteit op alle fronten te versterken en de recreatieve functies van water optimaal te benutten;
- intensieve regionale samenwerking op het gebied van water met Rijnland en de regiogemeenten;
- de bewoners gericht van informatie over (grond)water voorzien, gevraagd en ongevraagd (loketfunctie).

#### *Beoordeling*

Er wordt enige verharding toegevoegd (buitenruimte rondom het bestaand gebouw, parkeerplaatsen, molen, twee kleine horecagebouwen en beheersgebouw) en er wordt enig oppervlaktewater gedempt, maar er wordt ook nieuw oppervlaktewater gegraven zodat het waterbergend vermogen van het gebied niet afneemt, zelfs verbetert. Compensatie van de tijdelijke demping van oppervlaktewater vindt volgens afspraak plaats. Als gevolg van planaanpassing is afgesproken dat Tennet zelf deze compensatie realiseert. Tennet heeft dat inmiddels ook gedaan. De molen wordt gebouwd binnen een kern- beschermingszone van een regionale waterkering. Er is daarom watervergunning nodig van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze zal worden aangevraagd.

Er wordt een gescheiden rioolsysteem aangelegd. In het projectgebied is geen ondergrondse bebouwing voorzien zodat er geen gevolgen voor het grondwater zijn. Een geohydrologisch onderzoek is niet nodig. Verder zal er zo veel mogelijk met niet-uitloogbare materialen worden gewerkt, zodat de kwaliteit van het oppervlaktewater niet afneemt.

### **4.3.3 Waterstructuurplan Leiderdorp**

Dit waterstructuurplan dient meerdere doelen. De gemeente Leiderdorp wil haar oppervlaktewater inrichten in nauwe verbinding met de aanwezige natuur, om zo een duidelijke groenblauwe structuur te realiseren. Daarnaast is het realiseren van een robuust watersysteem, dat berekend is op klimaatverandering, een doel. Tot slot moet voorkomen worden dat het watersysteem, door bijvoorbeeld stedelijke ontwikkelingen, versnipperd.

Het waterstructuurplan geeft een ruimtelijke (lange termijn) visie op het watersysteem in Leiderdorp. De Watervisie uit het waterplan wordt concreter uitgewerkt. Het waterstructuurplan geeft een visie op het oppervlaktewater van Leiderdorp met de verschillende functies die het watersysteem heeft.

De hoofdwatgangen vormen met de kleinere watgangen een samenhangende structuur in de openbare ruimte van Leiderdorp. Water bepaalt de structuur om en in de bebouwde kom. De rondom Leiderdorp gelegen boezemwatgangen zijn breed en hoog gelegen en daardoor goed zichtbaar. De Does is één van die watgangen. De beleving van het water is één van de functies die het water vervult hetgeen blijkt uit de volgende doelstellingen:

- Water als verbindend element gebruiken om de samenhang en identiteit van de verschillende wijken in Leiderdorp te versterken.

- Het woon- en leefklimaat voor mens en dier versterken door de waterkwaliteit op alle fronten te versterken en de recreatieve functies van water optimaal te benutten.

#### *Conclusie*

Het plan draagt bij aan de verhoging van de belevingswaarde van de Does, doordat er uitzicht op zal zijn vanaf het terrein. Men kan vanaf hier tevens de Does op varen, hetgeen de recreatieve waarde verhoogt. Het plan is in overeenstemming met het waterstructuurplan.

### **4.3.4 Archeologie**

#### *Wettelijk kader*

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Erfgoedwet van kracht. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

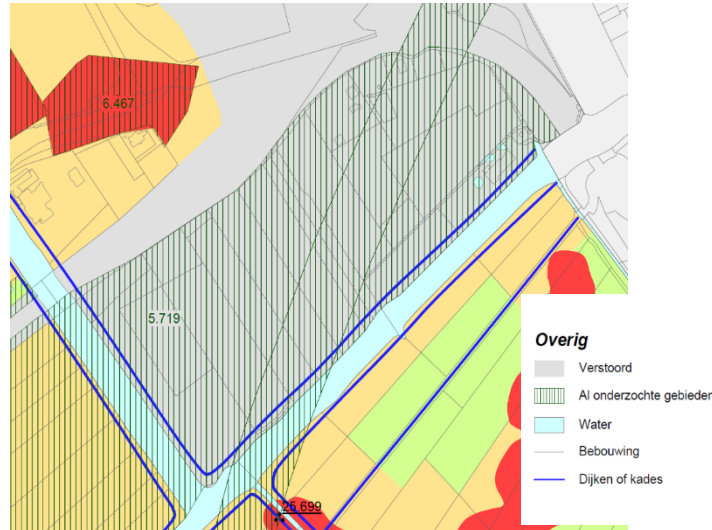
Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt").

Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

#### *Archeologische waarden- en verwachtingskaart Leiderdorp (2008)*

In 2008 heeft Leiderdorp een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld met bijbehorende toelichting. Op deze kaarten zijn de tot nu toe bekende archeologische waarden en verwachtingen van de gemeente weergegeven. In het plangebied is het terrein weergegeven als reeds onderzocht gebied. Dit heeft niet geleid tot het toekennen van een waarde of nadere onderzoeksplicht: het hele plangebied op de gemeentelijke waarden- en verwachtingskaart is weergegeven als reeds onderzocht en verstoord. Derhalve kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.



*Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart*

#### *Conclusie*

Er is gelet hierop geen archeologisch onderzoek nodig. Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

#### **4.3.5 Cultuurhistorie**

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg ("Momo") in werking getreden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). De nieuwe wet- en regelgeving is ook ingegaan per 1 januari 2012. Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 is de ontstaansgeschiedenis van het gebied beschreven. Er is geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing aanwezig.

#### **4.3.6 Verkeer**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient na te worden gegaan wat de gevolgen zijn voor verkeer in de omgeving van de ontwikkeling. In de nieuwe situatie krijgt het bestaande gebouw, van een gemengde functie. De verkeerstoename kan daarom alleen ingeschat worden. Gebruikelijk is dan om uit te gaan van 'worst-case-', ofwel het uitgangspunt dat het gebouw in zijn geheel in gebruik wordt genomen door die functie met de hoogste verkeersaantrekkende werking. In de praktijk zal de verkeerstoename dus

lager liggen. Uitgegaan is van de functie restaurant. De CROW-publicatie Toekomstig bestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, publicatie 381, 2018 geeft geen verkeersgeneratiecijfers voor deze functie. Gezien de omvang en capaciteit van het gebouw, gaat het over de dag gaat het dan om ca. 600 bezoekers. Daar komt een deel zelfstandig bezoek van het terrein bij, ca. 100. Het merendeel zal met 2 personen per auto komen. Daarom wordt de verkeerstoename op ca. 350 mvt/etmaal geschat.

Het grootste deel daarvan wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de A4, die over voldoende capaciteit beschikt om de toename te verwerken. De A4 is met name in de ochtend- en avondspits een druk bereden snelweg, maar het bezoek aan de horecagelegenheid vindt juist overwegend 's avonds plaats en in de weekenden en dit laatste geldt ook voor het recreatief bezoek. Een klein deel van het verkeer wordt afgewenteld op de N446, het gaat dan alleen om bezoekers uit Hoogmade en Woubrugge en wellicht een klein deel uit Alphen aan de Rijn. De overweging hierbij is dat de N446 deze verwachte geringe toename kan verwerken.

#### 4.3.7 Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient na te worden gegaan wat de gevolgen zijn voor de parkeervraag in de omgeving van de ontwikkeling. Een gangbare methode is om de parkeervraag te bepalen aan de hand van landelijke kengetallen of de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid (welke meer op de locatie zijn toegesneden). In Leiderdorp is in 2016 het Addendum Parkeerbeleidsplan vastgesteld met geactuali-

| functies | bandbreedte<br>CROW | parkeernorm<br>(o.b.v. telling) | parkeernorm<br>nieuwbouw<br>incl.<br>reservering pp. | Eenheid |
|----------|---------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|---------|
|----------|---------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|---------|

seerde parkeernormen. Aan deze vigerende parkeernormen dient de ontwikkeling te worden getoetst.

|                      |            |      |      |                             |
|----------------------|------------|------|------|-----------------------------|
| restaurant           | 8,0 – 14,0 | 11,0 | 12,6 | pp / 100 m <sup>2</sup> bvo |
| themapark / pretpark | 4,0 – 12,0 | 8,0  | 9,2  | pp / ha. Netto terrein      |

Net als in de voorgaande paragraaf is uitgegaan van een worst-case scenario, namelijk de functie met de hoogste parkeervraag, in dit geval restaurant. Voor een restaurant dient volgens de gemeentelijke normen uitgegaan te worden van 12,6 eenheden per 100 m<sup>2</sup> bvo. Het gebouw meet 820 m<sup>2</sup> (huidig) + er komt 200 m<sup>2</sup> (nieuw, kas en pipowagens) = 1020 m<sup>2</sup>. Op basis van deze oppervlakte zijn tenminste 128,5 pp nodig. Als we ervan uitgaan dat binnen de totale oppervlakte er tenminste 50 m<sup>2</sup> aan informatieruimte komt dan daalt de parkeerbehoefte met 5 pp tot ca 123 pp.

In de praktijk zal de parkeerbehoefte lager zijn, omdat een deel van het gebouw gebruikt zal worden voor kleinschalige detailhandel, fietsverhuur, educatieve activiteiten e.d.. Voorts is sprake van dubbelgebruik: waar de educatieve en recreatieve activiteiten vooral overdag plaatsvinden, zullen de horeca-activiteiten vooral 's avonds plaatsvinden. Het is daarbij redelijk te veronderstellen dat niet de gehele oppervlakte op dat

maatgevende moment (de avond) gebruik wordt voor horeca/zaalverhuur (immers delen van het gebouw worden daar niet voor ingericht). Het is daarbij niet gebruikelijk, noch gewenst om elke m<sup>2</sup> bvo toe te kennen aan een deelfunctie, zodat een exacte parkeerberekening gemaakt kan worden. Dit zou ook afdoen aan de flexibiliteit waarmee het gebouw ingezet kan worden. Voor de dubbeling kan worden uitgegaan van 10 extra pp (seizoensgebonden).

Daar staat tegenover dat het gebied als geheel ook een zekere aantrekkende werking zal hebben vanwege bezoekers van sec de moestuin/speeltuin/recreatieve weides of als uitvalsbasis voor fiets-wandel of vaartochten. Dit bezoek staat dus los van de restaurantfunctie. De inschatting is dat dit zich redelijk verhoudt tot de lagere parkeerbehoefte die er in de praktijk zal zijn vanwege het restaurant. Een kleine uitbreiding van de parkeercapaciteit ten opzichte van de verwachte behoefte is voorzichtigshalve voorzien in het plan; het gaat hier om naar schatting 10 extra pp. Er zijn dan dus 123 parkeerplaatsen nodig, die zijn ingetekend in het plan (zie DO, hoofdstuk 2).

Incidenteel zullen zoals aangegeven ook evenementen plaatsvinden. Dit zal een grotere parkeerbehoefte opleveren. Ook in het geval van zalenverhuur voor bijvoorbeeld conferenties/ bijeenkomsten/ bruiloften, kan dit het geval zijn. Aan de Bospolderweg is echter ruimte voor overloopcapaciteit voor dergelijke situaties, zonder dat deze ruimte daar expliciet voor wordt ingericht.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is overeenstemming met het gemeentelijke parkeerbeleid. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd en het perceel biedt daar ook voldoende ruimte voor.

## 5 Economische uitvoerbaarheid en handhaving

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een "bouwplan". Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een "bouwplan" is.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

Het bepaalde in artikel 6.12 Wro is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. De kosten voor de realisatie van het plan wordendoor ontwikkelaar gedragen. Voor de gemeente zijn er geen kosten, anders dan mogelijke planschade, waarvoor een planschade verhaalovereenkomst met ontwikkelaar wordt gesloten.

De ontwikkeling is aan te merken als de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen. De ontwikkeling kwalificeert zich niet als een "bouwplan" als bedoeld in het Bro, omdat de omvang onder de hiervoor opgenomen definiëring blijft.

Art. 6.2.1 Bro:

*"d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*

*e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;"*

Er zijn ook geen overige verhaalbare kosten. De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende aangetoond.

### 5.2 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het

kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

## **6 Procedure**

### **6.1 Vooroverleg**

Het plan is vooroverleg verzonden aan de overlegpartners van de gemeente. Tegelijk is inspraak gevoerd<sup>11</sup>. In totaal zijn tijdens het wettelijk vooroverleg en de inspraak 14 reacties ontvangen. De resultaten zijn in een Nota van beantwoording beantwoord, die als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

De belangrijkste aanpassing (mede als gevolg van de vooroverleg- en inspraakreacties) was dat in het voorontwerp-bestemmingsplan uitbreiding van het huidige informatiecentrum was voorzien. De ingekomen reacties en de landschappelijke inpassing waren aanleiding om de uitbreidingsmogelijkheden te heroverwegen. Als gevolg van de impact die een uitbreiding zou hebben op het aangrenzende gebied, dat ligt binnen het Natuurnetwerk Nederland en schaal van het gebied is het bouwvlak aangepast aan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is een toeristisch recreatieve voorziening waarbij verschillende functies en activiteiten mogelijk kunnen zijn. De aanvullende functies dienen dan ook ondergeschikt en aanvullend te zijn op het toeristisch recreatieve aspect. Dit is expliciet in de regels vastgelegd.

Om zoveel mogelijk inzicht te geven in de ruimtelijke kwaliteit is opnieuw een inrichtingsplan opgesteld dat dient als onderbouwing. De situering van de verschillende functies in hun samenhang en de beoogde ruimtelijke en groene kwaliteit is hierin vastgelegd.

### **6.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

In deze paragraaf worden de zienswijzen samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding is om het plan aan te passen.

### **6.3 Beroep**

Na terinzagelegging stelt de gemeenteraad het plan al dan niet gewijzigd vast. Na publicatie van het vaststellingsbesluit kan degene die tijdig zijn of haar zienswijze heeft kenbaar gemaakt beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, gedurende de daarvoor bij wet bepaalde termijn.

---

<sup>11</sup> Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg en inspraakreacties Groene Hart Centrum Leiderdorp, gemeente Leiderdorp, januari 2020

## **7 Juridische regeling**

### **7.1 Algemeen**

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

### **7.2 Planvorm en opbouw planregels**

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde opzet van het plan. Het gaat om een op ontwikkeling gericht gedetailleerd eindplan. Dat wil zeggen dat op de verbeelding voor ieder perceel de bouwmogelijkheden zijn aangegeven: per perceel is door een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel) gebouwd mag worden. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goot- en nokhoogte de hoofdbebouwing mag hebben. Deze regeling geldt voor alle bestemmingen in het plangebied. Het bestemmingsplan biedt een rechtstreekse bouwtitel.

Naast de bebouwingsmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Ieder perceel heeft daartoe een bestemming gekregen. In de regels is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden voor een perceel gelden. In een aantal andere gevallen is de aanduiding op de verbeelding bedoeld om het gebruik ten opzichte van de algemene bestemming te beperken. Tenslotte zijn in de regels bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (afwijkingen, wijzigingen en andere eisen) opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden om bij de uitvoering van het plan af te wijken van de algemene bestemmingsregeling. Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel.

#### *Planregels*

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen.

Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel

opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd '*bouwwerken, geen gebouwen zijnde*', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw<sup>12</sup> zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **7.3 Artikelsgewijze toelichting**

### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die in de regels zijn gebruikt (artikel 1). Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" (artikel 2) opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Gemengd, Recreatie, Verkeer-Rijksweg en Water en daarnaast enkele dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

#### *Gemengd*

Deze bestemming is toegekend aan het bestaand gebouw, welke gebruikt mag worden voor een breed horecaconcept (hotel of andere vormen van overnachting zijn niet mogelijk) dat evenwel een maatschappelijk karakter moet hebben. Er moet dus een relatie zijn met activiteiten die te maken hebben met educatie rondom het landschap, de natuur en cultuurhistorie van het gebied en de omgeving. Met een bouwvlak is de bouwmogelijkheid geregeld; de maximale bouwhoogte is gelijk aan de bestaande hoogte. Daarnaast is een bouwvlak opgenomen voor een bijbehorend gebouw met een maximale goot- en bouwhoogte van maximaal 8 m (molen).

#### *Recreatie*

Het overige deel van de gronden heeft de bestemming Recreatie gekregen. Een aan de horecafunctie ondersteunend gebruik (extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen en educatieve rondleidingen) is ook mogelijk.

---

<sup>12</sup> elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

#### *Verkeer-Rijksweg*

Deze bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en dient ertoe dat ook een fiets- en wandelpad aangelegd kan worden.

#### *Water*

De Does voor zover deze 'langs' het plangebied loopt heeft de bestemming Water gekregen met de expliciete mogelijkheid steigers te realiseren en botenverhuur.

#### *Dubbelbestemmingen*

Het plan bevat een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische waarden en de bescherming van een waterkering. Dubbelbestemmingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

#### *Dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding*

Met deze dubbelbestemming wordt de hoogspanningsleiding beschermd.

#### *Dubbelbestemming Water - Waterstaatkering*

Met deze dubbelbestemming wordt de beschermende functie van de nabij het plangebied aanwezige dijklichaam geborgd.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In deze paragraaf worden in aanvulling op de bestemmingsbepalingen aanvullende regels gesteld.

#### *Anti-dubbeltelregel*

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het uitwerkingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwregels voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erker of een balkon.

#### *Algemene gebruiksregel*

Deze regel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsbepalingen in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen bij omgevingsvergunning beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van een bestemmingsgrens.

#### ***Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels***

In deze laatste paragraaf is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het uitwerkingsplan worden aangehaald.