

Bestemmingsplan

Polder Achthoven 2016

Gemeente Leiderdorp



Datum: 1 maart 2016

Projectnummer: 140156

NL.IMRO.0547.BPPolderachthoven-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Opbouw van het bestemmingsplan	3
1.3	Begrenzing van het plan	3
2	Plangebied	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp	5
2.2	Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing	8
2.3	Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur plangebied	11
2.4	Verkeer	12
2.5	Archeologie	12
2.6	Bodem	13
2.7	Groen en ecologie	13
2.8	Water	14
2.9	Kabels en leidingen	16
2.10	Ontwikkelingen	16
3	Beleidskader	26
3.1	Algemeen	26
3.2	Rijksbeleid	26
3.3	Provinciaal beleid	32
3.4	Regionaal beleid	47
3.5	Gemeentelijk beleid	47
3.6	Conclusie beleidskader	64
4	Milieu en omgevingsfactoren	65
4.1	Algemeen	65
4.2	Milieu-aspecten	65
4.3	Omgevingsaspecten	84
5	Juridische planopzet	105
5.1	Algemeen	105
5.2	Planvorm en opbouw planregels	105
5.3	Artikelsgewijze toelichting	106
6	Economische uitvoerbaarheid en handhaving	115
6.1	Economische uitvoerbaarheid	115
6.2	Handhaving	115

7	Procedure	117
7.1	Vooroverleg	117
7.2	Zienswijzen	118
7.3	Beroep	118

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Recreatiewoning Polder Achthovenerweg 53a
2. Maatregelen ter voorkoming van een overtreding van de Flora en Faunawet
3. Ruimtelijke onderbouwing Fietspad Ruigekade met bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De aanleiding voor dit bestemmingsplan vormt de wettelijke plicht over een actueel bestemmingsplan te beschikken voor het buitengebied van de gemeente Leiderdorp. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied Leiderdorp Bospolder, Doeshofpolder en Achthovenerpolder (maart, 2005). Dit plan is per maart 2015 niet meer actueel, reden om het plan te herzien. Aanvullende doelstelling is de regeling voor het nieuwe plan zoveel mogelijk af te stemmen op de “standaard regeling” van Leiderdorp, zoals die vanaf 2011 geldt en bijgehouden wordt. De standaard beoogt uniformiteit in begrippen en bouw- en gebruiksrechten aan te brengen.

Sinds 2005 is er door diverse overheden nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld, dat verwerkt dient te worden in het nieuwe bestemmingsplan. Ook is nagedacht over vraagstukken die in het buitengebied spelen. Het gaat om landelijke trends en ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld ontwikkelingen in de agrarische sector. Maar ook voor het plangebied specifieke onderwerpen vragen om een adequate regeling. Hierbij is van belang dat de Polder Achthoven is gelegen in een gebied met tal van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden. Deze dienen beschermd te worden, enkele waarden zijn kwetsbaar zodat een beschermend bestemmingsplan gewenst is.

Tegelijk liggen er claims ten aanzien van het gebruik van het grondgebied, die niet altijd verdragen met de wens een beschermend planologisch regime op te werpen. Deze factoren tezamen nopen tot een ruimtelijke visie op het gebied. Verder worden de verleende vrijstellingen, wijzigingen, e.d. die sinds 2005 zijn verleend en verwerkt. Tot slot spelen er enkele kleinschalige ontwikkelingen, die gefaciliteerd worden.

1.2 Opbouw van het bestemmingsplan

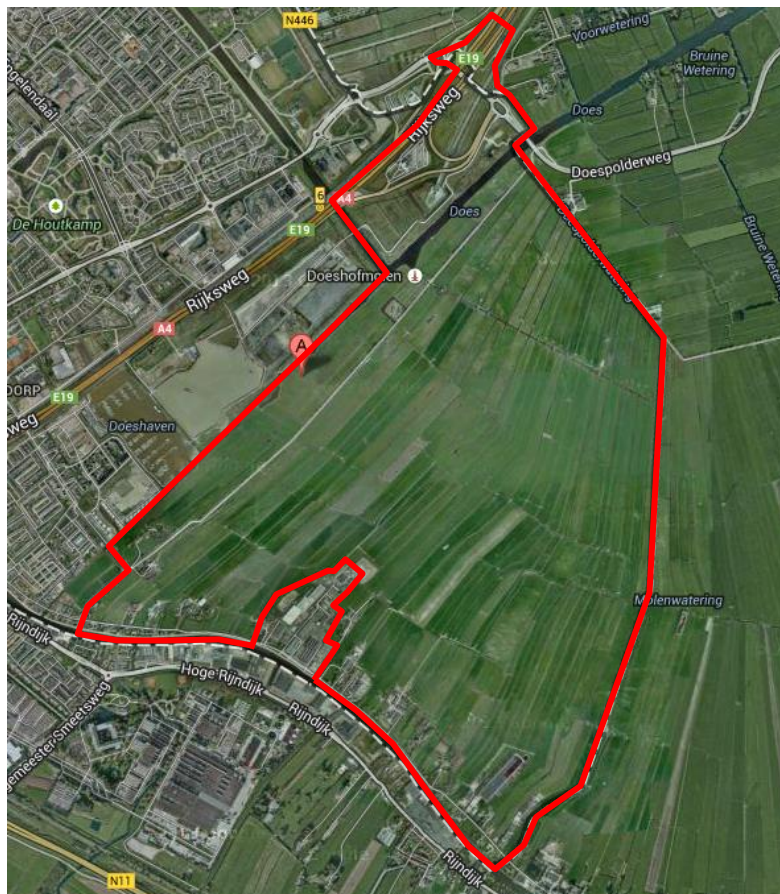
Dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en huidige ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied. Vervolgens wordt aan de hand hiervan, alsmede landelijke, regionale en lokale trends en ontwikkelingen, een ruimtelijke visie met doelstellingen geformuleerd. 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 legt uit hoe dit bestemmingsplan geïnterpreteerd moet worden. Hoofdstuk 6 behandelt de economische uitvoerbaarheid en gaat in op handhaving. Het laatste hoofdstuk tot slot gaat in op de procedure.

1.3 Begrenzing van het plan

Het plangebied komt goeddeels overeen met de plangrenzen van het oude plan voor zover dat toezag op de polder Achthoven, met dien verstande dat het bedrijventerrein de Lage Zijde niet is opgenomen (hiervoor is een separaat bestemmingsplan vastgesteld); een stuk grond dat voorheen in eigendom was van de voormalige gemeente Alkemade is aan het plangebied toegevoegd.

Ook een gebiedje bekend als “Achter t Hofje” is niet opgenomen; dit is opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan Oude Dorp. Tenslotte is een deel dat nu onder Bospoort valt niet opgenomen (betreft deel ten westen van de A4). Zodoende vormt aan de noord- en oostkant de gemeentegrens de plangrens. Aan de zuidzijde vormt het midden van de Oude Rijn (tevens gemeentegrens) de plangrens. Aan de westzijde wordt de plangrens gevormd door de Does en de Dwarswatering. In de noordwesthoek sluit de plangrens aan op de grens van de bebouwde kom van Leiderdorp en vervolgens op de A4.

Op navolgende luchtfoto's is het plangebied globaal weergegeven, de exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding.



Globale ligging van het plangebied

derdorp dateert uit de IJzertijd (800 tot 12 voor Chr.). De oudste bewoning is gevonden in de Munnikpolder, de Doespolder en de Bloemerddorp.

Rond 300 voor Christus begint een nieuwe periode van overstromingen. Nu komt het water vanuit zee. De rivier verplaatst nog verder naar het zuiden, naar zijn huidige ligging. In de 11^e eeuw raakte de riviermonding bij Katwijk aan Zee door zandafzettingen verstoord. Hierdoor veranderde de Oude Rijn in een rustige stroom. De hoge oeverwal die ontstaat ten noorden van de Oude Rijn, de Achthovenerdijk, is nog beter geschikt voor bewoning. De Achthovenerpolder is vernoemd naar een redelijk geclusterde bebouwingseenclave van 8 hofstedes langs de Oude Rijn, die gezamenlijk als buurtschap 'Achthoven' bekend stonden. Deze zijn: Lindenhof, den Boomgaard, Dijkzicht, Spekstedde, Bouwlust, Hoogcraen, Agthooven en Ringgraaf.

De meeste veenontginningen hebben plaatsgevonden tot en met de 13^e 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 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 door haaks op de ontginningas staan onderbroken worden, is zo ontstaan. Later, in de 16^e eeuw werd uit het veen turf gewonnen. Hierdoor daalde de bodem en moesten opnieuw drooggemalen worden. Zowel de afdamming van de Rijn als het graven van de Does boden de voorwaarde voor een verdere groei van de agrarische bedrijvigheid.

De polders van Leiderdorp kennen een vrij een regelmatige verkaveling. De droogmaking is vanuit de oeverwal van de Oude Rijn verlopen. Het slotenpatroon -met daartussendoor lange, opstreckende kavels- is in alle drie de polders van Leiderdorp (Doeshofpolder, Bospolder en Achthovenerpolder) aanwezig. De polders zijn zeer open van karakter. Verspreid in het gebied komen nog geriefhoutbosjes voor, de zogenaamde houtwallen.



Beeld van de verkaveling Achthovenerpolder, Minuutkaart 1812

Hoewel het primaire gebruik altijd agrarisch is geweest (turfwinning en nu veehouderij) is langs de Oude Rijn een gevarieerd beeld ontstaan. De Oude Rijn vormde een geschikte aanvoerroute voor grondstoffen en er kon eenvoudig producten verscheept

worden, onder meer naar het naburige Leiden. De aanleg van het jaagpad in 1665 versterkte deze functie alleen maar, de bereikbaarheid tussen Utrecht en Leiden werd teruggebracht tot 8 uur per trekschuit.

*Het jaagpad ter hoogte van de oude pannenfabriek van Koning aan de
Hoofdstraat*



Topografische atlas, 1876

Voor kleine en grote bedrijvigheid is vervoer te water over het algemeen geen onderscheidende vestigingsfactor meer. De kleine, ambachtelijke bedrijvigheid is in de 20^e eeuw is waarschijnlijk hierdoor geleidelijk nagenoeg geheel verdwenen. Hier is over het algemeen de woonfunctie voor in de plaats gekomen.

Na de oorlog vindt er op grotere schaal bebouwing plaats rond het oorspronkelijke Leiderdorp. De industrie ontwikkelt zich goed, het omliggende landelijk gebied wordt langzamerhand volgebouwd en de verkeersdrukte neemt toe.

De rijksweg A4 wordt halverwege de jaren vijftig aangelegd. De eerste grote uitbreidingen vinden parallel aan de Oude Rijn plaats, tussen de Kerkwijk en het oude Doeskwartier. In de periode tussen 1960 en 1980 ontstaan er ook in andere delen van Leiderdorp uitbreidingen. De noordzijde en westzijde van het dorp worden nu bebouwd en het kenmerkende polderlandschap van Leiderdorp neemt steeds verder in omvang af.

Afgezien van de Lage Zijde en het woonbuurtje ("Patrimoniumpark") dat direct aan grenst heeft de Achthovenerpolder echter zijn oorspronkelijke karakter redelijk behouden.

2.2 Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing

Het grootste deel van het plangebied behoort tot het slagenlandschap bestaande uit veenweiden. De veenweiden zijn kenmerkend voor Zuid-Holland. Ze bestaan 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, lintbebouwing op de kade, openheid, grasland, vee, (weide) vogels, en hier en daar rietlanden en moeras. Het zijn internationaal de best bewaarde cultuurlandschappen die zijn ingericht voor de landbouw. Veel van deze kenmerken zijn ook in het plangebied aanwezig.

De polder 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 die in het plangebied staat maar ook is er zicht op molens buiten het plangebied, zoals de Doesmolen) verhoogt de belevingswaarde van het gebied. Langs de Achthovenerweg is het beeld gevarieerder. Hier worden de landschappelijke waarden gevormd door de begeleiding van de weg door bomen en de "doorkijkjes" naar het achterland. Ook zijn er geriefbosjes aanwezig en zijn sommige percelen groen ingericht, met leilindes/ kastanjes, een boomgaard of zelfs een parkachtig/buitenplaats inrichting.

Naast de molens is er aan de Achthovenerweg cultuurhistorische bebouwing aanwezig. Het boerderijlint is vrij gaaf en is van hoge cultuurhistorische waarde. Er staan momenteel ca. twintig boerderijen of (delen van) voormalige boerderijen. Acht van de historische boerderijen zijn Rijksmonument. Zes andere zijn opgenomen in het MIP van de Provincie Zuid-Holland.



Cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Achthovenerweg



Doorkijkje vanaf Achthovenerweg naar achterland

De architectuur van de historische boerderijen is kenmerkend voor de ontwikkelingen in het Zuid-Hollandse melkveebedrijf. De stal is van het voerdeeltype: een driebeukige vorm, waarin de koeien in de zijbeuken stonden met hun kop naar de middenbeuk gericht, waar ze hun voer kregen.

Het zijn voornamelijk langshuisboerderijen (langgerekte vorm, met daarin woonruimte, werkhuis met pomp en stal achter elkaar). Ze bezitten vrijwel allemaal een melkkelder met daarboven een opkamer. Een aantal heeft een zomerhuis, een boenstoep, een karnmolen en een pomp. Vrijwel alle historische boerderijen staan, met de voorzijde naar de Oude Rijn gericht, aan de kop van de strokenverkaveling.

Monumenten

In het plangebied zijn de volgende woonhuizen en boerderijen aangewezen als Rijksmonument: Achthovenerweg 7, 9-11, 13-15, 25-27, 43, 49, 49a bakovenhuisje, 51, 60. De overige Rijksmonumenten betreffen:

- Achthovense molen en de Doeshofmolen;
- Smeedijzeren inrijhek mon.nr. 25689 (Achthovenerweg 49);

Zie navolgende afbeelding.



Rijksmonumenten in het plangebied

Achthovenerweg 49/49a ('Agthoven') is door de provincie in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangewezen als landgoedbiotoop en kasteel ter Does als kasteelbiotoop. Voornoemde molens zijn- met molenbiotoop tevens benoemd in de provinciale Verordening. Zie verder paragraaf 3.3.2.



Uitsnede provinciale verordening

Daarnaast is er sprake van een aantal adressen en objecten die geen monument zijn, maar gezien hun waarde wel opgenomen zijn in het Monumenten Inventarisatieproject (MIP). Het gaat om:

- Achthovenerweg 17, 23 en 54;
- Ruigekade 2 en 9.

Deze zijn op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Belangrijke elementen zijn enkele tot Rijksmonument aangewezen boerderijcomplexen, zoals Achthovenerweg 43. De boerderij staat op oude kaarten vermeld als de 'Hofstede Hoogkraan', een naam die het nog steeds draagt. Het huidige, in een aan het Neoclassicisme verwante bouwstijl opgetrokken woonhuisgedeelte is waarschijnlijk omstreeks 1875 gebouwd. Hoogkraan is een beeldbepalend onderdeel van een reeks van historische boerenhofsteden in de Achthovenerpolder langs de Rijn, waar zich al lang geleden een permanente nederzetting van acht hofsteden bevond. Het boerderijcomplex is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde door de ontstaansgeschiedenis en omdat het een representatief voorbeeld is van een boerderij die het karakter heeft van een herenhuis in neoclassicistische trant met een in hoofdzaak 19de-eeuws karakter en met een voor Rijnland gangbaar langsdeel, zomerhuis en bijbehorende landschappelijke tuinaanleg. Ook de historische buitenplaatsen/boerderijen Bouwlust en Dijkzicht zijn nog aanwezig.

2.3 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur plangebied

De ruimtelijke structuur wordt in sterke mate bepaald door het verloop van de Oude Rijn, de Achthovenerweg die dit verloop volgt, en de verkavelingen haaks op deze structuur. Ook het evenwijdig daaraan gelegen Jaagpad uit 1664 is nog voor een groot deel aanwezig. Naast de grotere haakse structuren vormen tal van kleine doorsteekjes en doorzichtjes tussen Hoofdstraat en Oude Rijn waardevolle elementen die voor de beleefbaarheid van de rivier vanaf de straat zorgen. Het geknikte verloop van de sloten en de kavels, de openheid en de Ruigekade als omsluitende structuur vormen de historische kwaliteiten van deze polder. Ook de molens, zowel binnen als buiten plangebied drukken een belangrijke stempel op de ruimtelijke beleving.

Kenmerkend is voorts de bebouwing die zich concentreert aan de Achthovenerweg, en is organisch, dus zonder planning van bovenaf, ontstaan. Ook aan de Achthovenerweg is de dichtheid laag en komt een grote verscheidenheid aan bouwstijlen voor. De oriëntatie van de (agrarische) woningen is veelal wel gericht op de weg, met uitzondering van het Patrimoniumpark (dat overigens planmatig is gebouwd).

De rooilijn verschilt echter van perceel tot perceel, alsook de goot- en bouwhoogte en verschijningsvorm. Zowel traditionele boerderijen als 20^e eeuwse moderne woningen komen voor. De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met kap.



Karakteristieke molens bepalen het ruimtelijk beeld (Doesmolen en Kalkpoldermolen)

Functioneel domineert de agrarische functie, voornamelijk in de vorm van grasland (beweiding door veelal koeien en schapen). De verschillende kavels worden met smalle slootjes gescheiden. De bebouwing langs de Achthovenerweg is overwegend agrarisch in gebruik, al is op meerdere plaatsen het gebruik eerder hobbymatig dan volwaardig. Er vinden ook andere activiteiten als de veehouderij plaats: er wordt aan sier- en bonte teelt gedaan en er vinden nevenactiviteiten plaats, zoals paardenstalling, opslag, bed and breakfast, en dergelijke. Naast de agrarische functie komt de woonfunctie ook regelmatig voor in het lint. Het gaat om voormalige agrarische dienstwoningen alsook het eerder genoemde planmatig ontwikkelde Patrimoniumpark (destijds gebouwd voor arbeiders, ten dienste van het naast gelegen bedrijventerrein Lage Zijde). Het gebied heeft ook een recreatieve functie: over de Achthovenerweg en de Ruigekade kan men wandelen/fietsen. Een minder zichtbare maar wezenlijke functie is die van transport. Ondergronds loopt de spoorlijn, een gasleiding, een ondergrondse 150 kV leiding en een CO₂ leiding; bovengronds is een 380 kV hoogspanningsverbinding gepland.



Ruigekade

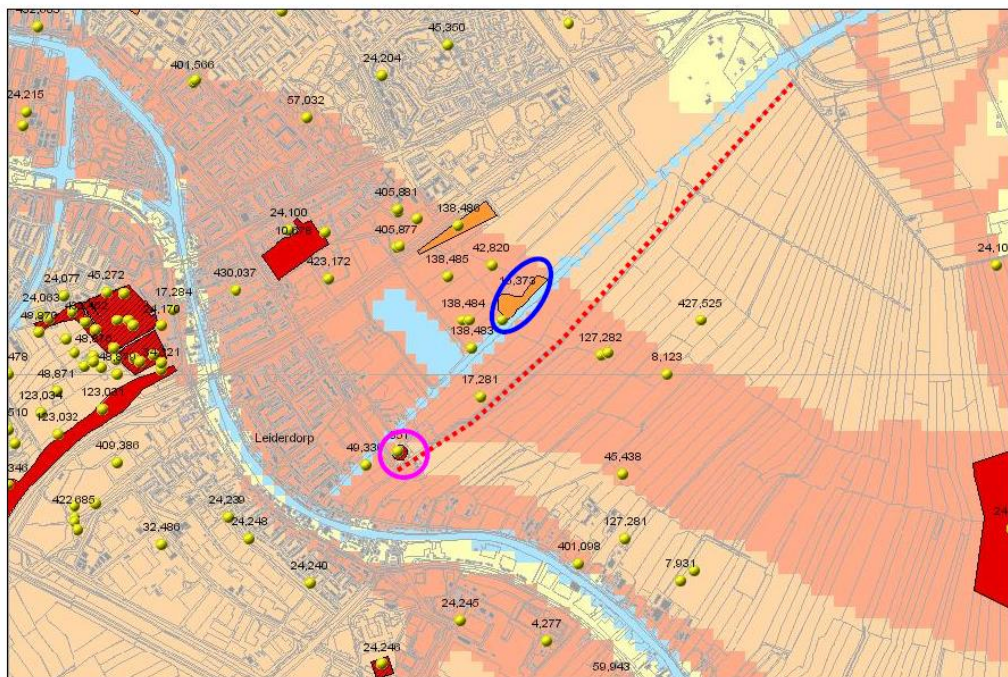
2.4 Verkeer

De Achthovenerweg is de belangrijkste weg voor doorgaand verkeer in het plangebied en wikkelt derhalve al het lokale verkeer af. De weg is tevens een doorgaande route voor verkeer van Leiderdorp richting de oostelijk gelegen kernen, zoals Koudekerk.

Tevens is ze een aantrekkelijke recreatieve fietsroute en wordt ze gebruikt voor agrarisch verkeer. De verkeerintensiteit is daarom voor een weg gelegen in het buitengebied, relatief hoog. De Ruigekade heeft geen functie voor doorgaand verkeer en kan afgezien van de toerit naar twee agrarische bedrijven in het zuiden, alleen door langzaam verkeer worden gebruikt. In het noorden ligt de N245 voor een klein deel in het plangebied, welke de Does overspant en aantakt op de A4.

2.5 Archeologie

Op navolgende afbeelding van het IKAW zijn de monumenten en de waarnemingen in het plangebied en de omgeving te zien. Nabij het plangebied gaat het om AMK-terrein 851, direct ten westen van het plangebied (paars omlijnd). Binnen dit terrein zijn overblijfselen van een kasteel uit de middeleeuwen aangetroffen. Het is een wettelijk beschermd archeologisch monument. Ten noorden van de Does ligt AMK-terrein 15.373 (blauw omlijnd), een terrein met sporen van bewoning uit de ijzertijd en de Romeinse tijd. Langs de Does liggen de resten van kasteel Huys te Does. De eerste melding van het kasteel stamt uit 1290. Op dat moment is Ter Does een omgrachte woontoren (donjon). In 1492 wordt het kasteel door de stad Leiden herbouwd, waarbij delen van het oude kasteel worden vervangen en nieuw gebouwd. Het kasteel kampte met verzakkingen en uiteindelijk moest het geheel in 1740 gesloopt worden. Het laatste deel van het kasteel, het armenhofje, bleef tot 1960 gespaard van sloop. De zichtbare overblijfselen van het kasteel beperken zich tot een stuk bakstenen muur van de kasteeltuin. Naast bekende archeologische vondsten zijn er ook archeologische verwachtingen. Zie hiervoor paragraaf 4.3.1. Uit diverse opgravingen en documenten blijkt al wel de (globale) loop van de Limes: de oude noordelijke grens van het Romeinse Rijk. Zie paragraaf 3.2.2.



2.6 Bodem

In de polder Achthoven is de ondiepe bodem 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.

2.7 Groen en ecologie

De Achthovenerpolder is een belangrijk weidevogelgebied voor zowel algemene als meer kritische vogelsoorten. De drassige graslanden worden bezocht door aanzienlijke aantallen overwintelaars. 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. Tevens is er een groot stiltegebied in de polder aanwezig. Zwaar beschermde zoogdieren, amfibieën 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. Mogelijk kunnen vleermuizen incidenteel foerageren boven het grasland. De soorten zullen echter meer gebonden zijn aan de hoog opgaande vegetatie in de omgeving (zoals op de Ruigekade) en mogelijk de watergangen.



Impressie graslanden Polder Achthoven

De graslanden zijn qua flora tamelijk soortenarm en bieden gezien het intensieve karakter ook niet echt een goede basis voor een gevarieerde plantenrijkdom. Waar het grondgebruik minder intensief is komen soorten van vochtige tot natte, tamelijk voedselrijke tot voedselrijke, bodems voor.

De oeervervegetaties zijn tamelijk soortenrijk, terwijl de slootvegetaties over het algemeen goed ontwikkeld zijn en een redelijke tot goede waterkwaliteit kennen. De oeervervegetaties bieden ook een goede basis voor watervogels. In de sloten komen modderkruipers, stekelbaarzen en diverse kikkersoorten voor. De koeien in het boerenland worden zowel door de bewoners als door omwonenden van de Polder Achthoven hoog gewaardeerd.

2.8 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.

De noordwestgrens van het onderhavige plangebied wordt gevormd door het boezemwater van de Does. De zuidgrens wordt gevormd door het boezemwater van de Oude Rijn. De oostgrens is de grens met de Hondsdijksepolder en de noordoostgrens wordt gevormd door de Doespolderwetering. De bodem van de polder bestaat voornamelijk uit zavel- (kleiig zand) en klei gronden, alsmede ook uit veen in het noordelijk deel. Het grondgebruik is hoofdzakelijk grasland. De polder bestaat uit vier peilgebieden. Het hoogstgelegen zomerpeil in het gebied is NAP -1,40 meter, het laagstgelegen winterpeil is NAP -2,05 meter. De waterpeilen in de peilgebieden zijn in 2005 in het peilbesluit van het Hoogheemraadschap vastgesteld. Het maaiveld in de polder varieert van NAP – 0,89 m tot NAP – 1,29 m. Een deel van de Bospolder (langs de

A4) maakt tevens onderdeel uit van het plangebied; voor dit gebied geldt een schouwpeil van NAP -2,37 m. Bij de Oude Rijn in het zuiden liggen de hoogste percelen. Noordwaarts neemt de maaiveldhoogte af. De drooglegging in de verschillende peilgebieden varieert tussen de 0,33 m tot 0,76 m. Bij de Oude Rijn is de grootste drooglegging. Noordwaarts neemt de drooglegging af. Er zijn knelpunten ten aanzien van de waterkwaliteit. De fosfaatconcentraties in het gebied zijn echter wel hoog hetgeen algengroei bevordert. Een belangrijke bron voor fosfaat is uitspoeling van nutriënten ten gevolge van het grondgebruik.

In de bebouwingsstrook langs de Achthovenerweg ligt een aantal sloten dat rechtstreeks in verbinding staat met de Oude Rijn. Deze sloten maken geen onderdeel uit van het polderwater van de PolderAchthoven. De Achthovenerpolder wordt sinds 1980 bemalen door een dieselmotor en vijzel en bij uitzondering door de Achthovenmolen. De Oude Rijn heeft een tevens functie voor de recreatie. De Oude Rijn heeft daarnaast ook een functie als vaarwater. Aan alle boezemwateren en hoofdwatertgangen in de polders is de functie van viswater toegekend.

Aan het grondwater langs de Oude Rijn is de potentiële functie 'grondwater met strategische waarde ten behoeve van de drinkwatervoorziening' toegekend. Er is overwegend sprake van een infiltratiesituatie.

De volgende regionale waterkeringen zijn in het plangebied aanwezig:

- ten noorden van de Oude Rijn;
- aan beide zijden van de Does.

De Oude Rijn is voorts een provinciale vaarroute. De betekenis van deze aanduiding ligt er in, dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen door de provincie worden toegestaan mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

1. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
2. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
3. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal, en
4. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.



Uitsnede provinciale verordening

2.9 Kabels en leidingen

In het gebied zijn ruimtelijke relevante leidingen gelegen. Het gaat zowel om een bovengrondse hoogspanningsverbinding als twee ondergrondse leidingen waarin onder hoge druk gas respectievelijk CO₂ wordt vervoerd.

2.10 Ontwikkelingen

Ondanks dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, is een aantal kleinschalige ontwikkelingen opgenomen. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

- Herinrichten van het fiets- en wandelpad de Ruigekade (mogelijk op basis van de regels van de bestemming Verkeer – langzaam verkeer). Hiertoe wordt (min of meer) gelijktijdig aan dit bestemmingsplan een uitgebreide Waboprocedure doorlopen. De hiertoe benodigde ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd;
- De aanleg van een 380 kV Verbinding. Hiervoor geldt reeds een rijksinpassingsplan Randstad 380 kV-verbinding Beverwijk-Zoetermeer (Bleiswijk) zoals vastgesteld door het Rijk op 3 september 2012. Op grond van artikel 3.28 lid 5 Wro kan het inpassingsplan van het Rijk bepalingen bevatten over de bevoegdheid van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen voor de gronden waarop het inpassingsplan betrekking heeft. In het inpassingsplan is bepaald dat de gemeenteraad van Leiderdorp een bestemmingsplan kan vaststellen voor de gronden waarop het inpassingsplan betrekking heeft. Het bestemmingsplan moet voorzien in de hoogspanningsverbinding en de bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden zoals neergelegd het inpassingsplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de regelingen uit het inpassingsplan. De gemeenteraad kan daarom voor dit deel van het plangebied een actueel juridisch-planologisch kader vaststellen conform de wettelijke verplichting die voortvloeit uit de Wro.
- Grote bed and breakfast voorziening aan de Achthovenerweg 7. Dit gebruik is reeds planologisch toegestaan; een nadere onderbouwing kan daarom achterwege blijven;
- Een recreatiewoning aan de Achthovenerweg bij 53, extra woonfunctie aan de Achthovenerweg 27 (van 2 naar 3 woningen), zaalverhuurmogelijk in voormalige koeienstal aan de Achthovenerweg 13/15 en vergroting van de woning Achthovenerweg 58a. De onderbouwing van deze ontwikkelingen volgt vanaf navolgende alinea;
- Vergroting/wijziging van een tweetal agrarische bouwkavels (Achthovenerweg 49c en 41a/b)~dit is reeds vergund c.q. planologisch toegestaan;
- Naast voornoemde ontwikkelingen worden de mogelijkheden voor nevenactiviteiten voor agrariërs verruimd. Deze zijn begrensd en dienen plaats te vinden binnen bestaande bebouwing; tevens mag de nevenactiviteit niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer en dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. De nevenactiviteiten zijn pas mogelijk na afwijking. Zodoende kan de gemeente nog een overweging maken ten aanzien van de ruimtelijke impact van de functie en eventueel nadere voorwaarden stellen waaronder de nevenactiviteit kan plaatsvinden, zoals de plicht (een deel van) het perceel landschappelijk in te passen.

Achthovenerweg 13/15

Een voormalige koeien/huisstal is verbouwd tot locatie waar zaalverhuur plaatsvindt. Het gaat om een gebouw met een oppervlakte van circa 260 m². Het gebouw ligt op de melkveehouderij Dijkzicht. Zoals aangegeven, is dit een van de historische boerderijen/buitenplaatsen van de polder, waar de polder haar naam aan ontleent. Naast het deftige voorhuis werd in de 19^e eeuw een zomerhuis gebouwd, waar 's zomers zuivel werd bereid of brood gebakken. De melkkelder met opkamer links van het voorhuis laat de lange geschiedenis van het perceel als melkveehouderij goed zien.



Zicht op het complex Dijkzicht (links) met midden en rechts de stal

Het gaat om een cultuurhistorisch waardevol ensemble. De stal in kwestie draagt bij aan de cultuurhistorische waarde van het perceel. Het gaat om een fraai vormgegeven gemetseld gebouw met diverse architectonische verfraaiingen, zoals getoogde stalvensters, gevelankers en een rieten kap. Binnen is de houten dragende constructie goed bewaard en zichtbaar. Ter plaatse is nog steeds een melkveehouderij aanwezig. Het verhuren van de stal voor vergaderingen, congressen en incidenteel een feest/partij zoals een bruiloft vormt in feit een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf, bedoeld om de ondernemer van extra inkomsten te voorzien. Dit is belangrijk, daar de agrariër de belangrijkste beheerder van het landschap is. In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen voor nevenactiviteiten.

Deze specifieke activiteit valt echter niet onder de genoemde mogelijkheden. I.c. zijn horeca-activiteiten tot maximaal categorie 1 toegestaan, terwijl de activiteiten als beschreven binnen categorie 2 vallen.



Ligging koeienstal (rood omlijnd)

Wel wordt aan de andere eisen voor de nevenactiviteiten voldaan: de activiteiten vinden inpandig plaats, bedragen minder dan de maximaal toegestane oppervlakte van 450 m², er zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein (het leidt dus niet tot een ongewenste parkeersituatie). Er zijn derhalve redenen om de nevenactiviteit toe te staan. Een agrarisch bedrijf kan hierdoor overeind blijven, en idem belangrijk is dat er een planologische basis wordt gegeven om blijvend te kunnen investeren in beheer en onderhoud van de panden. Een aantal van deze panden is monumentaal en beschikt over cultuurhistorische waarden. Het verleden van de Achthovenerpolder blijft op deze manier zichtbaar en behouden voor toekomstige generaties.

De stal kan, gelet op het historisch karakter en de toegenomen strengere milieuregeling, niet meer aangewend worden als koeienstal. Het is daarom logisch dat gezocht is naar een zinvolle nieuwe invulling.

Bovendien gaat van de functie volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) een vergelijkbare of zelfs mindere (geluid) uitstraling uit ten opzichte van andere genoemde nevenactiviteiten. Voor een hoveniersbedrijf bijvoorbeeld moet een afstand van 30 m tot woningen worden aangehouden voor wat betreft het aspect geluid, terwijl dit voor een bar, café, hotel o.i.d. 10 m bedraagt. In onderhavig geval zijn er ook geen woningen in de nabijheid aanwezig die overlast zouden kunnen ondervinden (de dichtstbijzijnde woning staat op circa 33 m). Deze wordt bovendien gescheiden van het perceel door een robuuste groene erfafscheiding. Hoewel de effecten van vegetatie niet worden meegenomen in de rekenvoorschriften voor het bepalen van geluid, betekent dit niet dat deze er niet zijn. Er wordt hierbij bijvoorbeeld gewezen op de ISO¹ voorspellingmethode voor de situatie met blad, dus de zomersituatie.

Verder biedt het perceel de mogelijkheid een kwalitatief hoogwaardig horecaproduct aan te bieden uniek voor de gemeente, gelegen in het rustige, open landelijk gebied, in een slagenlandschap. De zaalfunctie met bar kan daarom worden toegestaan. Het is wel gewenst dat de feesten en partijen een incidenteel, exclusief karakter krijgen. Het is niet de bedoeling dat op zeer grote schaal en in hoge frequentie feesten worden georganiseerd. Dit verhoudt zich niet tot de rust van het landelijk gebied. Voor wat betreft de openingstijden geldt de APV.

De ontwikkeling past bovendien binnen provinciaal beleid. In hoofdstuk 3 wordt meer in detail ingegaan op dit beleid. Een belangrijke component is dat herbestemmen van bestaande bebouwing is toegestaan zolang er geen belangen van (agrarische) bedrijven door ontstaan: er is sprake van “inpassen”. Dat betekent dat het gaat om 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. Verder moet de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijven voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn, of die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b. Het plangebied valt niet binnen een beschermingscategorie gebied. Het gebruik vindt plaats in een bestaand pand, de structuur en kwaliteit van het gebied verandert

¹ ISO 9613-2:1996 Acoustics -- Attenuation of sound during propagation outdoors -- Part 2: General method of calculation.

niet. De richtpunten van de kwaliteitskaart (zie meer in detail hoofdstuk 3) zijn niet in het geding. Een zaalverhuurfunctie is geen functie die tot extra beperkingen van (agrarische) bedrijven kan leiden.

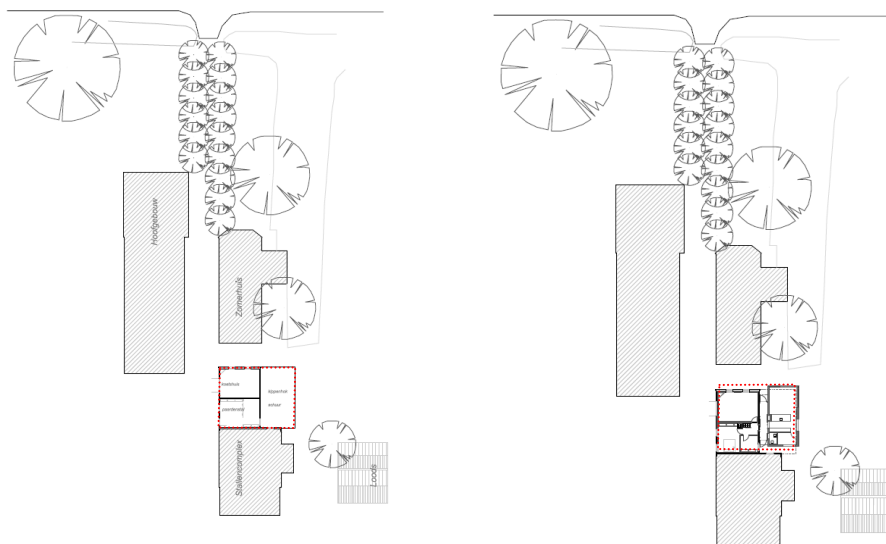
Van precedentwerking is maar beperkt sprake. Dit heeft er mee te maken dat er een aantal locatiespecifieke elementen samenkomt (waardevol cultuurhistorisch ensemble, ligging en situering, nog werkend agrarisch bedrijf) dat tot een meervoud aan argumenten leidt de zaalverhuur toe te staan (als hierboven omschreven) die op andere plaatsen niet of deels aanwezig zijn.

Recreatiewoning bij Achthovenerweg no 53.

Voor de recreatiewoning bij no. 53 geldt dat het om een wijziging van gebruik gaat van een reeds bestaand pand (er wordt dus geen bebouwing toegevoegd); een recreatiewoning is bovendien een functie waar geen overlast van uitgaat; verdere onderbouw voor de recreatiewoning is te vinden in bijlage 1. Net als bij Achthovenerweg 13/15 betreft het een functie die als 'inpassen' valt te kenschetsen.

Woning Achthovenerweg no. 27

Op dit perceel zijn reeds twee woningen aanwezig. In onderstaande afbeelding van de bestaande situatie zijn deze aangeduid als "hoofdgebouw" resp. "zomerhuis". Achter deze objecten bevindt zich een gebouw waarbinnen een koetshuis, paardenstal en kippenhok aanwezig zijn. Daarachter bevindt zich een stallencomplex en een loods. Eigenaar heeft het initiatief om het rood gestippelde gebouw, het koetshuis met paardenstal en kippenhok dus, om te bouwen tot woning.



Bestaande (l) en nieuwe situatie (r)

Het gebouw maakt onderdeel van de boerderij "Bouwlust". Zoals aangegeven, is dit een van de oorspronkelijke landgoederen/boerderijen in de polder Achthoven, waar de polder haar naam aan heeft ontleend. Het complex is een Rijksmonument. Oorspronkelijk stamt het complex uit de 18^e eeuw toen welvarende stedelingen er een boerderij voerden. Het 19^e eeuwse voorname voorhuis beschikt over een opkamer en pannen schilddak; het achtergedeelte heeft een rieten zadeldak. De voorgevel bevat een ingang met lage stoep en dubbel deuren met gietijzeren roostervulling, dubbele dakpaal met 4-ruisluifvensters, pilasteromlijsting en fronton met drie korenaren. Ook het

zomerhuis ten westen van het voorhuis beschikt over cultuurhistorische waarden. Het kent een driezijdig front en een pannen zadeldak, 6 ruiterschuiфvenster, ingangsdeur met gietijzeren roostervulling in de rechterzijgevel en getoogde stalvensters.

AFB. 100

100



Afbeelding zomerhuis (l) en voorhuis (r)

In combinatie met het eveneens monumentale toegangshekwerk en de beplanting geeft het perceel vanaf de straat een statige, voorname en verzorgde aanblik. Het geheel is aangewezen als rijksmonument.

Ook de wagenschuur maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch waardevol ensemble. In 1850 werd er mee begonnen. De varkensschuur is er in 1907 aan toegevoegd. Achter de wagenschuur is een houten turfschuur aangebouwd, welke is vervangen door een grotere uitbouw. Er zijn nu drie latere aanbouwen aanwezig. Door de complexe vorm is het bijgebouw bijzonder van hoofdvorm en heeft een hoge monumentwaarde. De latere aanbouwen hebben een indifferente monumentwaarde. Er is geen dakbeschot. De stal heeft een voor de bouw tijd gangbare driebeukige opzet met langsbalk en standvinken. De in de gevel aangebrachte deuren en vensters dateren uit de bouw tijd.

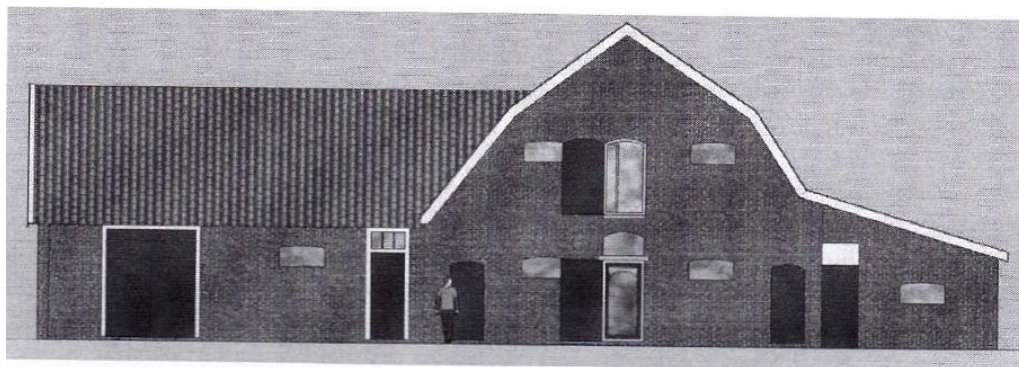


Impressies wagenschuur/koetshuis

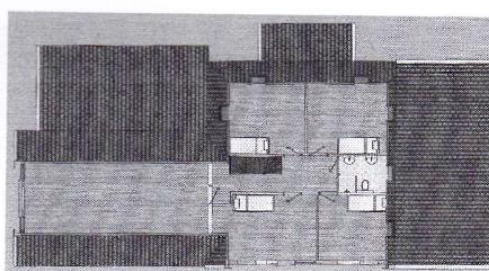
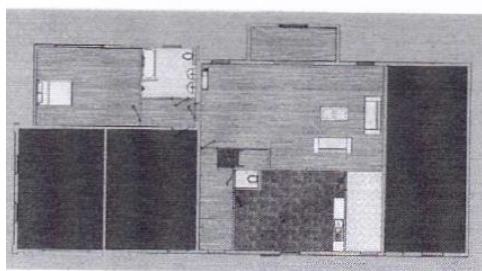
De in de gevels aangebrachte deuren en vensters dateren uit de bouwtijd. Het zadeldak en de stal zijn gedekt met rode Hollandse pannen, de dakvlakken zijn gesloten. Het dak van de varkensschuur en de latere aanbouwen zijn voorzien van golfplaten en van indifferente monumentwaarde.

Er is ter plaatse langere tijd een melkveebedrijf gevestigd geweest, meer recent ook een viskwekerij. Inmiddels is het perceel “gesplitst”. Het achterste deel is nog in gebruik als agrarisch bedrijf in een niet al te intensieve vorm. Op het voorste deel wordt particulier gewoon in zowel het oorspronkelijke voorhuis (no. 27) als het zomerhuis (no 25). Door aan de wagenschuur/koetshuis tevens een woonbestemming toe te kennen ontstaat een planologisch kader dat meer mogelijkheden geeft het pand te onderhouden. De woonbestemming leidt immers tot waardevermindering van het pand. Een cultuurhistorisch waardevol pand kan zo bewaard blijven. Het agrarisch verleden blijft hierdoor zichtbaar. Daar sprake is van een monument is doelmatig hergebruik in verband met de zorg voor monumentale waarden een gewenste herbestemming. Het gebruik van de bestaande bebouwing als één woning is met een verbouwing technisch uitvoerbaar zonder de monumentale waarden van het pand aan te tasten. Hiervoor is een onderbouwing opgesteld welke is beoordeeld door een deskundige. In relatie tot beeldkwaliteit zijn voor dit hergebruik geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Het idee is om het gebouw op te knappen, waarbij de waardevolle elementen behouden blijven. Zie navolgende impressie. Een dergelijke woning is door de landelijke setting en het feit dat het een voormalige stal betreft uniek en voegt iets toe aan de woningvoorraad van de gemeente. Op bescheiden schaal helpt het dus de woningdifferentiatie te verhogen, hetgeen een beleidswens is van de gemeente.



Afbeelding | schetsontwerp Bouwlust gevelbeeld erfzijde



Afbeeldingen | schetsontwerp Bouwlust plattegronden | links: begane grond | rechts: verdieping



Impressie nieuwe situatie

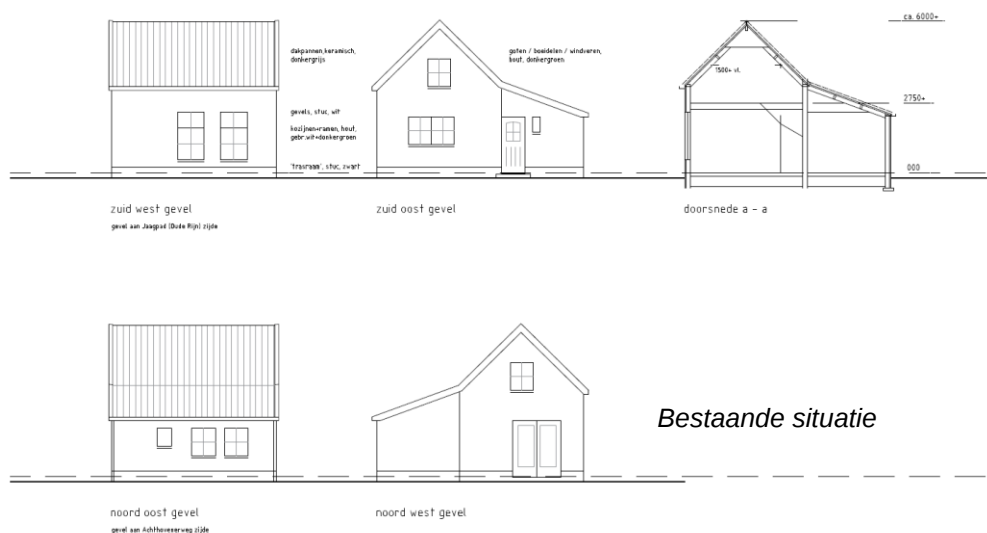
Ter plaatse was reeds een kinderdagopvangfunctie toegestaan. Deze mogelijkheid wordt in dit bestemmingsplan niet meer toegestaan. Per saldo komt er derhalve geen milieugevoelige functie bij. Er zijn dus geen (agrarische) bedrijven die gehinderd worden in hun mogelijkheden. De afstand tot het ernaast gelegen industrieterreintje Lage Zijde bedraagt ca. 90 m. Weliswaar zijn hier bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2, waardoor een afstand van minimaal 100 m zou moeten worden aangehouden tot gevoelige functies (wonen). Op vergelijkbare afstand van deze bedrijven zijn echter reeds woningen aanwezig. Het functioneren van de bedrijven zou via het Activiteitenbesluit reeds afgestemd moeten zijn op het garanderen van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarom is de aanname dat ook voor no.27 een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft de nieuwe woonfunctie aanwezig is. Ten opzichte van het achter gelegen agrarisch bedrijf wordt de afstand wel kleiner. Zoals aangegeven, gaat het hier om een zeer extensief bedrijf.

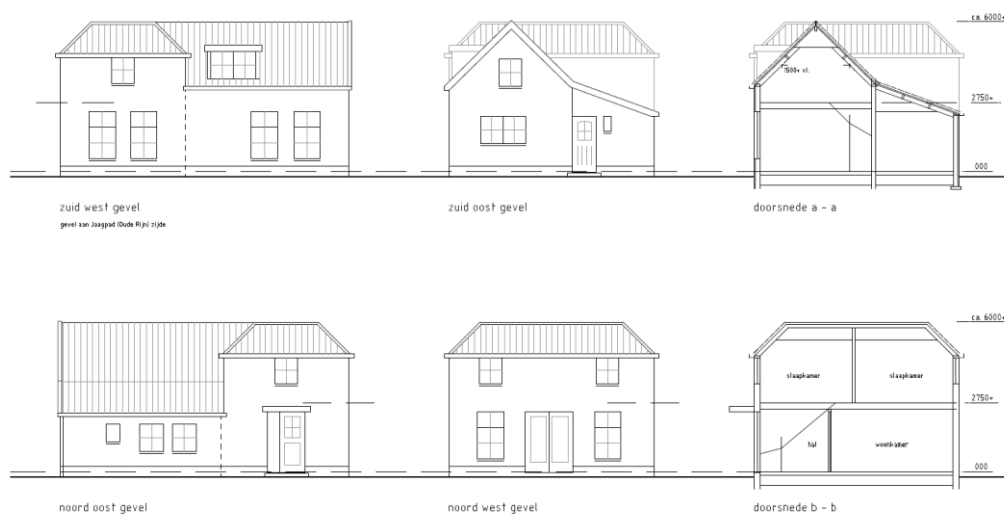
Om die reden kan een kleinere afstand worden toegestaan. Opgemerkt wordt wel dat bij de definitieve uitwerking aan de nodige details aandacht zal moeten worden besteed, gelet op de monumentenstatus. Onder andere is behoud van de dakramen noodzakelijk of anders een soortgelijke bij voorkeur (giet) ijzeren dakraam. Voor het bestemmingsplan volstaat te constateren dat hier aan kan worden voldaan.

Omdat het gaat om herbestemming van een bestaand pand, is geen sprake van strijd met provinciaal beleid. Zie hiervoor de overwegingen die gemaakt zijn bij Achthovenweg 13.

Achthovenweg 58a

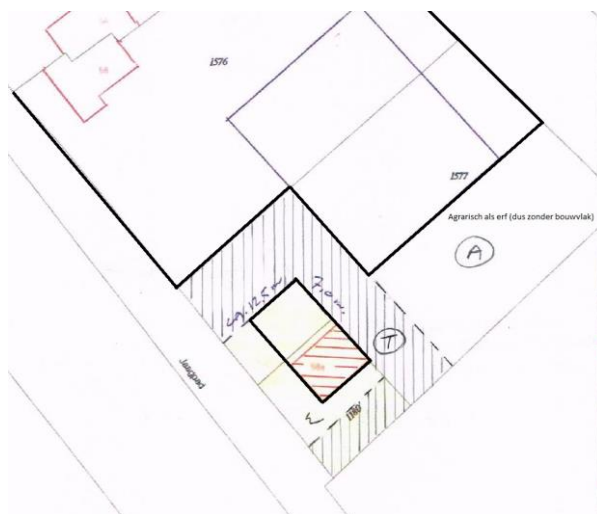
Ter plaatse is een woning aanwezig van relatief geringe omvang. Eigenaar heeft het plan opgevat de woning te vergroten waarmee het woongenot vergroot kan worden. De woning bestaat nu uit een bouwlaag met een kap. In de nieuwe situatie wordt richting het westen uitgebreid met een vorm zoals die in dit gebied ook wel bij landhuizen wordt aangetroffen; met een plat afgedekte kap. Deze is kleiner qua hoogte dan het bestaande zadeldak, zodat eronder een halve bouwlaag mogelijk is. De hoogte van de nieuwe kap sluit wel aan op het bestaande zadeldak. De uitbreiding krijgt traditionele en zorgvuldige raampartijen met evenwichtige roede-indeling. Er worden enkele architectonische verfraaiingen toegevoegd zoals een trasraam. Gelet op de schaal van andere woningen in het buitengebied, kan aan dit verzoek gehoor worden gegeven. De vergroting zal verder vanaf de straat niet of nauwelijks zichtbaar zijn.





Nieuwe situatie

Wel valt de ingeklemde ligging van de woning ten opzichte van een ernaast gelegen agrarisch bedrijf op. De woning heeft ooit tot het agrarisch bedrijf gehoord, maar een bedrijfswoning is reeds op het bedrijfsperceel aanwezig; een tweede bedrijfswoning is niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Het perceel is inmiddels kadastraal afgesplitst. Volgens het vigerende bestemmingsplan is reeds een zelfstandige woning toegestaan. De planologische afwijking behelst dus slechts vergroting van de woning (hoofdgebouw). Het is daarbij wel zaak dat voldoende afstand tot het aanwezige naastgelegen bedrijf wordt gegarandeerd en er een open zicht vanaf de straat op de woning (en omgekeerd) aanwezig blijft. Eén van de belangrijkste dragers van Leiderdorp is voorts de Oude Rijn (met jaagpad). Het is van belang dat de openheid tussen de Oude Rijn (als onderdeel van de historische structuur) en de polder als belangrijke identiteitsdrager van Leiderdorp gegarandeerd wordt. Om deze reden wordt het agrarisch bouwvlak verkleind en rondom de woning worden gronden aangewezen als Tuin om een verdere goede inpassing van het erf in relatie tot de omgeving te borgen. Zie navolgende afbeelding.



Vergroting betekent geen toevoeging van milieugevoelige functies, zodat een nadere toets aan milieu- en omgevingsaspecten achterwege kan blijven. Er worden voorts geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt. Verder is ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarde aanwezig en het gaat niet om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er zijn derhalve geen belemmeringen. Sterker nog, door verkleining van het bouwvlak kan de situatie verbeteren, aangezien thans geen nieuwe gebouwen direct grenzend aan de woning kunnen worden gebouwd, hetgeen in de huidige situatie wel kan. Bovendien levert de grotere woning een beter toekomstperspectief op omdat de uitbreiding aansluit bij de ruimtebehoefte van de huidige bewoners. Men is daardoor ook eerder bereid in het bestaande deel van de woning te investeren in het onderhoud, maar ook bijvoorbeeld in het aanbrengen van een betere isolatie, waardoor eventuele geluid- en geurhinder van omliggende (agrarische) bedrijven zou kunnen worden voorkomen of verminderd.

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 uitwerkingsplan 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 tot en 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:

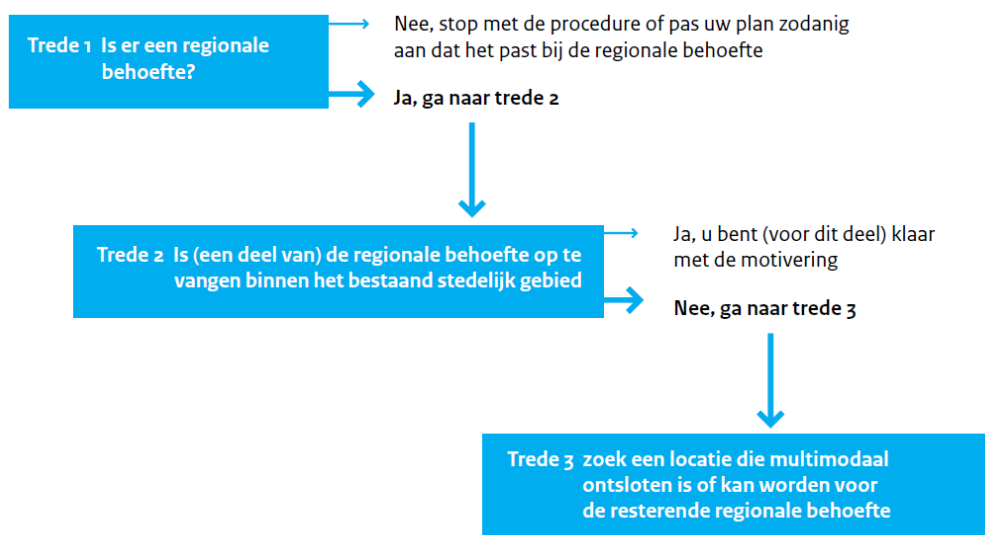
- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk 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. Dit wordt ook wel de duurzaamheids- of SERladder genoemd. De "SER" ladder zoals die thans ook geldt voor bijvoorbeeld de vestiging van bedrijventerreinen wordt ook van toepassing op projecten die voorzien in binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouw. De SERladder is een procesvereiste en is stapsgewijs als volgt opgebouwd:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (trede). Hierbij is het volgende stroomschema van toepassing.



Als hulpmiddel voor de toepassing van het stroomschema is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Uit de handreiking blijkt dat toepassing van de ladder verplicht is voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In dit bestemmingsplan worden geen (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk gemaakt die als stedelijke voorziening aangemerkt kunnen worden. Wel is de planologische mogelijkheid opgenomen een fiets-en voetpad te realiseren nabij de Ruigekade alsook een 380 kV verbinding. Hiervoor is echter al een planologische procedure doorlopen (voor de Ruigekade loopt een separate procedure

parallel aan dit bestemmingsplan). De andere in paragraaf 2.10 betreffen in pandige gebruikswijzigingen waar een zeer beperkte ruimtelijke impact van uitgaat. Uit jurisprudentie blijkt dat de enkele functiewijziging van bestaande panden niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, 2^e lid Bro. Zie bijvoorbeeld 201310814/1/R1: (...) In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.

Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. De plantoelichting behoefde niet te voldoen aan de voorwaarden in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro(..). Ook uitspraak 201310555/1/A1 heeft deze strekking. Dit oordeel is ook logisch: de Ladder is er immers op gericht leegstand in bestaande panden te voorkomen. Om deze reden kan een nadere toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking achterwege blijven.

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: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, 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. 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:

- Rijksvaarwegen;
- 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

De volgende bepalingen zijn relevant voor het plangebied. Een deel van het plangebied is aanwezen als Romeinse Limes. De Romeinse Limes is aangewezen als Erfgoed van Universele waarde.



Romeinse Limes, kaart 9 Barro

Van belang is de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- scheepswrakken.

Bij verordening werken de desbetreffende provinciale staten de begrenzing van de erfgoederen, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, geometrisch nader uit.

Tevens liggen delen van het plangebied binnen de ecologische hoofdstructuur. De begrenzing hiervan vindt plaats via provinciale verordeningen. Bij provinciale verordening worden vervolgens regels gesteld die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan

geen activiteiten mogelijk maken ten opzichte van het ten tijde van inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan, die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gebieden, of van de samenhang tussen die gebieden, tenzij:

- a er sprake is van een groot openbaar belang,
- b er geen reële alternatieven zijn, en
- c de negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.

Zie verder onder provinciaal beleid.

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.

De A4 is één van de hoofdverbindingssassen uit de Nota Mobiliteit en heeft een zeer belangrijke functie voor zowel het nationale als het internationale verkeer. De A4 is voorts een belangrijke wegverbinding tussen Amsterdam, Leiden en Den Haag. Alleen het deel van de Dwarswatering in de gemeente Leiderdorp tot en met de aansluiting Leiden in de gemeenten Leiden en Zoeterwoude bestond uit 2x2 rijstroken maar is omgevormd naar 2x3 rijstroken. De capaciteit van dit traject was te klein. Dit had negatieve gevolgen voor de doorstroming en de verkeersveiligheid. Bijna dagelijks stonden er tijdens de ochtend- en avondspits files en de problemen zullen door de groei van het wegverkeer en de openstelling van de verbreding van de A4 tussen Roelofarendsveen en de aansluiting Nieuw Vennep (N207) in 2011 nog verder toenemen indien niet was ingegrepen.

Zonder maatregelen is rond 2020 sprake van een volledig overbelast wegdeel met een zeer slechte verkeersafwikkeling. Om deze reden heeft de Minister een Tracébesluit vastgesteld waarmee het mogelijk werd dit deel te wijzigen. Tussen A4 km 29,8 en de Stationsingel (gemeente Leiden, nabij A4-km 32,6 op tracékaart 4) bestaat de wijziging uit de verbreding van de weg van 2x2 naar 2x3 rijstroken.

Tussen de Stationsingel en km 36,2 bestaat de wijziging uit de aanleg van een stelsel van 1 hoofdrijbaan en 1 parallelrijbaan per rijrichting. Tussen de Kalkpolder in Leiderdorp en de nieuwe woonwijk Roomburg in Leiden zal de A4 verdiept worden aangelegd. De A4 kruist de Oude Rijn met een aquaduct. Met deze verbreding zijn de twee “flessenhalzen” in de A4 bij Hoogmade en Zoeterwoude verdwenen waardoor de doorstroming sterk is verbeterd. Ter plaatse van het oude dorp is de A4 verdiept aangelegd met luifels, een tunnelbak en middenbermscherm.

De rijksweg A4 die halverwege de jaren vijftig is aangelegd - snijdt Leiderdorp in tweeën en vormt door de verhoogde ligging ten opzichte van het dorp heel letterlijk een barrière tussen Oranjewijk en Kerkwijk zuid. De wegverbreding zal gevolgen hebben voor de omliggende functies. Langs beide zijden van de A4 bevindt zich momen-

teel een brede groenstrook, bestaande uit gras, struikgewas en bomen waaraan ter hoogte van het plangebied woningen zijn gesitueerd.

Bij de berekeningen van de milieu-aspecten zoals geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is de omliggende bebouwing (o.a. in het landelijk gebied) reeds opgenomen. geconcludeerd is dat er een aanvaardbaar niveau is wat betreft voornoemde aspecten.

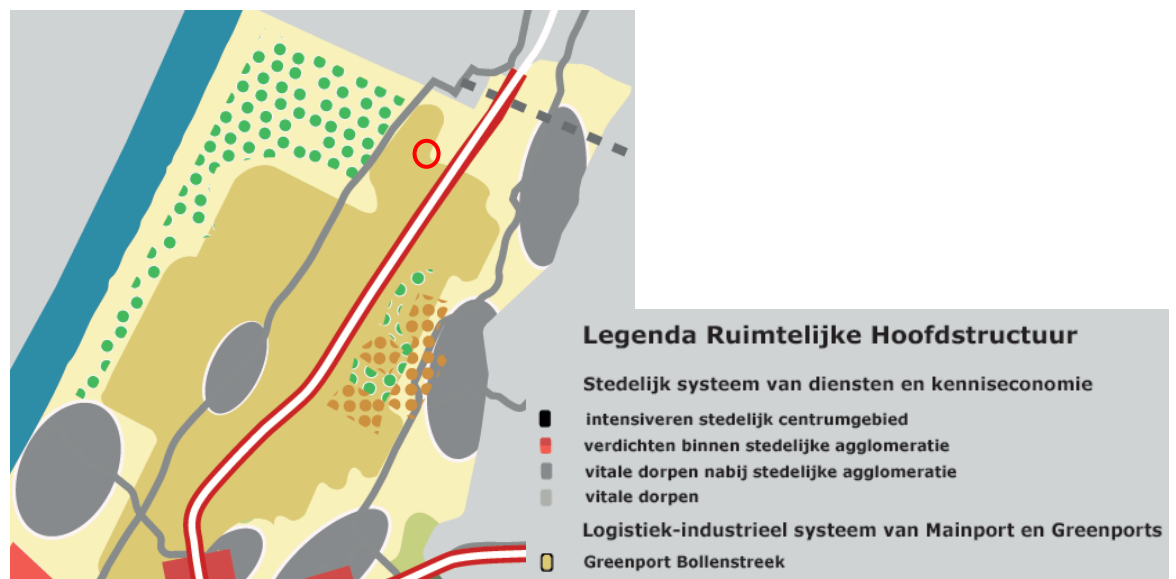
Conclusie rijksbeleid

Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.



Uitsnede Kaart ruimtelijke structuur

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit 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 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 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 zeekeleipolders 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 uitgangssituaties 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, zonodig 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. Onderhavig bestemmingsplan voorziet echter niet in grootschalige ontwikkelingen.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passerend is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit.

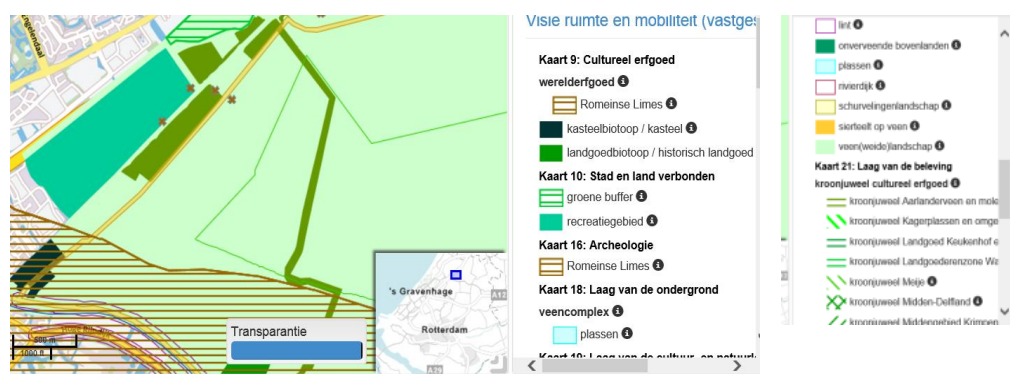
Beoordeling en conclusie

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen BSD (wanneer de definitie letterlijk wordt gelezen is de Achthovenerweg wel BSD, want het betreft een "stedenbouwkundig samenhangend stelsel van bebouwing": er wordt echter van uitgegaan dat dit een onhandige formulering betreft aangezien de Achthovenerweg overduidelijk ligt in het landelijk 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:

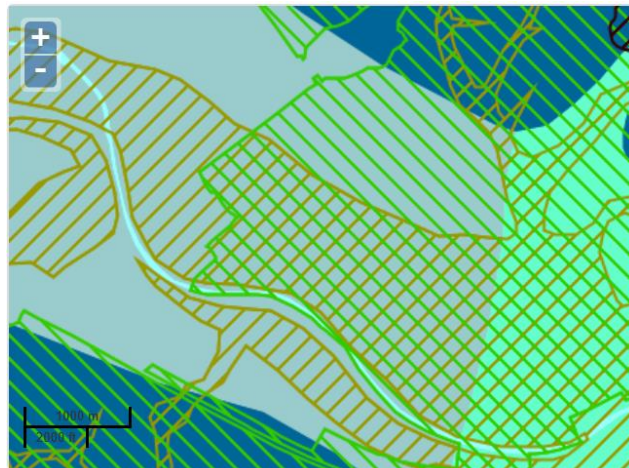
1. Laag van de ondergrond;
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
3. Laag van de stedelijke occupatie;
4. Laag van de beleving.

Het plangebied betreft het landelijk gebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied dient aandacht te zijn voor de kwaliteiten van het gebied.



Uitsnede Visie Ruimte en Mobiliteit

De *ondergrond* (laag1) betreft jonge zeeklei, veengebied en voor een strook langs de Oude Rijn oeverwal (bruin geblokt, zie navolgende afbeelding).



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). Zie kaart voorgaande pagina. 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 poldereenheden;
- 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 aangetast.

Binnen de provincie is een aantal gebieden aangewezen waar een hogere bescherming aan toekomt. Dit is juridisch verankerd in de Verordening Ruimte (zie navolgende paragraaf). In dergelijke gebieden zijn ontwikkelingen mogelijk, maar vanwege de kwetsbaarheid zijn er extra voorwaarden van toepassing. De Achthovenerpolder is grotendeels aangewezen als belangrijk weidevogelgebied. Een verstoringscontour van enkele honderden meters gerekend vanaf de Achthovenerweg is er buiten gehouden. De in het plangebied aanwezige bebouwing valt zodoende nagenoeg geheel buiten het aanduidingsgebied. Dit zijn gebieden die zijn gelegen buiten de ecologische

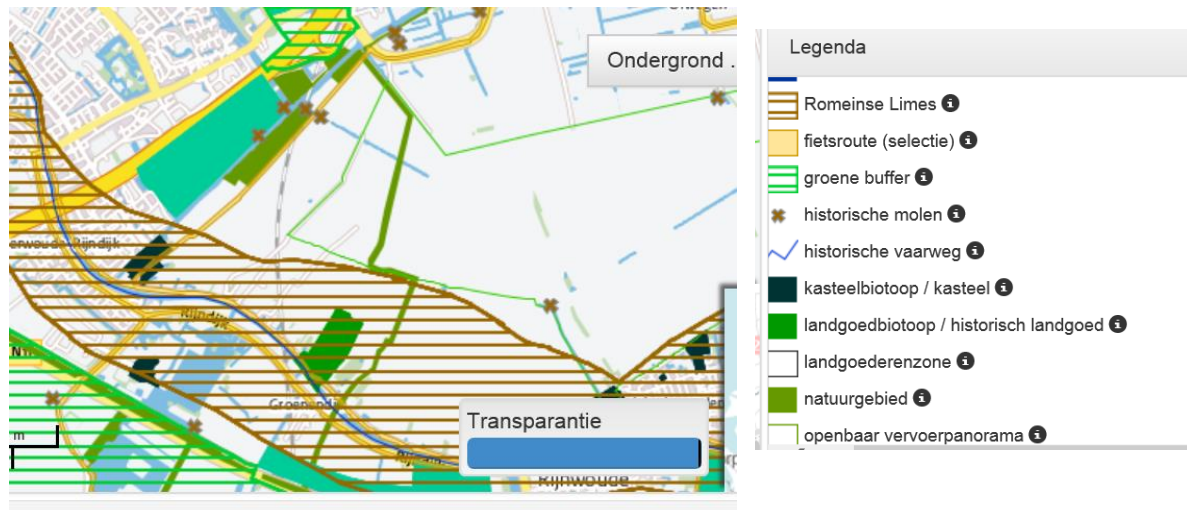
hoofdstructuur, maar belangrijk vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare weidevogels.



Belangrijk weidevogelgebied

Voorts is geregeld dat wanneer voor zover een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid een significante aantasting tot gevolg heeft van de wezenlijke kenmerken en waarden van belangrijke weidevogelgebieden, recreatiegebieden rond de stad, of karakteristieke landschapselementen, het provinciale compensatiebeleid zoals vastgelegd in de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland (2013) van toepassing is.

Ook op de belevingskaart (laag 4) komen delen van het plangebied voor, zie navolgende kaart.



Uitsnede kwaliteitskaart laag 4

Deze laag gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. De bijzondere plekken worden gekoesterd. Het zijn unieke stukjes landschap die vertellen over de historie en ontwikkeling van de provincie en bijdragen aan de identiteit en toeristische kwaliteit. Zuid-Holland wordt gekenmerkt door een groot verschil tussen luwe en dynamische gebieden. Kwaliteiten als stilte en beleving van ruimte kenmerken de luwe gebieden en zijn belangrijke waarden. Het beleid is dan ook gericht op het behou-

den en versterken van het (belevings)contrast tussen het luwe buiten en de dynamiek van de stad.

Op de belevingskaart is de Ruige Kade als fietsroute aangewezen en de historische molens als zodanig. In het zuidelijk deel valt een deel onder de Romeinse Limes. De buitenplaats aan de Achthovenerweg is aangewezen als historische buitenplaats; de oude Rijn en de Does als historische vaarweg en tot slot zijn er enkele lijnelementen als natuurgebied (donkergroen) of recreatiegebied (lichtgroen) aangewezen.

Fiets- en wandelroutes

Het netwerk van fiets- en wandelpaden en vaarwegen verbindt een verscheidenheid van stedelijke en landelijke gebieden, natuur- en recreatiegebieden en andere toeristische trekpleisters. Dit netwerk is bedoeld als ontsluiting, maar ook als middel om stad en landschap van Zuid-Holland te ervaren. Recreatieknooppunten in dit netwerk zijn de overstapplaatsen tussen verschillende vervoersmodaliteiten als auto, fiets of kano. Deze kunnen een toeristisch-recreatieve bestemming op zich zijn.

Een samenhangend, gevarieerd en aantrekkelijk stelsel van gebieden en routes vraagt om het opheffen van barrièrewerking of het toevoegen van ontbrekende schakels. De basis van een regionaal fijnmazig netwerk wordt gevormd door de langeafstandroutes aangevuld met stadlandverbindingen.

Recreatieve ontwikkelingen (bij voorkeur rond knooppunten) worden gebaseerd op een regionale recreatieve uitwerking naar routes en bestemmingen (transferia, poorten en toeristische overstappunten). Voor de uitbreiding van recreatieve voorzieningen wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van cultuurhistorisch erfgoed, maar kunnen ook nieuwe bijzondere locaties worden toegevoegd.

Verbeteren van de recreatieve gebruikswaarde en belevingskwaliteit van de vaarnetwerken kan door het toevoegen van nieuwe verbindingen of het wegnemen van obstakels. Havens, aanlegplaatsen en dergelijke zijn onderdeel van het netwerk.

Richtpunten:

- Voorkomen van (nieuwe) obstakels en omwegen in het recreatief netwerk.
- Recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed of andere recreatief interessante locaties.

Het bestemmingsplan werpt geen belemmeringen op ten aanzien van het realiseren van voornoemde richtpunten.

Historische molens

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. Het plan voldoet hieraan. De historische molens kunnen eenvoudig bezocht worden.

Romeinse Limes

De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. De kernwaarden betreffen: verspreide, losse militaire complexen en infrastructuur (forten, wachttorens, militaire kampementen, havens, scheepswrakken en aanlegplaatsen); steden, grafvelden en (water)infrastructuur die redelijkerwijs behoren tot de militaire centra; verbindende structurerende elementen als de rivier (gereconstrueerde bedding van Beneden-, Kromme en Oude Rijn in de Romeinse tijd), de Limesweg en enkele andere stukken infrastructuur als het Kanaal van Corbulo en de weg tussen Nijmegen en Rijn. De Limes kan gebruikt worden als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone, waar mogelijk door een koppeling te leggen met (nieuwe) recreatieve routes.

Richtpunt:

Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken.

Gesteld kan worden dat onderhavig plan niet strijdig is met de beleidsdoelstellingen van de provincie aangezien er geen grootschalige (nieuwe) stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden in het bestemmingsplan.

Uitwerking in gebiedsprofielen

Als uitwerking van deze kwaliteitskaart zijn gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit opgesteld; het plangebied ligt in het gebiedsprofiel Hollandse Plassen. Een gebiedsprofiel is een verzameling en analyse van aspecten van ruimtelijke kwaliteit en biedt een handleiding om bij ontwikkelingen kwaliteiten te behouden of te versterken. De ambitie is dat elk project en elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ontwikkelingen zijn daarmee een kans voor het realiseren van kwaliteit.

In het gebiedsprofiel wordt net als in de structuurvisie waarde gehecht aan behoud van het veenweidegebied. Binnen dit gebied is het plangebied als strokenverkaveling getypeerd.

Ten noorden van de Oude Rijn overheerst de opstreckende, waaivormige strokenverkaveling vanaf de Oude Rijn die als ontginningsbasis diende. De kavels steken ver het landschap in, doordat ontgonnen is met recht van 'vrije opstrek' zonder achtergrens. De ondergrond bestaat grotendeels uit rivierkleiafzettingen waardoor het geomorfologisch gezien ook onderdeel uitmaakt van het rivierenlandschap.

Verre zichten worden zo ingekaderd door beplante kades of de achterkanten van bebouwingslinten. Kenmerk van deze gebieden is het contrast tussen de lager gelegen polders en de hoger gelegen boezem met kades.

Ambitie strokenverkaveling

Handhaven en versterken van het specifieke karakter van de strokenverkaveling door bij ontwikkelingen rekening te houden met de volgende punten:

- het instandhouden en beleefbaar houden van de bestaande lengtesloten en kavels behoud van dijken en kades;
- instandhouden van het beeld van gebiedseigen groen en bebouwing;
- bewaken van de weidsheid van het gebied als totaal en de lange zichten over de kavels in het bijzonder. Hoge opgaande beplanting of nieuwe bebouwing binnen dit gebied is niet wenselijk. (uitgezonderd linten en randen);
- nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing (eventueel met verbrede nevenfunctie) ligt logisch in het lint (zie linten) en op de kavel en is omzoomd met beplanting passend bij het veenweidelandschap;
- behoud of versterken van het contrast tussen hoge boezemkade en lage polder als voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen aan de kades;
- het bestaande verkavelingspatroon wordt gerespecteerd en waar mogelijk hersteld. De lengtesloten zijn dermate beeldbepalend voor het veenweidegebied dat demping van sloten in principe niet mogelijk is. Alleen in uitzonderlijke gevallen, denk aan ontwikkelingen van zeer groot maatschappelijk belang, is dempen mogelijk.

Dijk / oeverwal

De oeverwallen en stroomruggronden van de oude Rijn liggen relatief hoog en fungeren nu nog steeds als dijken. Het opwerpen van dijken was daardoor niet of nauwelijks nodig. Deze oevergronden zijn sindsdien sterke structuurdragers van het gebied. Over een grote lengte zijn de jaagpaden langs de Oude Rijn nog aanwezig.

Ambitie dijk /oeverwal Oude Rijn

Bij ontwikkelingen aan de dijk zijn de volgende punten van belang:

- Behoud of herstel van openbare oevers met -indien van toepassing- herstel van het jaagpad voor langzaam verkeer;
- Zorgvuldig om gaan met de grote verscheidenheid aan cultuurhistorisch erfgoed. Dit erfgoed vormt een inspiratiebron bij nieuwe ontwikkelingen;
- Monumentale industriële panden worden opgenomen in ontwikkellocaties;
- Waar mogelijk en wenselijk blijft 'riviergebonden' bedrijvigheid gehandhaafd of wordt deze vernieuwd om een goede mix te krijgen tussen wonen en werken.

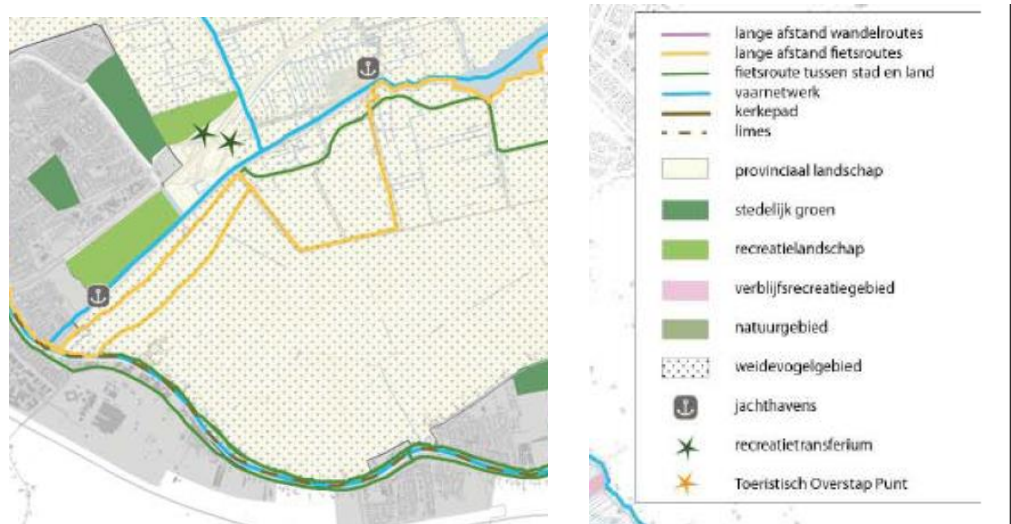


Van belang zijn ook de oppervlaktewateren als structuurdrager en recreatieve structuur. Enkele ambities: de oevers van rivieren zouden openbaar toegankelijk moeten zijn om deze toegankelijk en beleefbaar te houden. de provinciale en historische vaarwegen krijgen de uitstraling van regionale landschappelijke dragers door een

doorgezette eenheid van inrichting van de oevers en begeleiden beplanting en door de vormgeving van kruisende infrastructuur. Er is zich op en vanaf het water.

Als uitwerking van de belevingskaart uit de structuurvisie wordt in het gebiedsprofiel onder meer het volgende aangegeven (vrijtijdlandschap).

Het plangebied is aanwezen als weidevogelgebied, provinciaal landschap; er zijn voorts lijnelementen (fietsroutes en vaarnetwerk).



Uitsnede kaart vrijtijdlandschap

Kenmerken vrijtijdslandschap

In het vrijtijdslandschap draait het om de recreatieve beleving. Het gaat om een verscheidenheid aan gebieden, verbindingen en bestemmingen. Het Hollands Plassen-gebied heeft met zijn open landschap en plassen een aantal onderscheidende toeristisch-recreatieve kernkwaliteiten. (Water-)recreanten en streekproducten (waaronder Boeren-Leidsche kaas en boter en snijtulpen) dragen bij aan de vitaliteit van de lokale economie.

Ontwikkeling

Op dit moment is er nog sprake van een klein en weinig samenhangend aanbod aan voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie zoals pleisterplaatsen en bezoekpunten. Er wordt gewerkt aan het verbinden van diverse vaar-, wandel- en fietsroutenetwerken door middel van doorontwikkeling van toeristische overstappunten. Verbreding van wegen, nieuwe woonlocaties, maar ook bijvoorbeeld golfterreinen kunnen (nieuwe) obstakels in het recreatief netwerk vormen doordat recreatieve verbindingen niet genoeg gewaarborgd worden.

Ambitie Kwaliteitskaart

- Ontwikkeling van het vrijtijdslandschap tot een samenhangend, gevarieerd, verbindend en aantrekkelijk stelsel van gebieden en routes op de schaal van de provincie;
- Ingezet moet worden op het aanleggen van ontbrekende schakels en verbeteren van het bestaande recreatieve netwerk;

- Accenten voor nieuwe ontwikkelingen komen te liggen in de provinciale landschappen: toegankelijke en multifunctionele landschappen in de nabijheid van de stad met een hoge gebruiks- en belevingswaarde;
- Sterke verbinding stad-land door een aansluitend routenetwerk voor fietsen, varen en wandelen. De lange-afstandroutes vormen de basis van een regionaal fijnmazig netwerk. Dit netwerk verbindt het Zuid-Hollandse vrijetijdslandschap met omliggende provincies. Overige ambities zijn opgenomen in de verdere uitwerking.

Fiets- en wandelroutes, lange afstand en lokaal

De wandel- en fietsroutes zijn essentiële netwerken om stad en land te verbinden. De weidsheid van het land, de omkadering door dijken en de hoogteverschillen zijn goed te beleven door gebruik te maken van het 'langzame' netwerk zoals de Ruige Kade. Fietsknooppunten en verbindingen tussen plaatsen maken een verscheidenheid aan routes mogelijk. De paden leiden over dijken, door de lage droogmakerijen en langs het water. Naast het hoofdfietspadennet zijn de lokale wegen ideale routes om het gebied te beleven.

Ambitie fiets- en wandelroutes, lange afstand en lokaal

Versterken van het fiets- en wandelnetwerk door:

- Waar mogelijk uitbreiding van de stad-landverbindingen tussen woon- en buitengebied;
- Het benutten van de historische landschapsstructuur van kaden, dijken, jaag- en kerkepaden om een fijnmazig netwerk van (thema)routes tot stand te brengen voor fietsers, ruiters en wandelaars ten gunste van de beleving 2 uit Structuurvisie Buitengebied Alpen aan de Rijn;
- en waardering van het Hollands Plassengebied. Waar nodig voet- en fietsveren inzetten. Langs het routenetwerk kan het aanbod aan recreatieve voorzieningen worden uitgebreid;
- Indien mogelijk vrachtverkeer en doorgaand autoverkeer beperken ten gunste van het fietsverkeer;
- Limes; Beleefbaar maken van de limes door waar mogelijk een koppeling te leggen met recreatieve routes. Deze Romeinse verdedigingslinie kan een inspiratiebron zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone. Dit kan door verwijzingen in de inrichting, vormgeving geïnspireerd op de Romeinse tijd of door informatievoorziening (zonder met teveel kunst en vliegwerk het onzichtbare zichtbaar te maken).

Er is een bijzonder vaarnetwerk aanwezig met aanlegsteigers en jachthavens. De boezemwateren maken het mogelijk vrijwel het gehele veenweidegebied te bevaren. De historische binnenstad van Leiden en haar grachtenstelsel is door verschillende vaarroutes verbonden met het plassengebied.

Ambitie vaarroutes

Ontwikkelingen om en aan het vaarnetwerk van het Hollands Plassengebied houden rekening met de volgende punten:

- gericht op het verbeteren van de recreatieve gebruikswaarde en belevingskwaliteit van de vaarnetwerken en waar mogelijk het herstellen van bestaande onbruikbare verbindingen en toevoegen van nieuwe verbindingen;
- passend bij het karakter van het Hollands Plassengebied (boezemwatergang);
- Havens, aanlegplaatsen en dergelijke zijn onderdeel van het netwerk en dienen op gepaste wijze te worden ingepast;

- Doorvaarbaarheid watergangen verbeteren en waar nodig verbindingen aanleggen om de eenheid en toegankelijkheid van het vaargebied te versterken.

Weidevogelleefgebied

De veenweiden moeten behouden blijven als aantrekkelijke broed- en foerageergebieden voor vogels.

De aanwezigheid van water- en weidevogels draagt bij aan de belevingswaarde van het gebied. Deze worden (extra) beschermd binnen de natuur- en weidevogelgebieden.

Gesteld kan worden dat onderhavig plan niet strijdig is met de beleidsdoelstellingen van de provincie aangezien er geen grootschalige (nieuwe) stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden in het bestemmingsplan. Er is een omgevingsvergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen waardoor het niet zonder meer mogelijk is slootjes te dempen, ophogingen te realiseren alsook hoogopgaande beplanting. Nieuwe bebouwing is –anders als in de bestaande bouwvlakken- niet mogelijk, zodat de aanwezige openheid in stand blijft. Cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn beschermd in het bestemmingsplan. Nieuwbouw of hergebruik van panden is mogelijk, echter dit kan alleen binnen bouwvlakken, welke zijn gelegen buiten weidevogelgebied. Van aantasting van weidevogelgebied is dus geen sprake.

Het gebiedsprofiel dient vooral als inspiratiebron in geval van nieuwe grootschalige ontwikkelingen, die evenwel in dit bestemmingsplan niet zijn opgenomen. Wel zijn de belangrijkste punten voor dit bestemmingsplan hierboven uiteengezet, zodat eigenaren en gebruikers er ook via het bestemmingsplan kennis van kunnen nemen.

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Zoals aangegeven in paragraaf 3.1 ligt het plangebied deels in de Romeinse Limes en de EHS. Ten aanzien van de Romeinse Limes is het volgende geregeld:

Lid 1 Bekende archeologische waarden

Een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 12 Archeologie', bevat bestemmingen en de daarbij behorende regels die de bekende archeologische waarden beschermen.

Lid 2 Verbod op roeren bodem

De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in elk geval in een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:

- door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of*
- het werken of werkzaamheden betreffen die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.*

Lid 3 Afwijkingsmogelijkheid voor behoud ex situ

In afwijking van het tweede lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering besluiten tot behoud van de archeologische waarden 'ex situ', als andere belangen prevaleren.

Lid 4 Archeologische verwachtingswaarde binnen de Romeinse Limes

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de Romeinse Limes met een hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 12 Archeologie', bevat bestemmingen en daarbij behorende regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.

Lid 5 Archeologisch onderzoek

De regels als bedoeld in het vierde lid voorzien in elk geval in de voorwaarde van archeologisch onderzoek bij werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd en de voorwaarde, dat gehandeld wordt in overeenstemming met de uitkomsten van dat onderzoek.

Voorvoemde regeling is opgenomen in het bestemmingsplan.

Op de navolgende afbeelding is de EHS aangeduid. Lichtgroen is bestaande/nieuwe natuur; donkergroen betreft een ecologische verbindingszone.



Geregeld is dat:

Lid 1 Bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied of ecologische verbinding

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de ecologische hoofdstructuur, onderverdeeld in bestaande en nieuwe natuur, waternatuurgebied en ecologische verbinding, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 8 Ecologische Hoofdstructuur', wijst geen bestemmingen aan die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

In dit bestemmingsplan is gelet hierop: bestaande natuur met een bestemming Natuur opgenomen. Voor nog te realiseren natuur is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van de aanduiding, welke overeenkomt met de EHS als hierboven afgebeeld.

Landgoed Agthoven

Het gaat om een van oorsprong 14de-eeuwse hofstede die rond 1745 is verbouwd tot buitenplaats met herenverblijf en een boerderij erachter. In 1880 is de helft van dit voorhuis of herenverblijf gesloopt. De rest is gerestaureerd. In de boerderij en andere bijgebouwen (koetshuis, tuinmanswoning, washuis) is een dierenverzorgingscentrum

gevestigd. Het terrein bestaat uit een park met landschappelijke aanleg, schapenweide, groentetuin, boomgaard, eilandje met griend, restant slingervijvers en smeedijzeren toegangshek. De buitenplaats ligt in open weidegebied.

Kasteel ter Does

De burcht was een ronde waterburcht bij de uitstroming van de wetering de Does in de Rijn. Bovengronds zijn nu alleen nog enkele oude tuinen te zien. De eerste melding van het kasteel stamt uit 1290, als Dyderic I van der Does een halve hoeve land (ca 100 voetbalvelden) in leen krijgt van de graaf van Holland, Floris II. Ter Does is dan een omgrachte woontoren (donjon) van circa 5 bij 5 meter waaromheen later een ringmuur is aangelegd. Deze wordt tussen 1400 en 1450 vervangen door een zwaardere exemplaar. De donjon had oorspronkelijk een houten palissade in de vorm van een hoefijzer als verdediging. Het binnenterrein had een afmeting van 22 bij 26 meter. De palissade is in de 14^{de} eeuw vervangen door een stenen ringmuur. De muren ervan waren 4 meter hoog en 90 cm dik en opgetrokken uit dezelfde steen als de donjon. Hoewel de ringmuur was gefundeerd op houten stammetjes en verstevigd met puin, kon niet voorkomen worden dat de muur is gaan verzakken.

Aan het begin van de 15^{de} eeuw is een dikkere ringmuur aangelegd met een omtrek van ongeveer 35 à 40 meter. Daarmee kwam de ringmuur in de oude slotgracht te liggen. De muren waren twee keer zo dik als zijn voorganger. Ter Does heeft in vergelijking met Ter Zijl maar weinig te duchten gehad van de Kabeljauwen. Pas in 1481 is het bezet en geplunderd, waarna het in verval raakt. Een paar jaar later komt het gehavende kasteel in bezit van de stad Leiden. Het bestuur laat het herbouwen om als versterking te dienen tegen het Bisdom Utrecht. In 1492 zijn delen van het oude kasteel vervangen, is een grote zaal tussen donjon en de westelijke muur gebouwd en zijn twee nieuwe toren aan de westzijde van de ringmuur toegevoegd.

Tijdens het Beleg van Leiden is Ter Does gespaard omdat op meer dan 500 roeden (ca 1800 meter) van de stad lag. Vermoedelijk hebben de Spanjaarden het tijdens hun onfortuinlijke aftocht wel in brand gestoken. In de jaren erna is het opgeknapt en nog lange tijd bewoond geweest. De diverse verbouwingen en het plaatsen van de ringmuur in de slotgracht leidden tot nieuwe verzakkingen, die ervoor hebben gezorgd dat uiteindelijk in 1740 gesloopt moest worden. Alleen het armenhofje bleef gespaard. Dat wil zeggen tot 1960, want toen zijn de woningen alsnog afgebroken. De zichtbare overblijfselen van het kasteel beperken zich tot een stuk bakstenen muur van de kasteeltuin. De resten van kasteel Ter Does zijn wettelijk beschermd. Het slotenpatroon vertelt nog iets van de wijze waarop afgewaterd werd.

Weidevogelgebied

Zoals aangegeven, is een groot deel van het plangebied aangewezen als weidevogelgebied. Daarmee heeft het de beschermingscategorie 2 gekregen.

Consequenties voor het bestemmingsplan:

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen de kasteel- en landgoedbiotoop. De bestaande slotenstructuur is specifiek als zodanig bestemd waarmee handhaving is gegarandeerd. Bovendien is aan het gebied een gebiedsaanduiding vrijwaringszone-kasteelbiotoop toegekend voor kasteel ter Does en een aanduiding monument voor landgoed Agthoven. Het is daardoor onder meer niet toegestaan grondbewerkingen dieper dan 0.30 meter uit te voeren. Tevens mogen geen nieuwe gebouwen of hoogopstaande beplanting worden aangebracht. Eventueel aanwezige resten van het kasteel alsmede het vrije zicht, inclusief

ommeland, is daarmee beschermd. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-landgoed biotoop' is via de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' aanvullend geregeld dat er niet zomaar gebouwen mogen worden gesloopt of veranderd.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie 2020

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 bestemmingsplan beschermt de aanwezige waarden en draagt zodoende bij aan het realiseren van een prettig woon- en 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

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de openheid van de polder aantasten. Bovendien worden er enkele regelingen opgeworpen waardoor het buitengebied duurzaam kan blijven functioneren. Zo krijgen de agrariërs voldoende bouwmogelijkheden en kunnen ze nevenactiviteiten ontplooiën om een rendabele bedrijfsvoering eenvoudiger te maken. Een gezonde agrarische structuur is gunstig voor behoud en onderhoud van het landschap.

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. De polders moeten open en groen blijven. Er worden 15 uitgangspunten (hoofdkeuzen) geformuleerd, welke vervolgens per deelgebied worden uitgewerkt. Het plangebied ligt binnen het deelgebied de polders, polder Achthoven.

Polder Achthoven kenmerkt zich door een lange, smalle strokenverkaveling. De bebouwing staat hier over het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en langs de oude Rijnzone.

Aandachtspunten, kansen en ambities

Aandachtspunt vormt het behoud van de agrarische functie, eventueel als nevenactiviteit gericht op landschapsbehoud. Leegstand van bebouwing en kavels moet voorkomen worden; dit beïnvloedt immers de belevingswaarde. Toegankelijk en beleefbaar maken van het polderlandschap door het behouden en/of verbeteren van netwerken voor langzaam verkeer biedt kansen voor de recreatieve waarden van de polders. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met flora en fauna, zoals beperkte toegang tijdens het broedseizoen.

Informatiecentrum HSL-A4 (hotspot 9)

Bij de aanleg van de hogesnelheidslijn is in de buurt van de tunnel onder het groene hart een informatiecentrum gerealiseerd. Dit gebouw naast de A4, op de rand van polder Achthoven, heeft daarna ook dienst gedaan als informatiecentrum voor de verbreding van de A4. Omdat het gebouw is gerealiseerd binnen de grenzen van het Groene Hart is destijds afgesproken dat het uiteindelijk een functie zou krijgen gerelateerd aan het Groene Hart. Interessant aanknopingspunten voor de toekomst zijn:

- de locatie is goed bereikbaar per auto, fiets en boot;
- het gebouw en het omliggende terrein lenen zich voor een gemengd gebruik waarin landschap, natuur en recreatie gecombineerd kunnen worden met een commerciële invulling;
- de locatie is geschikt als fiets- en wandelknooppunt en is een schakel in de routes van de Leidse Ommelanden.

Voor de locatie is reeds een strategie ontwikkeld, vergelijkbaar aan een ontwikkelvisie. Dit vormt een goede basis voor verdere ontwikkeling. De komende jaren zal het gebouw en het terrein nog nodig zijn voor de realisatie van het 380kV-netwerk van Tenet.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan bestendigt de agrarische functie van het gebied en maakt nevenactiviteiten bij agrariërs mogelijk. Voor het informatiecentrum wordt een breder gebruik mogelijk gemaakt, zodat het in de toekomst een rol kan blijven vervullen ter ondersteuning van het recreatie functioneren van het Groene Hart.

Eén van de meest relevante hoofdkeuzen is de aandacht voor identiteit en cultuurhistorie. Het lint langs de Oude Rijn, met jaagpad en de polder Achthoven worden expliciet genoemd als drager van de identiteit en ontstaansgeschiedenis. Ook elementen als molens, oude waterlopen en dijken en de Limes maken onderdeel uit van de cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente. De gemeente wil deze uitdragen en beter zichtbaar maken. In regionaal verband wordt gewerkt aan een kwaliteitsversterking van de Oude Rijnzone en de groenstructuur van de Leidse regio. De inrichtingsplannen voor de Polder Achthoven en de Boterhuispolder behoren hiertoe. In groter verband maken deze polders deel uit van de verbinding Groen Blauwe Slinger - Plassen-gebied - Duinzone, waar het accent ligt op verbetering van de kwaliteit in de verbinding tussen stad en land. Verbetering van deze verbindingen is inzet van het gebiedsprogramma Leidse Ommelanden.

De volgende elementen dienen als kader bij de afwegingen die de gemeente maakt.

- Zuinig ruimtegebruik, voorkomen van verrommeling en versnippering;
- Ontwikkelingen mogen de karakteristiek en de groenblauwe en cultuurhistorische kwaliteiten niet schaden, maar moeten deze juist versterken;
- Het (al dan niet op een eigentijdse wijze) invulling geven aan de versterking van gebiedsspecifieke kwaliteiten;
- Monotonie, eentonigheid in de woongebieden voorkomen, diversiteit waar mogelijk;
- Meerwaarde op gebied van duurzaamheid, geen milieuhinder;
- Een ontwikkeling moet zich goed voegen in de directe omgeving en passend zijn bij de waardevolle cultuurhistorische structuren.

In het bestemmingsplan dient de (hoofd)bebouwing binnen een bouwvlak te worden gerealiseerd; hetgeen verrommeling voorkomt. Aanwezige cultuurhistorische elementen zijn beschermd, zodat deze niet zomaar gesloopt of veranderd kunnen worden. Grootschalige ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de ruimtelijke structuurvisie.

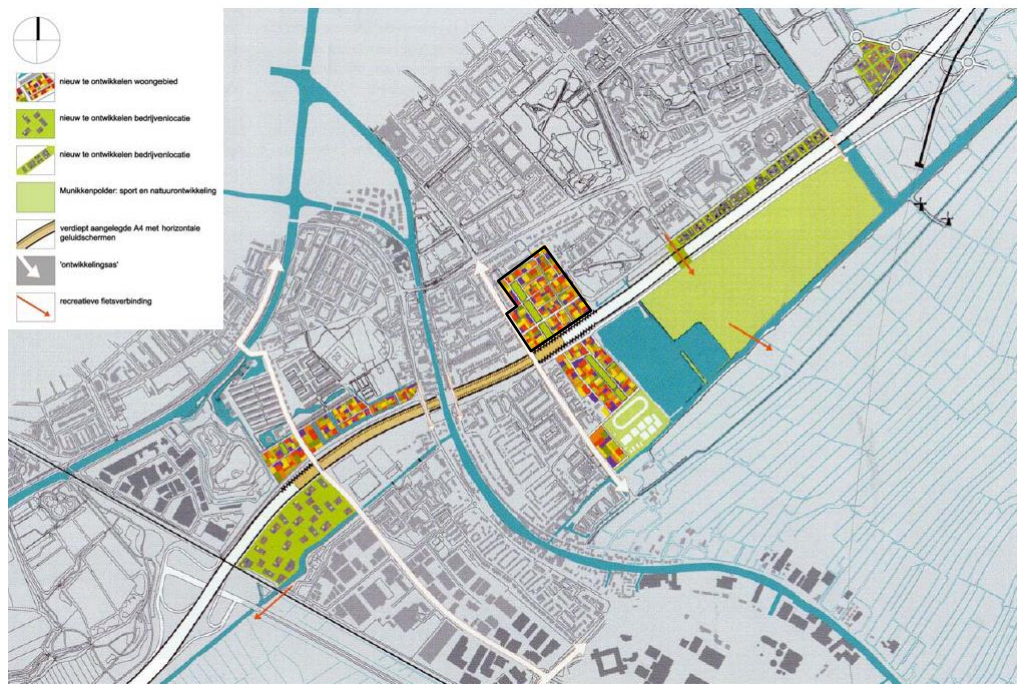
3.5.3 Masterplan W4 (2001) en Stedenbouwkundig plan W4 (2004)

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 Munnikenpolder 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

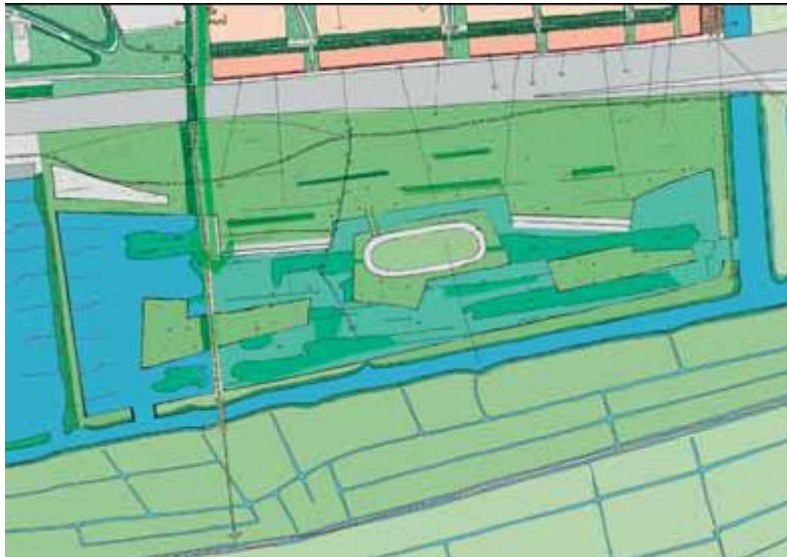
Het bieden van een bijzonder overgangsgebied tussen de omringende Gemeenten en het Groene Hart is een van de doelstellingen. De Munnikenpolder wordt als recreatiegebied ingericht en van hieruit wordt een relatie gelegd met de PolderAachthoven. Door de binnen het W4 project te realiseren dwarsverbindingen 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. Tevens is het uitgangspunt voor het op te stellen Bestemmingsplan.

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 druktoename 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.



Plankaart stedenbouwkundig plan (uitsnede)

Via de Munnikenpolder zou het fietsnetwerk in de PolderAchthoven bereikt kunnen worde. De Ruigekade 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

De intentie was om de route ook dwars door de Polder Achthoven door te trekken naar Koudekerk. Als onderdeel de gebiedsvisie Achthovenerpolder (zie hierna) is de brug en de route door de polder komen te vervallen. De versnipperde eigendomssituatie en de ongewenstheid van de route maakt de aanleg in feite onmogelijk. Daar bovenop bleek bij de verdere uitwerking de brug over de Does veel bezwaren te kleven. Die bezwaren betroffen onder andere de aansluiting bij de Munnikenpolder. Dit is een gebied met hoge archeologische verwachtings- en ecologische waarden. De provincie wil geen versterking van die waarden. Verplaatsing van de brugaansluiting bleek niet mogelijk te zijn vanwege de waterkering ter plaatse (scheiding tussen boezemwater en polderwater). Een lange brug op palen of een hellingbaan beperkt de verstrooiing van archeologie maar werkt fors kosten verhogend.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de aanleg van een voet- en fietspad aan en langs de Ruigekade mogelijk waardoor de ambities uit het Masterplan en het Stedenbouwkundig plan W4 gerealiseerd kunnen worden. De benodigde watercompensatie (als gevolg van de extra verharding) is nog niet voldoende onderzocht (wat zijn de effecten op de grondwaterstand?) en is daarom (nu nog) niet opgenomen.

3.5.4 Gebiedsvisie Achthovenerpolder

De polder Achthoven is vanuit de kern van Leiderdorp alleen via een omweg te bereiken, omdat de A4 een barrière vormt tussen beiden. Om de polder beter bereikbaar te maken is een verbinding nodig tussen Leiderdorp en de polder. Deze verbinding sluit aan op de Ruigekade. Echter de kwaliteit van het asfalt op de Ruigekade is niet van wenselijke kwaliteit, zodat de Ruigekade een vreemd einde van het fietspad vormt. Daarnaast wordt de Ruigekade door zowel voetgangers als fietsers gebruikt en is de breedte relatief beperkt (ongeveer 1,70 meter), wat vanuit comfort en veiligheid tot beperkingen leidt. Vanuit dit oogpunt is het reconstrueren van de Ruigekade en de aanleg van een apart voetpad noodzakelijk.

3.5.5 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 zal zoveel mogelijk om Leiderdorp heen worden geleid. Het verkeer zal worden omgeleid via de N446 en Oude Spoorbaan. De centrale ontsluitingswegen Engelendaal en Persant Snoepweg worden 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. Relevant voor het plangebied is de inrichting van de Hoogmadeseweg als 30km/h weg.

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.

3.5.6 Welstandsnota Leiderdorp (2010)

Met de wijziging van de Woningwet per 01 januari 2003 werden gemeenten verplicht voor 01 juli 2004 een Welstandsnota te hebben vastgesteld om welstandsbeleid te kunnen voeren. Deze nota vormt een nieuw instrument binnen het bestaande welstandsbeleid en de basis voor de welstandsadvisering en -toetsing van bouwaanvragen op “redelijke eisen van welstand”.

De Welstandsnota voor Leiderdorp heeft tot doel de identiteit en het imago van Leiderdorp te versterken door middel van bescherming van het karakter van de verschillende buurten en wijken en het identificeren van elementen die kenmerkend zijn voor dat karakter.

In het plangebied geldt deels een ‘hoog welstandsniveau (rood), deels geldt een regulier niveau (geel). In de bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst bijvoorbeeld de centrale voorzieningen en het buitengebied. In Leiderdorp geldt in ieder geval het reguliere welstandsniveau. Uitzonderingen hierop zijn de gebieden, structuren of meerder objecten bij elkaar die bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van Leiderdorp. Zij bezitten een belangrijke ruimtelijke kwaliteit waardoor deze gebieden welstandsgevoeliger zijn dan andere gebieden. De Polder Achthoven ligt in het Buitengebied.

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

De woningen zijn voornamelijk individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw voornamelijk bestaande uit een onderbouw van één laag met kap. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. De gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen of riet. Naast woningen komen regelmatig schuren en bijgebouwen in verschillende materialen als hout en baksteen voor. Bedrijfsgebouwen hebben meestal een eenvoudige opbouw van één laag met een flauw hellend zadeldak of plat dak. Ze zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van plaatmateriaal en een enkele keer van baksteen. Uitzondering zijn seriematige woningen aan het Patrimoniepark. De rooilijn is per rij of twee onder één kapwoning in samenhang en verspringt niet. 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.

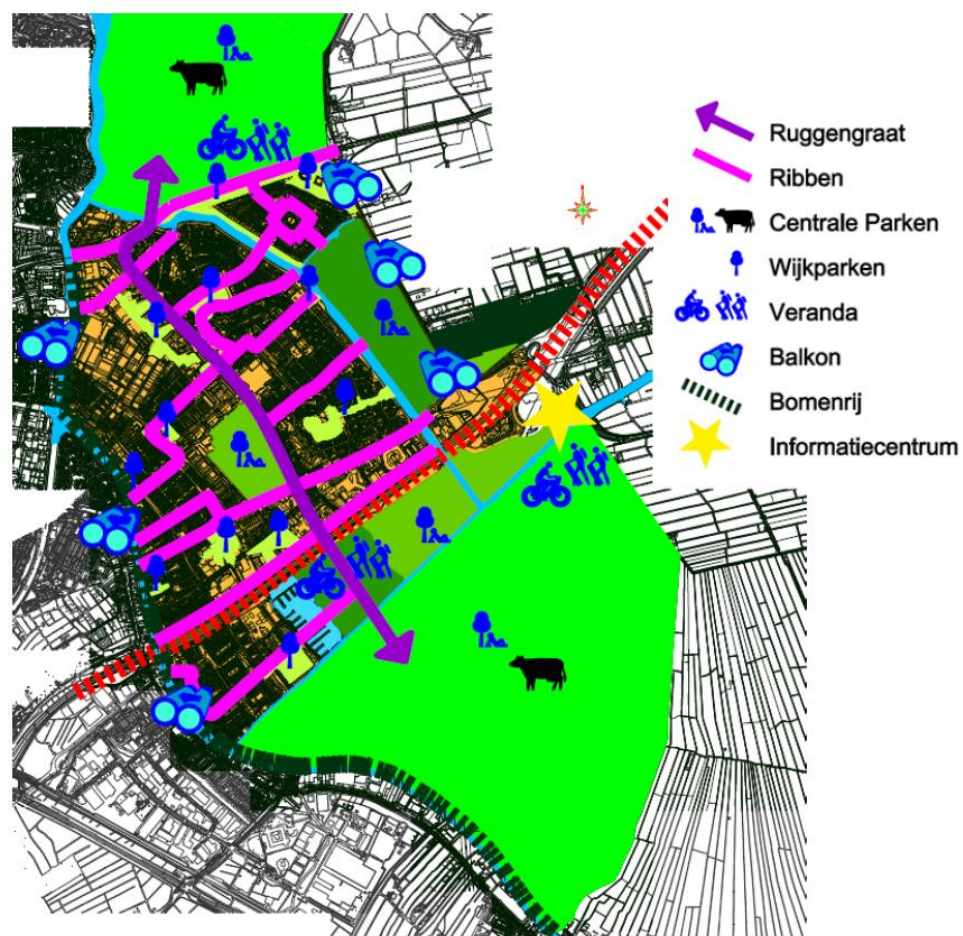
Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die op voorhand in strijd met de Welstandsnota zijn.

3.5.7 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.



Hoofdgroenstructuur Groenstructuurplan Leiderdorp

Tot de "groen-blauwe ruggengraat" behoren de Engelendaal, de Ericalaan/Van der Valk Bouwmanweg met landschappelijke inrichting en de wijkontsluitingswegen met groenaankleding (en water) daar dwars op. De "groen-blauwe ruggengraat" valt eveneens samen met drie netwerken voor de natuur: waternatuur, bermnatuur en bosnatuur. De netwerken verbinden de groen-blauwe ruggengraat met de landschappelijke contramal. 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 watergangen vanaf de hoofdwatertangen (Dwarswatering en Oude Rijn) naar de Houtkamp liggen grotendeels parallel aan de wijkontsluitingswegen (de ribben) uit de groene ruggengraat. De Polder Achthoven maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen bestemmingen of ontwikkelingen mogelijk die de functie van de polder in het geding brengen.

3.5.8 Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (2013)

Het college van Leiderdorp heeft in 2013 beleidsregels vastgesteld voor zogenaamde beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (voorheen: kruimelgevallen). Onder meer worden (stedenbouwkundige) voorwaarden gesteld aan uitbreidingen bij woningen en andere hoofdgebouwen, dakterrassen, dakkapellen, dakopbouwen etcetera. Het beleid maakt onderscheid in: uitbreidingen van gebouwen, kleine bouwwerken en gebruiksverandering van gebouwen. Dakopbouwen en dakterrassen worden pas toegestaan na binnenplanse afwijking. Het beleid wordt momenteel stapsgewijs geactualiseerd. Er zal per geval een nadere overweging gemaakt moeten worden ten aanzien van voornoemde verschijningsvormen; dit bestemmingsplan maakt het niet rechtstreeks mogelijk.

3.5.9 Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (2008)

De grote groenvlakken, zoals Park De Houtkamp, en in mindere mate De Bloemerd, komen op zich zelf te staan en raken geïsoleerd van de grotere groenverbanden (o.a. Boterhuispolder, Munnikenpolder). Hierdoor kan er geen kruisbestuiving plaatsvinden tussen planten en dieren vanuit deze parken en de veenweidepolders. Als gevolg hiervan neemt de kwaliteit van de aanwezige ecosystemen af. De soortenrijkdom in de parken wordt minder, de kans op uitwisseling van genen wordt klein, de nog voorkomende soorten worden zwakker en de kans op ziektes neemt toe. Dit willen we voorkomen. Daarom is een Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEHS) opgesteld. Door de ecologische verbindingzones voor 2018 te realiseren zorgen we ervoor dat de ecosystemen in de kerngebieden voldoende biodiversiteit houden en/of krijgen. Voor Nederland is een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgesteld om een samenhangend netwerk van groene gebieden te krijgen, dat de versnippering van de natuur en het landschap tegengaat. De provincie heeft dit vertaald naar het provinciale niveau (PEHS). Leiderdorp heeft dit vertaald naar gemeentelijk niveau (GEHS).

De GEHS is een verdere uitwerking van de drie Leiderdorpse natuurnetwerken zoals deze beschreven zijn in het Groenstructuurplan 2000. Voor Leiderdorp ligt de nadruk vooral op de verbinding naar de polders en het met elkaar verknopen van het grotere wijkgroen en de Houtkamp en de Bloemerd. Daarnaast heeft Leiderdorp ook een taak richting Leiden. Leiderdorp moet er voor zorgen dat de ecologische verbindingzones van Leiden die via ons grondgebied lopen in verbinding kunnen blijven staan met het open veenweide landschap (dit is vooral voor Leiden van belang).

Opbouw GEHS

De GEHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. Kerngebieden zijn gebieden met al bestaande ecologische waarden en een behoorlijke oppervlakte. Het beleid is gericht op behoud en verdere ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden. De parken en de veenweidepolders zijn kerngebieden. Natuurontwikkelingsgebieden hebben goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van natuurwaarden. Dit zijn vooral de grote groenvlakken op wijkniveau.

Verbindingszones brengen de kern- en natuurontwikkelingsgebieden met elkaar in verbinding. Ze zijn belangrijk om de verspreiding van, en de contacten tussen, dieren en planten te verbeteren.

Realisatie

In 2007 is de Gallaslaan aan een zijde omgevormd tot een ruige berm met groepjes bomen en bosplantsoen en een natuurvriendelijke oever. Hierdoor ontstaat een belangrijke verbinding tussen de Houtkamp, de Dwarswatering en de Bloemerd. Er zijn nog meer lijnvormige groenstroken in Leiderdorp te vinden die net als de Gallaslaan een verbinding kunnen vormen tussen enerzijds de parken onderling en anderzijds de parken en onze groenflanken. Denk maar aan de Leysloot of de Tollenaerssingel. Verschillende ontwikkelingen in de openbare ruimte bieden kansen om de GEHS te realiseren. Dit kunnen bouwprojecten zijn of grootschalig onderhoud. Maar ook de verdiepte aanleg van de verbrede A4 biedt kansen. In de komende jaren zal hard aan de GEHS gewerkt worden, zodat voor 2018 grotendeels gerealiseerd zal zijn. In de bijlage bij de notitie over de GEHS is een gedetailleerde planning te vinden

Ecologische verbindingszones

Ecologische verbindingszones brengen via groenstroken het groen in de parken en veenweiden in verbinding met het groen in de wijken. Hierdoor is een natuurlijke overloop waardoor een diversiteit aan planten en dieren ontstaat. Voorbeelden van ecologische verbindingszones in Leiderdorp zijn de Leysloot die de wijk Buitenhof via de Dwarswatering verbindt met de veenweiden in de polders buiten het dorp. Ook park De Houtkamp wordt via de Gallaslaan verbonden met de Bloemerd.

Kansen door ruimtelijke ontwikkelingen

Naast kansen voor de verbindingen met de groenflanken zijn er ook kansen om op relatief eenvoudige wijze het grotere wijkgroen en de Houtkamp en de Bloemerd met elkaar te verknopen. Hierbij wordt niet alleen werk met werk gemaakt bij een ruimtelijke ontwikkeling. Plantage wordt hierbij als voorbeeld genoemd.

Beoordeling en conclusie

De Polder Achthoven is een kerngebied van de GEHS. Het bestemmingsplan maakt geen bestemmingen of ontwikkelingen mogelijk die de functie van de polder als groen kerngebied in het geding brengen. De bebouwing dient te worden geclusterd binnen bouwvlakken (voor agrariërs) of bestemmingsvlakken (voor woningen).

3.5.10 Behoud Agrarisch Erfgoed (2011)

In deze nota wordt het veranderde buitengebied beschreven en gezien als aanleiding voor dit beleid. Enerzijds is er een toenemende claim op het buitengebied vanuit de recreërende stedeling. Anderzijds is er schaalvergroting in de agrarische sector. Boeren die niet mee kunnen of konden zijn een nevenbedrijf begonnen dan wel het erf komt vrij voor een nieuw gebruik. De nieuwer functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten.

De belangrijke kenmerken van de polder Achthoven zijn de grillige verlopende oeverwal van de Oude Rijn en de boerderijen die daaraan liggen; deze vormen een representatief boerderijlint met erven gelegen op wisselende afstand van de weg, wat de beleving van het landschap ten goede komt. Het buitendijks gebied is voor het grootste deel onbebouwd en ook in de rest van de polder zijn op enkele molens na vrijwel geen gebouwen te vinden. Tussen de oude hoven is op meerdere plekken gebouwd, waardoor het zicht op de achterliggende polder tegenwoordig smaller is dan voorheen.

De polder Achthoven is ontgonnen vanaf oeverwal en heeft een bijzondere, regelmatige stokenverkaveling. Het slagenpatroon met sloten tussen de kavels gaat terug tot in de Middeleeuwen. Kenmerkend is dat de sloten niet doorlopen tot de rivier. Ze eindigen bij de erven, die op de overgang liggen van rivier- en polderwater. Deze waterscheiding heeft een onnadrukkelijk aanwezig reliëf. Anders dan in veel andere polders is er geen doorgaande dijksloot.

De erven liggen tussen de sloten en zijn in de regel vrij smal, zoals past bij een oud slagenlandschap. De erven liggen veelal voor aan de kavel, maar juist oudere panden zoals de Lindenhof, Hoog Kraan en Achthoven hebben een voorweiland. Bij Den Boogaard was dit ooit een boomgaard. De erven van de oude boerderijen zijn in de meeste gevallen vergroot naar achter en in enkele gevallen verbreed, waarvoor sloten zijn gedempt. De historische erven lopen veelal tot een knik in de verkaveling. De oudere erven worden vaak begrensd door beplanting, die de bijgebouwen aan het zicht onttrekt. De nieuwere erven en de erven direct aan de Oude Rijn zijn veel opener, waardoor veel bebouwing zichtbaar is en het erf soms ook een rommelige indruk maakt.

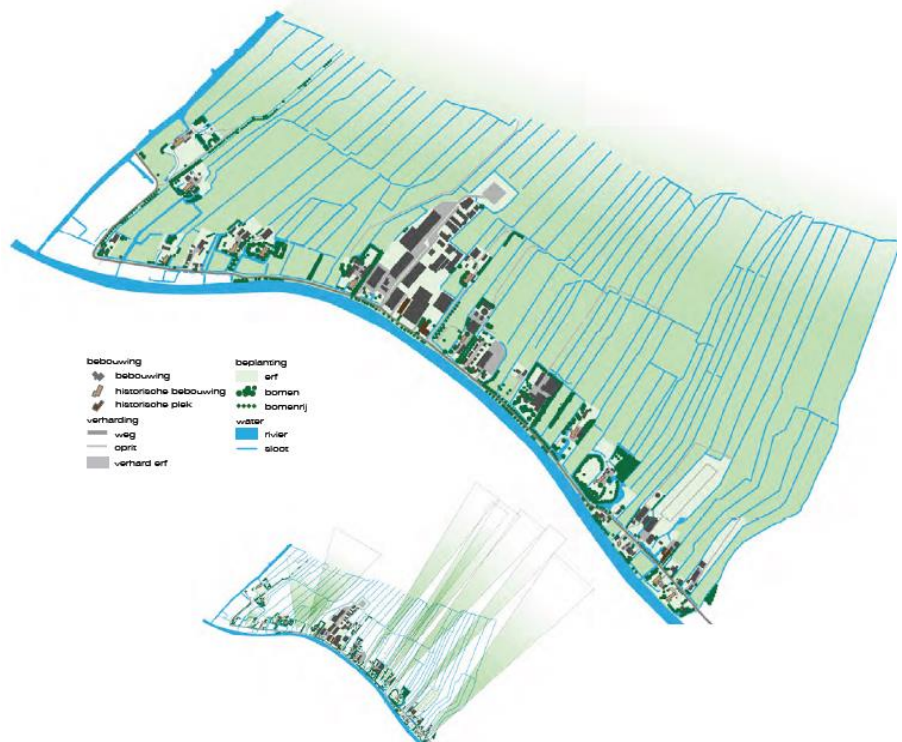
Polder Achthoven begin negentiende eeuw.

Boven een schematische weergave van de opbouw langs de Oude Rijn met daarin onder meer aangegeven de waterscheiding. Onder is het zicht op het achterland schematisch weergegeven.



Polder Achthoven begin eenen-twintigste eeuw.

Boven een schematische weergave van de opbouw langs de Oude Rijn met daarin onder meer aangegeven de erven met daarop de bebouwing. Onder is het zicht op het achterland schematisch weergegeven.



Erf en bebouwing

De erven zijn belangrijke landschappelijke eenheden met als meest in het oog springende elementen de gebouwen en het opgaand groen van de bomen. De erven passen in de regel goed in het slagenlandschap. Ze zijn eerder diep dan breed. Achter de veelal historische boerderijen staan nieuwe gebouwen, die in de meeste gevallen door beplanting niet al te sterk zichtbaar zijn. Dat verandert, als de polder beter wordt ontsloten voor voetgangers en fietsers.

De grote boerderijen in polder Achthoven zijn gebouwen met aanzien, die met recht een hof kunnen worden genoemd. De panden zijn in hun huidige vorm vrijwel allemaal in de loop van de negentiende eeuw gebouwd, waarbij het huis in een aantal gevallen tot een hoogte van twee lagen werd opgetrokken. Het zijn representatieve hoven met het karakter van een buitenplaats, zoals dat past bij herenboeren die hun producten konden leveren aan de groeiende stadsbevolking. Sommige boerderijen hebben een zomerhuis of boenhok. Naast de gebouwen is ook de erfinrichting van belang. Op het traditionele boerenerf is de tuin in het algemeen in twee delen gesplitst: een siertuin met bloemen en gras aan de voorzijde en een nutstuin met onder meer groenten en fruit aan de achterzijde. De oudere agrarische erven in de beide polders passen goed in dit beeld. De boerderijen hebben een echte voortuin, een zijerf omzoomd met bomenrijen die ook het voor de moderne bedrijfsvoering ingerichte achtererf aan het zicht onttrekken. In het algemeen is er gebruik gemaakt van streekeigen bomen. Langs de randen van het erf staan wilgen, elzen en populieren. Op het erf bomen zoals (lei)linden en kastanjes. Een aantal boerderijen heeft ook een boomgaard met hoogstamfruit zoals appels en peren, waaronder gras ligt. In de polder Achthoven is de siertuin aan de voorzijde op een aantal plaatsen uitgegroeid tot een klein park, waarbij op kunstige wijze gebruik is gemaakt van het water op het niveau van de Oude Rijn.

De waarden zijn:

Algemeen

- cultuurhistorisch landschap met weiden, sloten en hoven langs rivieren;
- de landschappelijke diversiteit, openheid en rust van het veenweidelandschap;
- buitengebied als agrarisch landschap met betekenis voor de beleving van de stedeling en het ontwikkelen van natuur, waarbij deze nevenfunctie een steeds nadrukkelijker rol krijgen;
- nieuwe ontwikkelingen moeten kwaliteiten versterken met behoud van de cultuurhistorische waarden.

Landschap

- de ruimtelijke opeenvolging van het water van Zijl en Oude Rijn, de smalle dijk met daarop de weg als hoofdbelevingsroute, de halfopen zone met erven en daarachter het lage veenweideland van het Groene Hart;
- het ontginningspatroon in smalle slagen voor de polder Achthoven herkenbaar in met name de sloten;
- in Polder Achthoven een zone met bovenland en buitenwater langs de Rijn met het zigzaggende reliëf van de waterkering als subtiële grens in het landschap, waarlangs de historische erven zijn geregen en waarop de sloten aansluiten;
- streekeigen beplanting: polderbomen zoals wilgen, elzen en populieren, erfbomen zoals linden en kastanjes en boomgaarden met hoogstamfruit zoals appels en peren.

Erf en bebouwing

- erven met opgaand groen en bebouwing als landschappelijke eenheden;
- de erven zijn groen met gras en bomen en hebben relatief weinig verharding in het zicht;
- in Polder Achthoven aan de landzijde representatieve erven gericht op de Oude Rijn met parkachtige aanleg dan wel voorweiland en voorname panden aan de gericht op de weg en op de achtergrond meer bescheiden agrarische bebouwing, waarbij de erven een breedte hebben afgestemd op het slagenpatroon;
- in Polder Achthoven aan de waterzijde enkele informele erven met een ruime en open opzet, waarop relatief bescheiden bebouwing is geplaatst;
- hooibergen vormen van oudsher een open beëindiging van het boerenerf met zicht op het land;
- monumentale en karakteristieke panden in een historische context.

Ontwikkelingen op het boerenerf

Leiderdorp biedt ruimte voor hergebruik en functieversterking van bebouwing en erven in polder Achthoven. Behoud van cultuurhistorische waarden is daarbij het uitgangspunt. De onderbouwing van een ontwikkeling is te toetsen op het behoud en eventueel herstel van:

- landschappelijke elementen zoals sloten en reliëf, waarbij het kaartbeeld van 1900 als uitgangspunt dient;
- landschappelijke zichtlijnen van de weg, waarbij wordt gestreefd naar breed zicht op het achtergelegen agrarisch weideland;
- afmetingen en begrenzing erf met inbegrip van erfinrichting, waaronder een beperkte breedte en diepte van de erven zoals die rond 1900 aanwezig was;
- beplanting en tuinaanleg met inbegrip van waterpartijen, waarbij gebiedseigen beplanting met grote bomen op het voorerf, (hoogstam)fruit op het zijerf en erfbebegrenzing met onder meer knotwilgen uitgangspunt is;
- ordening van bouwwerken en de bouwwerken op zich, waarbij in zoverre voor het perceel van toepassing het kaartbeeld van 1900 als leidraad dient.

Bestemming

Een eventuele functiewijziging moet passen bij het karakter van de (voormalige) agrarische bebouwing en ten dienste staan van het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Te denken valt aan kleinschalige vormen van wonen, werken, zorg en recreatie, waarbij er geen beperking van de omringende agrarische bedrijven en aanwezige woningen plaatsvindt. De verkeersaantrekkende werking van nieuwe functies moet mede daarom laag blijven. Bij volledige beëindiging van de agrarische functie kan het vrijkomende hoofdgebouw voor een woonbestemming in aanmerking komen. Splitsing van een boerderij of het geschikt maken van andere oorspronkelijke bebouwing voor bewoning behoort dus tot de mogelijkheden. Hierbij moet permanente bewoning in de zone van de hoofdbebouwing worden gesitueerd (wel woningen in de voormalige stal of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, geen woningen in recentere bebouwing op het oorspronkelijke achtererf). De nieuwe functie kan een hoofd- of een nevenfunctie zijn. Een nevenfunctie mag minder ruimte in beslag nemen dan de agrarische hoofdfunctie.

Dit betekent, dat de planologische onderbouwing inzicht geeft in de bestemmingen en gebruik is te toetsen op. De onderbouwing is te toetsen op:

- monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden;
- geen bewoning achter het oorspronkelijke agrarische hoofdgebouw uitgezonderd cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- een agrarische functie gaat voor op overige functies (geen hinder voor de agrarische functie);
- niet-agrarische functies zijn in bebouwingsoppervlak ondergeschikt aan de agrarische functie en worden ondergebracht in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met een maximum van 450 m² niet-agrarisch bedrijfsoppervlak;
- alleen de woning en de bedrijfsgebouwen op het oorspronkelijke erf komen in aanmerking voor een nieuwe functie (overige bouwwerken zoals silo's en mestopslagplaatsen niet);
- uitgangspunt voor niet monumentale of niet karakteristieke bedrijfsbebouwing is sloop, waarbij vervangende nieuwbouw aan bebouwd oppervlak niet meer dan één derde van het te slopen oppervlak mag krijgen met een maximum van 300 m²;
- in geval van functieverandering van de te behouden bebouwing kan de (bestaande) moderne bebouwing worden meegenomen op voorwaarde dat:
 - de beeldkwaliteit verbetert zoals omschreven in het afwegingskader, bijvoorbeeld door middel van erfinrichting, beplanting, kapvorm en materiaalkeuze
 - de moderne bebouwing ondersteunend is voor de te behouden bebouwing
- de verkeersaantrekkende werking van niet-agrarische bestemmingen is zeer beperkt;
- in verband met de te behouden en versterken cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied is te denken aan de volgende nieuwe functies met beperkte verkeersaantrekkende werking en hinder (zie voor een overzicht van mogelijke bestemmingen de lijst die is opgenomen in de bijlage):
- wonen, waarbij karakteristieke erfbebouwing als boerderijen met behoud van het oorspronkelijke bebouwingskarakter en erfinrichting opgesplitst kunnen worden in meerdere woningen of in Polder Achthoven in een groeps(zorg)woning;
- werken met kleinschalige functies als dienstverlenende bedrijven in en verkoop aan huis vanuit de bestaande bebouwing tot maximaal 8 werkplekken;
- in Polder Achthoven is zorg met kleinschalige functies als dagverblijven voor kinderen (met een maximum van 30 kinderen verdeeld over twee groepen) of psychiatrische patiënten (maximaal 8 personen) onder te brengen in de bestaande bebouwing;
- recreatie zoals een kampeerboerderij met een maximum van 10 staanplaatsen (geen nieuwe bebouwing met uitzondering van sanitair tot een oppervlak van 6 m²), recreatieverblijven met hoogstens 4 eenheden (met een bezetting van niet meer dan 12 personen) tot een maximum van 300 m² bij voorkeur ondergebracht in één volume dan wel een kleinschalige voorziening in horecacategorie 1 ten behoeve van dagrecreatie.

Beoordeling en conclusie

In dit bestemmingsplan zijn bij agrariërs bij recht toegestaan grondgebonden veehouderij, paardenfokkerij en nevenactiviteiten na afwijking. Aan de uitoefening van een agrarisch bedrijf worden derhalve geen verdere eisen gesteld t.a.v. landschappelijke inpassing. Wel dient bebouwing binnen het bouwvlak plaats te vinden en dient voldaan te worden aan de maximale goot- en bouwhoogtes.

De nevenactiviteiten beslaan de activiteiten als benoemd in de bijlage van het beleid, met uitzondering van wonen, een zorgwoning en een zorgboerderij. Deze functies zijn milieugevoelig en vanuit milieuregeling niet mogelijk bij een nog in werking zijnd agrarisch bedrijf. Geregeld is verder dat de nevenactiviteiten in beginsel moeten plaatsvinden in bestaande gebouwen. Er worden in dat geval geen nadere eisen gesteld aan de situering en oriëntatie van gebouwen. In voorkomende gevallen kan een nieuw gebouw voor nevenactiviteiten nodig zijn. In dat geval is een separate planologische procedure nodig, waarbij de gemeente een voor het perceel specifieke afweging kan maken, gelet op het beleid behoud agrarisch erfgoed.

Wel worden eisen gesteld aan de inpassing van het erf conform het beleid:

- erf inpassen in de landschappelijke patronen en deze waar mogelijk herstellen;
- aan de voorzijde representatief van karakter met open tuin en meer naar achteren een nutstuin zoals een boomgaard die aan de achterzijde over kan gaan in een open erf als aansluiting op het weideland;
- erven van boerderijen zijn in beginsel hoogstens zeventig meter diep gemeten vanaf de voorgevelrooilijn, erven van woningen in beginsel hoogstens veertig meter diep;
- tuin en voorerf beplanten met erfbomen zoals (lei)linden en kastanjes en verder voorzien van gras met eventueel bescheiden struiken die het zicht op de voorgevel niet blokkeren;
- geen hekken rond de erven;
- verharding beperken tot het hoogst noodzakelijke, waarbij op het voorerf in beginsel slechts grind dient te worden gebruikt en op het achtererf ook aan gesloten verharding kan worden gedacht;
- eventueel parkeren vindt plaats op het zij- of achtererf zonder daarvoor speciale voorzieningen te maken;
- een passende en streekeigen beplanting langs de randen van het erf met polderbomen zoals wilgen of elzen dan wel populieren dicht langs de randen van het erf, waarbij eventuele nieuwe functies aan het zicht kunnen worden onttrokken door een wilgen- of elzenhaag;
- opstelplekken voor kamperen bij de boer uitvoeren als boomgaard met hoogstamfruit zoals appels en peren;
- geen buitenopslag;
- oorspronkelijke beëindiging erven met een (voormalige) hooiberg behouden.

Bij volledige bedrijfsbeëindiging zijn de functies werken, maatschappelijk-zorg (zorgboerderij), recreatie, bedrijf en wonen voorstelbaar, waarbij bij de laatste functie tevens splitsing in twee wooneenheden mogelijk is in het geval van cultuurhistorisch waardevolle hoofdbouwen (deze zijn aangeduid met een aanduiding monument of karakteristiek). Uit het beleid valt tevens op te maken dat naast het hoofdgebouw tevens andere bebouwing voor bewoning in aanmerking kan komen. Het beleid geeft hiertoe enkele handvatten. In feite gaat het in dit soort gevallen om een complete erftransformatie, waarbij wellicht gebouwen moeten worden gesloopt, herplaatst en het erf opnieuw dient te worden ingericht. Dat is iets anders als een nieuwe functies (nevenactiviteiten) toestaan in reeds bestaande gebouwen. Deze mogelijke ontwikkelingen zullen daarom met een separate planologische procedure moeten worden afgewerkt: dergelijke ontwikkelingen zijn zodanig specifiek, dat deze niet goed in een wijzigingsbevoegdheid kan worden gegoten.

3.5.11 Parkeerbeleidsplan Leiderdorp 2012-2020 (2012)

Het beleidsplan brengt de huidige knelpunten in kaart en zal als toetsingskader fungeren voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van parkeren. Voor nieuwe ontwikkelingen is er een toetsingskader ontwikkeld waaraan bouwvergunningen moeten voldoen in het kader van het parkeren. In alle gevallen geldt dat het parkeren op eigen terrein geregeld moet worden. Hoeveel parkeerplaatsen dat moeten zijn, ligt aan de functie(s) die worden gebouwd of hoe het perceel wordt gebruikt (bestaande tekorten niet meegerekend). In de bijlage van het parkeerbeleidsplan is de lijst te vinden. Hoewel het buitengebied niet wordt behandeld in de nota (er zijn ook geen knelpunten bekend; dit geldt ook voor fietsparkeren), geldt bovenstaand principe wel. In de regels is daarom een regeling opgenomen die erin voorziet dat in geval van ontwikkelingen de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

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 *Milieueffectrapportage (m.e.r.)*

4.2.1.1 Beleid 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 plan is planm.e.r.plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan kan planm.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 m.e.r.plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

4.2.1.2 Plan specifiek

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en bevat geen activiteiten die genoemd worden in het Besluit milieueffectrapportage. In het plan bevinden zich agrarische bedrijven. De gemeente wil de bouwvlakken handhaven maar geen emissie toename in het bestemmingsplan (op de agrarische bedrijven) toelaten. Overigens houdt dit in dat niet-vergunde of niet gebouwde stallen die nog wel mogelijk zijn qua vergunde milieuruimte wel zijn toegestaan. Hierdoor is uit te sluiten dat er significante gevolgen van dit bestemmingsplan op Natura 2000 gebieden plaats vindt. Er is op grond van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 geen passende beoordeling nodig waardoor het plan geen m.e.r.plicht heeft.

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

4.2.2.1 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 hebben wij 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

In bijlage 1 bij de regels is de bedrijvenlijst opgenomen.

4.2.2.2 Plan specifiek

Het plangebied wordt getypeerd als gemengd gebied. In het plangebied liggen met name grondgebonden veehouderijen. De toetsing van deze bedrijven aan wet en regelgeving vindt plaats in paragraaf 4.2.3. Naast veehouderijen zijn er in het gebied akkerbouwbedrijven, rioolgemaal en een gasdistributie installatie aanwezig. Deze zijn alle al bestemd in het huidige bestemmingsplan.

4.2.2.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend. Er wordt geen ruimte geboden aan ontwikkelingen van bedrijven. Er zijn geen knelpunten met betrekking tot de aanwezige bedrijven. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan komt daar geen verandering in. Voor de percelen Achthovenerweg 41a/b en 49c is recent een procedure voor het vergroten/ wijzigen van een agrarisch bouwperceel doorlopen. Idem een Bed and Breakfastvoorziening aan de Achthovenerweg 7. De aanvaardbaarheid hiervan is aangetoond in betreffende omgevingsvergunningen; deze zijn daarom onverkort overgenomen in dit bestemmingsplan. Uitzondering op bovenstaande vormen de volgende ontwikkelingen:

- Extra woning Achthovenerweg 27;
- Toestaan recreatiewoning Achthovenerweg 53;
- Zaalverhuur Achthovenerweg Achthoveneweg 13/15;
- Vergroting woning Achthovenerweg 58a.

Deze ontwikkelingen zijn zodanig kleinschalig, leveren geen overlast op en zijn gelegen in overwegend rustig gebied, dat nader onderzoek naar de haalbaarheid niet nodig is.

4.2.3 **Geur agrarische bedrijven**

In en rondom het plangebied bevinden zich een aantal grondgebonden veehouderijen. Dit zijn mogelijke bronnen voor geurhinder en daarom gelden voor veehouderijen regels met betrekking tot aan te houden afstanden tot voor geur gevoelige objecten zoals bijvoorbeeld woningen. Hierbij zijn de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit de relevante kaders. Afhankelijk van het aantal en type dieren is met betrekking tot geur of de Wet geurhinder en Veehouderij van toepassing of het Activiteitenbesluit.

4.2.3.1 Beleid en Regelgeving

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en in het Activiteitenbesluit is vastgelegd aan welke geurnormen een veehouderij moet voldoen. Er zijn normen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object (bijvoorbeeld woningen) bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in odour per m³ (OUE/m³). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken).

Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken. Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van een gebied. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de geurbelasting in het gebied. Dit worden de zogenaamde gebiedsvisies genoemd, waarin een onderbouwing wordt gevonden voor de afwijkende normstelling. De afwijkende normen moeten, door middel van een raadsbesluit, in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. In gemeente Leiderdorp is geen geurverordening vastgesteld.

Omgekeerde werking

De normen, die voortvloeien uit wetgeving op het gebied van geurhinder van veehouderijen, dienen in de eerste plaats voor de vaststelling van de vraag of voor een veehouderij een milieuvergunning kon worden verleend. Deze eisen ten aanzien van de maximale geurbelasting of minimaal aan te houden afstanden zijn ook van belang bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde geurgevoelige bestemming kan worden gerealiseerd nabij een veehouderij. Deze zogenaamde 'omgekeerde werking' heeft dus betrekking op ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals bestemmingsplannen en vrijstellingen.

Vaste rechtspraak bij dit soort besluiten is:

- dat er geen sprake mag zijn van een aantasting van de bestaande rechten van de (blijvende) veehouderijen,
- dat er sprake moet zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bebouwde kom

In de Wgv is het begrip bebouwde kom niet gedefinieerd, maar in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel is aangegeven dat deze bepaald wordt door de aard van de omgeving: op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur, dat overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft en waarin dus veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen.

Lint bebouwing(1- dimensionale structuur) wordt vaak niet als een bebouwde kom gezien. Veelal wordt pas gesproken over een bebouwde kom als er een 2- dimensionale structuur van bebouwing c.q. wegen aanwezig is

Vaste afstanden en geurnormen

De gemeente Leiderdorp, en daarmee het plangebied, is gelegen in een niet-concentratiegebied. Voor dieren zonder geuremissiefactor zoals melkvee gelden onderstaande afstanden tot een geurgevoelig object:

- Een afstand van 100 meter tot objecten buiten de bebouwde kom
- Een afstand van 50 meter tot objecten inde bebouwde kom

Voor dieren met een geuremissiefactor zijn de wettelijke normen die gelden voor de maximaal toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object in onderstaande tabel opgenomen.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Dierencategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min 50m
	Andere dierencategorieën	Min 100m tov geurgevoelig object	Min 100m tov geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Dierencategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min 25 m
	Andere dierencategorieën	Min 50m tov geurgevoelig object	Min 50m tov geurgevoelig object	

4.2.3.2 Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend. Er wordt geen ruimte geboden aan ontwikkelingen van veehouderijen anders dan die al in het vigerende bestemmingsplan mogelijk waren. Er zijn geen knelpunten met betrekking tot geur van veehouderijen aanwezig. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan komt daar geen verandering in. V.w.b. de kleinschalige ontwikkelingen en het aspect geur: hier wordt in hoofdstuk 2 een overweging gewijd voor zover noodzakelijk.

4.2.4 Bodem

4.2.4.1 Beleid en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen 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. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

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 is voornamelijk 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.

In de gemeente Leiderdorp is voor een klein oostelijk gelegen deel van plangebied Polder Achthoven gebiedsspecifiek beleid van kracht, er is sprake van toemaakdek.

4.2.4.2 Relatie tot het plangebied

Wanneer er binnen een gebied geen ontwikkelingen zijn gepland hoeft de bodem alleen gesaneerd te worden indien sprake is van een risicovolle bodemverontreiniging; een zogenaamde “spoedlocatie”. In het huidige plangebied zijn geen spoedlocaties bekend.

Op locaties waar wel ontwikkelingen plaatsvinden dient de bodem gesaneerd te worden als sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. In dat geval dient voorafgaand aan ontwikkelingen een saneringsplan of BUS-melding opgesteld te worden welke goedgekeurd moet worden door de Omgevingsdienst zijnde het bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Door de Omgevingsdienst is een inventarisatie gemaakt van de meest relevante bodemgegevens uit het plangebied. Het gaat hierbij om informatie uit tank-, bodemonderzoek- en verontreinigingsbronnen.

De informatie is afkomstig uit de volgende archieven:

- het bodeminformatiesysteem (BIS/GIS);
- het tankinformatiesysteem;
- het historische bedrijvenbestand (Hbb).

4.2.4.3 Bodeminformatiesysteem

Gebleken is dat van een groot deel van het plangebied de bodemkwaliteit niet bekend is. In het plangebied zijn een aantal locaties aanwezig waar sterke verontreinigingen met zware metalen (vnl koper, lood en zink) zijn aangetroffen, waarschijnlijk als gevolg van langdurig gebruik en ophooglagen. Er bevinden zich in het gebied geen zogenaamde spoed locaties of locaties waar binnen een bepaalde termijn saneringen moeten worden uitgevoerd.

Binnen het plangebied bevinden zich enkele potentieel ernstige, niet spoedeisende gevallen van bodemverontreiniging, die gezien het conserverend karakter van het plan niet nader zijn geïnventariseerd.

Verder is in het BIS gekeken naar locaties die in het verleden zijn aangepakt in het kader van de Wbb en waarvoor het bevoegd gezag beschikkingen heeft afgegeven. De locaties waar vanwege de aanwezigheid van verontreinigingen nog vervolgacties moeten worden uitgevoerd, staan hieronder genoemd:

- Afrit Hoogmade / tankstation A4; er is sprake van een nieuw geval van bodemverontreiniging met benzinegerelateerde stoffen (ETBE/MTBE), dit geval moet nog nader worden onderzocht en worden verwijderd;
- Achthovenerweg 39, voormalige machinefabriek en een benzinepompinstallatie. Uit bodemonderzoek bleek dat er mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen en minerale olie. De verontreiniging moet nog nader worden onderzocht en mogelijk worden gesaneerd.

4.2.4.4 Tankinformatiesysteem

Ter plaatse van een aantal locaties langs de Achthovenerweg zijn een aantal tanks aanwezig. Het merendeel is conform KIWA-richtlijnen/BOOT/Activiteitenbesluit gesaneerd. Van enkele tanks is geen informatie bekend. De Omgevingsdienst verwacht geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.2.4.5 Historisch bedrijvenbestand

In het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig geweest en dempingen van watergangen aanwezig die potentieel verdacht zijn op het veroorzaken van bodemverontreiniging. Historisch onderzoek en/ of oriënterend onderzoek moet hier nog worden uitgevoerd. Andere locaties zijn bij bouwwerkzaamheden al wel onderzocht. De Omgevingsdienst verwacht echter geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.2.4.6 Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, met uitzondering van de besproken locaties waar ontwikkelingen zijn voorzien. Voor de vaststelling van het plan worden vanuit het vakgebied bodem geen belemmeringen verwacht.

Het bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk.

- Het fietspad op de Ruigekade wordt heringericht. Ernaast wordt een wandelpad aangelegd.
- Het 380 kV inpassingsplan wordt opgenomen in dit plan.
- Vergroting/wijziging van een tweetal agrarische bouwkavels (Achterhovenerweg 49c en 41a/b)~dit is reeds vergund;
- Aan de Achthovenerweg 58a wordt een bestaande woning vergroot;
- Voor de locatie Achthovenerweg 7 is een gebruik als Bed en Breakfast toegestaan en op de locatie Achthovenerweg 27 wordt een woning toegestaan. Aan de Achthovenerweg 53 wordt een recreatiewoning toegestaan. Aan de Achthovenerweg 13-15 komt een zaalverhuuraccommodatie. Deze ontwikkelingen betreffen wijzigingen naar een voor bodem gevoelige bestemming.

De genoemde ontwikkelingen onder de eerste vier aandachtsstreepjes zijn niet bodemgevoelig c.q. reeds vergund, zodat hiervoor een vervolgonderzoek achterwege kan blijven. Echter, indien grond wordt toegepast of afgevoerd moet worden gehandeld conform de daarvoor geldende regelgeving. In het bijzonder wordt daarbij gewezen op het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de invulling van de plannen kunnen vanuit dit kader grondkeuringen nodig zijn. Niet uit gesloten is dat bij bouwen en graafwerkzaamheden nog niet ontdekte bodemverontreinigingen worden waargenomen en bodemonderzoek en/of saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Bij verdachte omstandigheden zoals het aantreffen van puin of andere zintuiglijke afwijkingen die op verontreinigde bodem kunnen duiden, wordt geadviseerd contact op te nemen met de Omgevingsdienst West-Holland. V.w.b. de ontwikkelingen genoemd onder het laatste aandachtsstreepje geldt dat aangezien het hier gaat om bestaande gebouwen (er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats), nader onderzoek achterwege kan blijven. V.w.b. de vergroting van de woning Achthovenerweg 58a geldt dat ter plaatse reeds een woonfunctie aanwezig is, zodat het perceel reeds geacht wordt geschikt te zijn voor de aanwezige functie.

Er zijn enkele locaties met verontreinigingen waarvoor vanuit de Wbb een (niet spoedeisende) vervolgactie noodzakelijk is. Het betreft de locaties Afrit Hoogmade / tankstation A4 en Achthovenerweg 39. Aangezien voor deze locaties geen ontwikkelingen zijn beoogd vormen deze geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

In het algemeen geldt dat een bodemonderzoek noodzakelijk is bij het wijzigen van de bestemming, de aanvraag van een omgevingsvergunning of graafwerkzaamheden. Indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging, zal op basis van de Wbb en de Wabo (art 6.2c) pas gebouwd/ontwikkeld mogen worden wanneer bij de omgevingsaanvraag een door het bevoegd gezag (Omgevingsdienst West-Holland) goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding is gevoegd.

Indien er grond wordt afgevoerd of toegepast op een locatie, dient dit plaats te vinden conform de van overheidswege gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

4.2.5 Geluid

4.2.5.1 Beleid en regelgeving

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï van Schiphol. In deze paragraaf worden deze aspecten onderzocht.

4.2.5.2 Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

4.2.5.3 Industrielawaai

Een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (dit zijn 'de grote lawaaimakers') is uitgesloten binnen het plangebied.

Dat geldt niet voor de bedrijvigheid aan de overzijde van de Oude Rijn. Conform artikel 53 van de Wet Geluidhinder is op de verbeelding de geluidzone van het Bedrijventerrein Barre Polder en van het Oosthoekterrein aangegeven.

Een deel van het plangebied ligt binnen de geluidzone van de bedrijventerreinen Barre Polder en Oosthoek in Zoeterwoude- Rijndijk (zie navolgende afbeelding).



Geluidzone Barre polder en Oosthoek (volgens de gegevens van Zoetermeer stelt de kleine cirkel Oosthoek voor en de grote Barre polder

Op de Barre polder is Heineken Nederland BV gevestigd. Heineken Nederland BV is een inrichting die in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken naar haar omgeving toe. Dergelijke inrichtingen worden genoemd in bijlage I onderdeel D van het Besluit Omgevingsrecht. Voor terreinen waar dergelijke inrichtingen toegestaan zijn dient volgens artikel 53 van de Wet geluidhinder een geluidszone te worden vastgesteld. Heineken heeft de afgelopen jaren diverse (sanerings)maatregelen doorgevoerd om de geluidsemissie in noordelijke richting af te laten nemen. Omdat er ondanks deze geluidsreducerende maatregelen onvoldoende akoestische ruimte beschikbaar was voor diverse uitbreidingen, is de geluidszone onlangs aan de zuidzijde verruimd. Deze geluidszone overlapt het meest oostelijk deel van het plangebied. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting niet meer dan 50 dB(A) bedragen. De vastgestelde zone komt overeen met de 50 dB(A)-contour. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting de waarde van 50 dB(A) niet overschrijden.

De geluidszones van beide bedrijventerreinen zijn genomen op de verbeelding. In de regels is een beschermende regeling opgenomen. Onder meer is geregeld dat binnen de zone alleen nieuwe functies mogen worden gerealiseerd met inachtneming van de maximale voorkeursgrenswaarde zoals opgenomen in de Wgh. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen de zones in het bestemmingsplan aan te passen indien deze worden aangepast in de toekomst.

Deze zones zijn ook relevant voor nieuwe geluidgevoelige functies binnen die zones. Daarvoor biedt dit bestemmingsplan echter geen mogelijkheid. Omdat er geen geluidgevoelige bestemming (en)/woningen mogelijk gemaakt worden die binnen een geluidszone van een zogenaamde grote lawaaimaker liggen hoeft dit aspect niet meegenomen te worden in de beoordeling van het plan.

Binnen de invloedssfeer van bedrijven anders dan 'de grote lawaaimakers' worden tevens geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt met dit plan (de nieuwe woning op Achthovenerweg 27 is ter vervanging van een reeds toegestaan kinderdagverblijf, hetgeen een geluidgevoelige functie is). Dit aspect hoeft daarom niet meegenomen te worden in de beoordeling van het plan.

4.2.5.4 Spoorwegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan is conserverend van aard voor de bestaande spoorlijnen en geluidgevoelige objecten, zoals woningen. Het plan maakt geen nieuwbouw mogelijk binnen de geluidzone van het spoor. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, zoals het conserverend bestemmingsplan, is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.2.5.5 Wegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan is conserverend van aard voor de bestaande wegen welke een geluidzone hebben ingevolge de Wet geluidhinder. Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens worden geen nieuwe wegen/aanpassingen aan wegen mogelijk gemaakt waar binnen bestaande geluidgevoelige functies zijn gelegen. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai kan hierdoor achterwege blijven.

4.2.5.6 Luchtverkeerslawaaï

Het plan ligt niet binnen een beperkingengebied zoals bedoeld in het Luchthaven indelingsbesluit (LIB).

4.2.5.7 Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard waardoor er geen nieuwe geluidsgevoelige functies of nieuwe (spoor) wegen c.q. aanpassingen aan (spoor) wegen mogelijk worden gemaakt. De ontwikkelingen die wel zijn mogelijk zijn, zijn niet geluidgevoelig. Uitzondering hierop vormt de woning aan de Achthovenerweg 27. Deze komt echter in een bestaand gebouw waar reeds een geluidgevoelige functie toegestaan is, namelijk een kinderdagverblijf.

Om die reden wordt aangenomen dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft geluid. Hetzelfde geldt voor de Bed and Breakfast aan Achthovenerweg 7. Gelet op het rustige karakter van de Achthovenerweg is het voorts niet aannemelijk dat de grenswaarde van 48 dB(A) overschreden wordt. De recreatiewoning aan no. 53 is niet geluidgevoelig, derhalve is geen onderzoek nodig.

Ook worden er geen nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, zoals het conserverend bestemmingsplan, is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Landelijk wet-/regelgeving en beleid

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. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof (PM_{10}). 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.

4.2.6.2 $PM_{2,5}$

Voor fijn stof $PM_{2,5}$ geldt een (niet verplichtende) richtwaarde van $25 \mu g/m^3$. Op 1 januari 2015 wordt dit een (verplichtende) grenswaarde. Tot 1 januari 2015 mag op grond van Bijlage 2 Wet milieubeheer paragraaf 4 voorschrift 4.4 niet getoetst worden op deze grenswaarde ook niet wanneer na deze datum een negatieve invloed is op de luchtkwaliteit. Aangezien dit bestemmingsplan waarschijnlijk na 31 december 2014 wordt vastgesteld, wordt wel getoetst aan deze grenswaarde. Hiervoor wordt gebruikt gemaakt van de NSL-monitoringstool. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zal dit bestemmingsplan niet leiden tot overschrijding van de grenswaarde.

4.2.6.3 Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt de Nederlandse uitwerking van de Europese normen voor de luchtkwaliteit. Op grond van de Europese regelgeving moet vanaf 2005 overal in Europa worden voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof PM_{10} . Voor stikstofdioxi-

de (NO₂) geldt de grenswaarde vanaf 2010. In ons land is het niet gelukt om overal aan de grenswaarden te voldoen. Daarom heeft Nederland om uitstel verzocht. Op 7 april 2009 heeft de Europese Commissie het gevraagde uitstel gegeven. De jaargemiddelde norm voor fijn stof PM10 moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de daggemiddelde en jaargemiddelde norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015. Om deze normen te halen is een maatregelenpakket opgesteld, dat in een samenwerkingsprogramma van de rijksoverheid en de lagere overheden wordt uitgevoerd. Dit pakket wordt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) genoemd. Het NSL is op 1 augustus 2009 van kracht geworden en vormt de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het Rijk coördineert het programma. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen. Hiervan zijn de volgende van belang:

Besluit en regeling 'niet in betekenende mate'.

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 NO₂ en fijn stof PM10. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

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, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

4.2.6.4 Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw

In het Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) zijn voor luchtkwaliteit de volgende ambities opgenomen:

Basisambitie

- Gevoelige bestemmingen (volgens het besluit Gevoelige bestemmingen) op minstens 100 meter van de snelweg.

Extra ambitie

- Handhaving van 5 % tot 10 % lagere waarden dan de grenswaarden NO₂ en PM10 voor verblijfsgebieden (36 tot 38 µg/m³);
- Gevoelige bestemmingen op minstens 300 meter van de snelweg;
- Geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (>10.000 mvt/etm).

4.2.6.5 Onderzoek

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er worden, ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, naast de hieronder genoemde, geen nieuwe ontwikkelingen in opgenomen.

De volgende ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan meegenomen:

- Het fietspad op de Ruigekade wordt heringericht. Daarnaast wordt een wandelpad aangelegd;
- Het 380 kV inpassingsplan wordt opgenomen in dit plan;
- Op de locatie Achthovenerweg 7 komt een Bed en Breakfast, op de locatie Achthovenerweg 27 komt een extra woning, op de locatie Achthovenerweg 13-15 een zaalverhuurvoorziening, op de Achthovenerweg 53a een recreatiewoning en aan de Achthovenerweg 58a wordt een bestaande woning vergroot;
- Vergroting/wijziging van een tweetal agrarische bouwkavels (Achterhovenerweg 49c en 41a/b)–dit is reeds vergund.

Deze ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit c.q. worden niet verder getoetst daar ze reeds vergund zijn. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat op de toetspunten de concentraties stikstofdioxide en fijn stof (PM_{10}) in het gehele plangebied lager zijn dan $35 \mu g/m^3$ (2015). De concentratie $PM_{2,5}$ is overall lager dan $20 \mu g/m^3$. De verwachting is dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de lucht in de toekomst nog lager is.

4.2.6.6 Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen.

4.2.7 Externe Veiligheid

4.2.7.1 Beleid en regelgeving

Voor externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse buisleidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

4.2.7.2 Wettelijk kader

Externe veiligheidsbeleid 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. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

4.2.7.3 Landelijk beleid

Het Rijk heeft voor de verschillende risicobronnen beleid vastgesteld.

Inrichtingen

Het beleid voor de opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Buisleidingen

Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden.

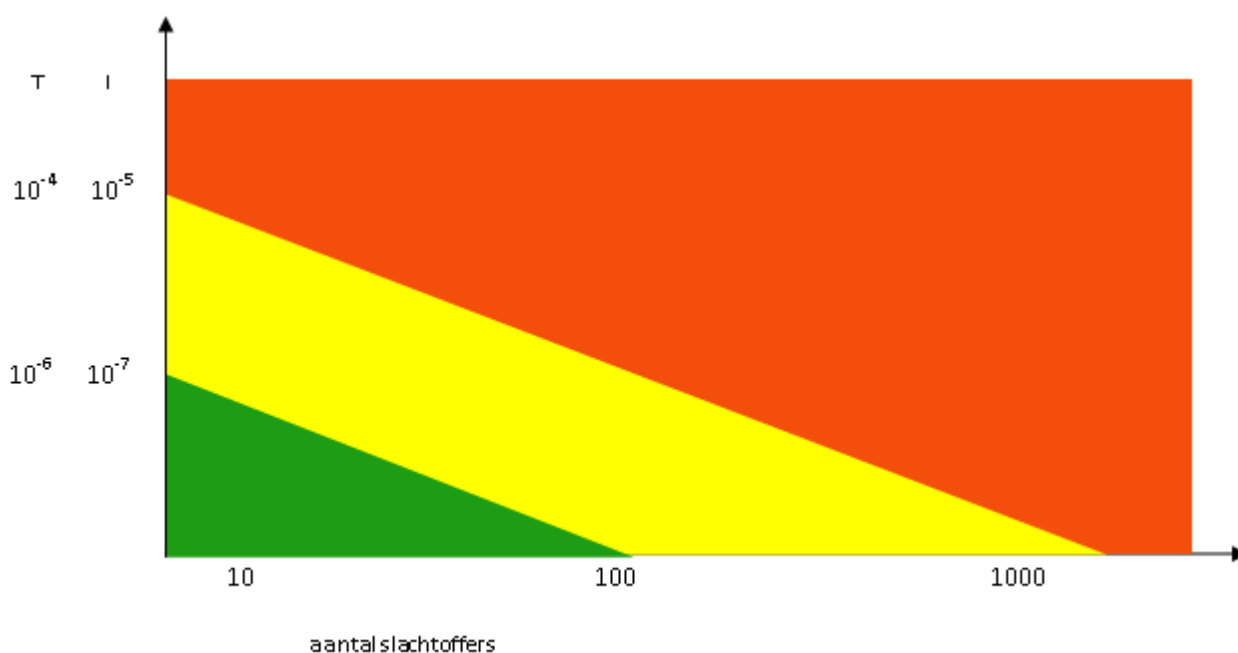
4.2.7.4 Provinciaal beleid

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.

4.2.7.5 Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland

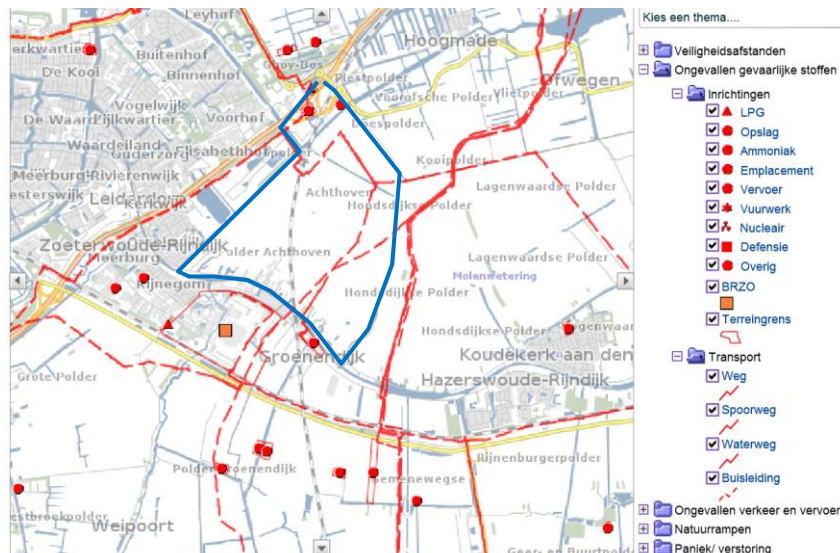
In het Bestuurlijk kader is een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram (het fN-diagram, f= kans op calamiteit, N=aantal slachtoffers).



Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelswijzen 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.

4.2.7.6 Inventarisatie risicobronnen

Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. De begrenzing van het plangebied is globaal in blauw aangegeven.



Uitsnede risicokaart

In deze afbeelding hebben de verschillende symbolen de volgende betekenis:

- rode punten zijn risicobronnen;
- groene punten zijn specifieke kwetsbare bestemmingen;
- rode stippellijnen zijn buisleidingen;
- rode doorgetrokken lijn is transportroute gevaarlijke stoffen (A4).

Uit deze uitsnede blijkt dat de volgende risicobronnen relevant zijn voor het plangebied:

Binnen het plangebied

Binnen het plangebied liggen de volgende risicobronnen:

Bedrijven:

- LPG-tankstation, Rijksweg A4 1 (zuidzijde)

Buisleidingen:

- Hogedrukaardgasleiding W-517-01;
- Hogedrukaardgasleiding W-517-05;
- Hogedrukaardgasleiding W-515-05;

CO2-leiding.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg:

- A4;
- Provinciale weg N446.

Naast deze risicobronnen loopt door het noordelijk deel van het plangebied een bovengrondse hoogspanningsleiding en wordt een nieuwe bovengrondse 380 kV hoogspanningsleiding aangelegd. De masten van deze leidingen kunnen mogelijk leiden tot risico's voor de ondergronds gelegen hogedrukaardgasleidingen.

Buiten het plangebied

Buiten het plangebied zijn eveneens een aantal risicobronnen aanwezig die invloed kunnen hebben op het plangebied.

Bedrijven:

- LPG-tankstation, Rijksweg A4 2 (noordzijde).

Buisleidingen:

- Hogedrukaardgasleiding W-535-11.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg:

- A4;
- Provinciale weg N446.

4.2.7.7 Beoordeling externe veiligheid

Algemeen

Het plangebied omvat het buitengebied van de gemeente Leiderdorp, ten oosten van de kern Leiderdorp. Dit gebied bestaat voor het grootste gedeelte uit weiland.

Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige wijzigingen binnen het plangebied mogelijk. De volgende ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt:

- Het fietspad op de Ruigekade wordt heringericht. Daarnaast wordt een wandelpad aangelegd;
- Het 380 kV inpassingsplan wordt opgenomen in dit plan;
- Op de locatie Achthovenerweg 7 komt een Bed en Breakfast (reeds vergund) op de locatie Achthovenerweg 27 komt een extra woning, op de Achthovenerweg 13-15 komt een zaalverhuurlocatie, op de Achthovenerweg 53a een recreatiewoning en aan de Achthovenerweg 58a wordt een woning vergroot;
- Vergroting/wijziging van een tweetal agrarische bouw kavels (Achthovenerweg 49c en 41a/b): dit is reeds vergund.

4.2.7.8 Bedrijven

LPG-tankstations

Volgens de geldende omgevingsvergunningen voor milieu is de LPG-doorzet begrensd tot maximaal 1.500 m³/jaar. Op grond van het Besluit externe veiligheid gelden voor het LPG-tankstation de volgende risicocontouren voor het plaatsgebonden risico.

Doorzet (m ³) per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
≥ 1000	110	25	15

Tabel 1: Plaatsgebonden risico $PR=10^{-6}$ voor (planologisch) nieuwe situaties.

Doorzet (m ³) per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
≥ 1000	40	25	15

Tabel 1: Plaatsgebonden risico $PR=10^{-6}$ voor (planologisch) bestaande situaties.

Binnen de afstanden zoals opgenomen in de tabellen 1 en 2 zijn geen (planologisch) bestaande beperkt kwetsbare bestemmingen aanwezig. Dit bestemmingsplan maakt ruimtelijk gezien geen nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk binnen de in tabel 1 bedoelde afstanden.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt een invloedsgebied van 150 meter, gerekend vanaf het LPG-vulpunt, de LPG-afleverinstallatie en het LPG-reservoir. Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van (een van) beide LPG-tankstations. Het voormalige bezoekerscentrum ligt niet binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation en leidt daarmee niet tot een verhoging van het groepsrisico.

In het plangebied liggen binnen het invloedsgebied geen locaties waar mensen aanwezig zijn. Van een groepsrisico is sprake als er ten minste 10 dodelijke slachtoffers kunnen vallen als gevolg van een calamiteit bij een risicobron. Binnen het plangebied is geen sprake van een groepsrisico.

4.2.7.9 Buisleidingen

Binnen het plangebied bevinden zich meerdere ondergrondse hogedrukaardgasleidingen en een ondergrondse leiding voor het transport van CO₂.

In de onderstaande tabel zijn een aantal belangrijke gegevens van de in het plangebied aanwezige buisleidingen opgenomen.

Leidingnr.	Diameter	Werkdruk	100%-letaliteitsgebied	1%-letaliteitsgebied (=invloedsgebied)	Belemmeringen strook
W-515-05	12 inch	40 bar	70 meter	140 meter	5 meter
W-517-01	12 inch	40 bar	70 meter	140 meter	5 meter
W-517-05	6 inch	40 bar	40 meter	70 meter	4 meter
Buisleiding NPM (CO ₂)	26 inch	22 bar	---	---	4 meter

Tabel 2: Gegevens buisleidingen

Binnen het 100%-letaliteitsgebied van een buisleiding zal iedereen komen te overlijden als gevolg van een maatgevende calamiteit met deze leiding. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het 100% letaliteitsgebied en binnen het 1%-letaliteitsgebied van de bovenbedoelde leidingen.

Plaatsgebonden risico

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van de ondergrondse hogedrukaardgasleidingen geen kwetsbare bestemmingen liggen. Wel liggen enkele beperkt kwetsbare bestemmingen in de directe omgeving van een van deze leidingen. Het gaat hierbij om het tankstation aan de Rijksweg A4 en om enkele woningen langs de Achthovenweg aan weerszijden van de ondergrondse leiding. De afstand van deze woningen tot de leiding is minimaal 50 meter.

Uit een uitgevoerde risicoberekening blijkt dat ter hoogte van deze woningen geen sprake is van een PR=10⁻⁶ contour. Het PR=10⁻⁶ leidt niet tot beperkingen voor het plan.

Belemmeringenstrook

Voor alle ondergrondse leidingen geldt dat op grond van artikel 5 onder a van het Revb een belemmeringenstrook van 4 of 5 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze strook gelden beperkingen voor het gebruik van de gronden.

De omvang van de belemmeringenstrook is afhankelijk van de druk van de leiding. De leidingen en de bijbehorende belemmeringenstroken zijn, voor zover deze in het plangebied liggen, op de verbeelding weergegeven. In de regels is een artikel opgenomen waarin de beperkingen binnen de belemmeringenstroken zijn opgenomen.

Groepsrisico

Het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit weilanden. Hier zijn geen personen aanwezig. Er is dan ook geen sprake van een groepsrisico.

Alleen in de noordwesthoek van het plangebied nabij de op-afrit van de A4 zijn personen aanwezig in het tankstation en in het voormalige bezoekerscentrum van de HSL. Het voormalige bezoekerscentrum bevindt zich op ca. 300 meter van een ondergrondse hogedrukaardgasleiding. Het voormalige bezoekerscentrum ligt buiten het invloedsgebied en leidt niet tot een (verhoging van het) groepsrisico.

Het tankstation Rijksweg A4 ligt op ca. 20 meter van de ondergrondse hogedrukaardgasleiding W-515-05. De aanwezigen in het tankstation zijn op enkele personeelsleden na allemaal passanten. Deze worden bij de bepaling van de hoogte van het groepsrisico niet meegenomen. Het groepsrisico vanwege de gasleidingen nabij de A4 is beperkt.

In het zuidelijk deel liggen langs de Achthovenerweg 2 woningen binnen het invloedsgebied van de gasleiding W-517-05. Van een groepsrisico is sprake als er ten minste 10 dodelijke slachtoffers kunnen vallen als gevolg van een calamiteit bij een risicobron. Uitgaande van een standaard kental van 2,4 personen per woning zal bij 2 woningen binnen het invloedsgebied geen sprake kunnen zijn van een groepsrisico.

4.2.7.10 Transport van gevaarlijke stoffen over de weg A4

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 drukgolf bij een explosie en/of Bleve van een tankwagen met brandbaar gas en een plasbrand bij brandbare vloeistoffen.

De A4 ligt in het noordelijke gedeelte van het plangebied. Het invloedsgebied van de A4 bedraagt meerdere kilometers. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van de A4.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Op grond van art. 2 van het Bevt moet een bestemmingsplan aan dit besluit getoetst worden.

In het Bevt zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico $PR=10^{-6}$ (uitgedrukt als veiligheidszone) en voor het groepsrisico en de verantwoording daarvan. Ter

hoogte van het plangebied is, volgens bijlage 1 bij de Regeling basisnet, geen sprake van een veiligheidszone. Wel is volgens deze bijlage sprake van een PAG. Dit PAG heeft een breedte van 30 meter van de transportroute.

Binnen het PAG bevindt zich langs de A4 een tankstation voor het wegverkeer. Verder bevinden zich geen kwetsbare bestemmingen binnen het PAG. Ook maakt het bestemmingsplan geen kwetsbare bestemmingen mogelijk binnen het PAG.

Voor de verantwoording van het groepsrisico maakt het Bevt onderscheid in gebieden die binnen 200 meter van de transportroute liggen en gebieden die daarbuiten liggen, maar wel binnen het invloedsgebied. Een deel van het plangebied bevindt zich binnen 200 meter van de A4. In dit gebied bevindt zich het voormalige bezoekerscentrum van de HSL; de rest bestaat uit grasland.

Het Bevt stelt een verantwoording groepsrisico verplicht, tenzij:

- het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde OF
- het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt EN
- de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Voor het overige deel van het plangebied geldt dat de mogelijkheden voor hulpverlening, de zelfredzaamheid van de aanwezigen en de bestrijdbaarheid van een calamiteit, de zogenaamde HZB-aspecten, beoordeeld moeten worden.

Omdat het invloedsgebied voor het overgrote deel uit weilanden bestaat is een beoordeling van deze aspecten niet aan de orde. Gelet op de zeer geringe personendichtheid kan met zekerheid worden gesteld dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden; bovendien komen er geen (beperkt) kwetsbare objecten bij, zodat het groepsrisico niet toeneemt.

N446

De N446 is niet als transportroute op de risicokaart opgenomen. Over deze weg kan wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Omdat er geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen in de omgeving van de N446, is een uitgebreide beoordeling van de risico's van dit transport niet nodig.

4.2.7.11 Overig

In het plangebied liggen van oost naar west een ondergrondse hogedrukaardgasleiding en een bovengrondse hoogspanningsleiding. Momenteel wordt de realisatie van een nieuwe 380 kV hoogspanningsleiding voorbereid. Indien een mast van een hoogspanningsleiding onverhoopt omvalt, kan deze de ondergrondse hogedrukaardgasleiding beschadigen. Als gevolg daarvan kan zich een calamiteit voordoen bij de hogedrukaardgasleiding. Op slechts een punt zal het nieuwe tracé het tracé van de hogedrukgasleiding doorkruisen. Het is aan de aanlegger om in overleg te treden met Gasunie teneinde af te stemmen dat de mast de veiligheid m.b.t. de hogedrukgasleiding niet in het geding brengt.

Toetsing Beleidskader externe veiligheid Holland Rijnland

Volgens het beleidskader ligt het groepsrisico van de verschillende risicobronnen in de groene zone. In deze zone is sprake van een verwaarloosbaar groepsrisico. Er zijn volgens het beleidskader geen beperkingen aan bestemmingen in de omgeving van de risicobron nodig.

Conclusie

Alleen ter hoogte van de kruising van de ondergrondse hogedrukaardgasleiding met de Achthovenerweg liggen aan weerszijden van de leiding 2 woningen binnen het invloedsgebied.

Omdat er pas sprake is van een groepsrisico bij ten minste 10 personen, is hier geen sprake van een groepsrisico. Binnen de invloedsgebieden van de overige relevante risicobronnen zijn geen personen aanwezig.

Volgens het beleidskader externe veiligheid Holland Rijnland is sprake van een verwaarloosbaar risico. Het groepsrisico is niet relevant voor dit plan. Een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico is niet aan de orde voor dit plan.

4.2.7.12 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 2 LPG-tankstations, 3 ondergrondse hogedrukaardgasleidingen en 2 hoofdtransportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de A4 en de N446. Andere risicobronnen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Hieronder zijn in het kort de belangrijkste constatering samengevat, op basis waarvan de gemeenteraad van Leiderdorp de verantwoording van het groepsrisico kan baseren.

Plaatsgebonden risico

Binnen de plaatsgebonden risicocontour $PR=10^{-6}$ van de verschillende risicobronnen liggen geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen. Het $PR=10^{-6}$ is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Hoogte groepsrisico

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen de invloedsgebieden van de risicobronnen weinig tot geen personen aanwezig zijn. Er is geen sprake van een groepsrisico.

Volgens het beslismodel van het Beleidskader externe veiligheid Holland Rijnland ligt het groepsrisico vanwege de risicobronnen A4 in de groene zone. Volgens het beleidskader is het groepsrisico verwaarloosbaar.

Toetsing provinciaal beleid

Volgens het provinciaal beleid moet in principe voldaan worden aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Er is geen sprake van een groepsrisico.

Nieuwe risicobronnen in het plangebied zijn niet toegestaan. Verder is ook geen grote toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied te verwachten dan nu al mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan. Er is geen reden om een toename van het groepsrisico te verwachten.

Er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

Advies Veiligheidsregio Hollands-Midden

Er is in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro advies aan de Veiligheidsregio Hollands-Midden gevraagd. Brandweer had geen opmerkingen bij het bestemmingsplan.

Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Leiderdorp hebben kennis genomen van de inhoud van deze rapportage en achten het groepsrisico aanvaardbaar.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Archeologie

4.3.1.1 Beleid en regelgeving

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend.

De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd. Na enkele malen uitstel is het wetsvoorstel in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en enkele andere wetten.

Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureau-onderzoek).

Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats te dragen. Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Eén van de belangrijkste consequenties is, dat gemeenten een centrale rol is toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen. Bescherming van het archeologisch erfgoed kan onder meer vorm krijgen door in bestemmingsplannen regels ter bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden op te nemen.

4.3.1.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen.

De aandachtsgebieden op het gebied van archeologie zijn opgenomen in de Verordening Ruimte, die is vastgesteld in 2014. Hierin zijn verschillende zones aangemerkt als

provinciaal belang. De Romeinse Limes is er hier één van. Deze zone ligt in het zuidelijke deel van het plangebied. Zie hiervoor onderstaande afbeelding.

De Romeinse Limes, de noordgrens van het voormalige Romeinse Rijk, houdt zich verborgen in het landschap. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens.

In Zuid-Holland wordt de Romeinse Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. Deze hele zone is rijk aan archeologische vindplaatsen en is beschreven in de CHS. De archeologische waarden hier betreffen: forten, burgerlijke nederzettingen, grafvelden, militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. De Romeinse Limes is opgenomen op de voorlopige lijst van de Werelderfgoedlijst van Unesco.

De Limeszone loopt door het zuidelijke deel van het bestemmingsplangebied. Voor de Limeszone geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter onder het maaiveld.

4.3.1.3 Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiderdorp - vastgelegd in de Archeologisch Waarden- en Verwachtingenkaart - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

De Leiderdorpse bodem is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Indien in een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gebieden met archeologische waarden en/of verwachtingen aanwezig zijn dan staan deze gebieden aangegeven op de plankaart binnen de aanduiding "Waarde – Archeologie 1" tot en met "Waarde – Archeologie 4". Voor werkzaamheden die in deze gebieden de grond verstoren, is de activiteit 'uitvoering van een werk' (voorheen aanlegvergunning) in de omgevingsvergunning noodzakelijk, zoals aangegeven in de regels van het bestemmingsplan, met uitzondering van Waarde – Archeologie 1, daarvoor geldt de vergunningplicht van artikel 11 van de Monumentenwet 1988.

Initiatiefnemers dienen bij de aanvraag van bovengenoemde vergunningen een rapport te overleggen. Daarin moet de daadwerkelijke archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord zijn vastgesteld.

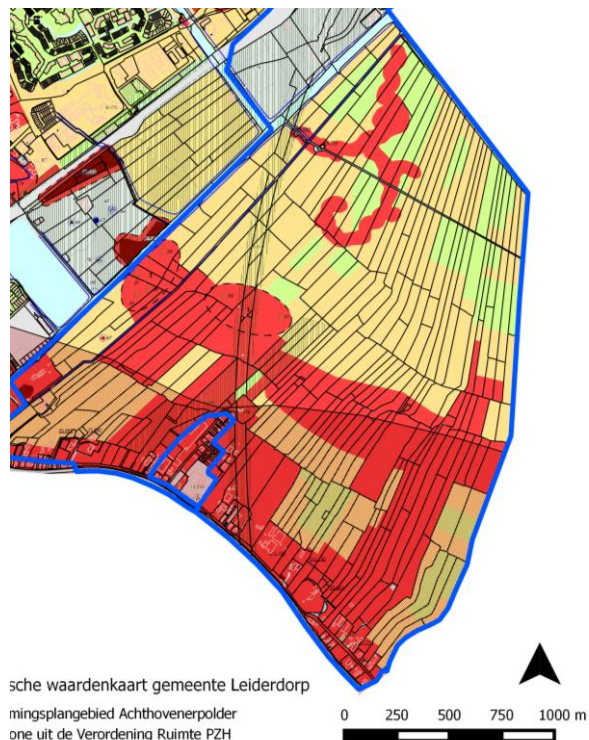
Het vaststellen van de archeologische waarde vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen. Voor zover deze stappen gevolgd moeten

worden, dienen deze in dat rapport opgenomen te worden met vermelding van de resultaten. Teneinde onnodige procedures te vermijden wordt initiatiefnemer verzocht vooraf contact op te nemen met de gemeente.

Uitvoering van archeologisch (voor)onderzoek is in Nederland voorbehouden aan daarvoor vergunninghoudende bedrijven of instanties.

4.3.1.4 Onderzoek Archeologische waarden- en verwachtingenkaart

De archeologische waarden- en verwachtingenkaart die hieronder is weergegeven (uitsnede), geeft een beschrijving van verschillende gronden met de daaraan gekoppelde archeologische verwachtingen. Aan de verwachtingen zijn voorschriften gekoppeld die weer in regels zijn vertaald.



Binnen het plangebied komen gebieden voor in alle verwachtingsklassen zoals aangegeven op de kaart.

Langs de Does liggen de resten van kasteel Huys te Does. De eerste melding van het kasteel stamt uit 1290. Op dat moment is Ter Does een omgrachte woontoren (donjon). In 1492 wordt het kasteel door de stad Leiden herbouwd, waarbij delen van het oude kasteel worden vervangen en nieuw gebouwd. Het kasteel kampte met verzakkingen en uiteindelijk moest het geheel in 1740 gesloopt worden. Het laatste deel van het kasteel, het armenhofje, bleef tot 1960 gespaard van sloop. De zichtbare overblijfselen van het kasteel beperken zich tot een stuk bakstenen muur van de kasteeltuin. De resten van kasteel Ter Does zijn wettelijk beschermd (monumentnummer 851/30H-001). Hier geldt Waarde-Archeologie.

De terreinen met een hoge trefkans geven het gebied weer langs de Oude Rijn en op de stroomgordels en kreekkruggen. Hier was bewoning mogelijk vanaf het neolithicum (3400-2000 v. Chr). In 1988 is langs de Does in de Huis ter Doespolder een fragment

van een geslepen vuursteen bij gevonden, welke is toegeschreven aan de Vlaardingen-groep op basis van typologische kenmerken (3400-2600 v. Chr.). Ook is handgevoormd Romeins aardewerk aangetroffen (15 v. Chr. – 460 n. Chr.).

De gebieden met een middelhoge en lage trefkans op archeologische waarden bevinden zich vooral in de polder.

In de loop van de Late Middeleeuwen wordt het gebied achter de Oude Rijn ontgonnen. Hoewel het gebied in de perioden daarvoor vrij nat moet zijn geweest, zijn er aanwijzingen dat ook hier bewoning heeft plaatsgevonden vanaf de IJzertijd (800 - 15 v. Chr.). Tijdens het afkleien in de naastgelegen Munnikken- en Doespolder zijn namelijk wegen (palenpad) en bewoningsresten aangetroffen langs restgeulen. De Achthovenerpolder is vanaf circa 1440 bekend. Door de ontginning, afkleiing en inklinking bestaat de kans dat het bovenste gedeelte van de oorspronkelijke bodem niet meer aanwezig is. Archeologische resten bevinden zich naar verwachting vooral in de diepere ondergrond ter plaatse van bijvoorbeeld een fossiele stroomgordel of langs een restgeul. Daarnaast kunnen vondsten worden aangetroffen die van elders afkomstig zijn en door middel van bijvoorbeeld demping of bemesting op het land terecht zijn gekomen.

In delen van het plangebied zijn al onderzoeken uitgevoerd. Voor deze gebieden is in het bestemmingsplan geen beperking meer opgenomen t.a.v. archeologie. Zo is een brede strook van noord naar zuid onderzocht in het kader van de aanleg van de HSL. Daarbij is een vindplaats uit de Late IJzertijd – Vroeg Romeinse tijd aangetroffen (250 v. Chr. – 70 n. Chr.). Deze is niet verder onderzocht, omdat de vindplaats niet bedreigd werd door de werkzaamheden. Deze vindplaats valt buiten het huidige bestemmingsplangebied. In het noorden van het plangebied is ook in het kader van de aanleg van de HSL onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de bouw- en inpassingszones. Hierbij zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Langs de Oude Rijn zijn op kleinere schaal archeologische onderzoeken uitgevoerd.

4.3.1.5 Conclusie

Het huidige bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter. In het kader van dit bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Binnen het plan wordt het mogelijk gemaakt om ter plaatse van de Ruigekade een nieuw fiets- en wandelpad aan te leggen ter verbetering van de recreatiemogelijkheden. Daarbij zal aandacht zijn voor de natuur en de wateropgave in de polder. De wateropgave betekent dat graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd, waarbij archeologische waarden verstoord (kunnen) worden. Voor deze werkzaamheden is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor eventuele waterberging en/of bouwwerkzaamheden elders in het plangebied.

In het bestemmingsplan zijn diverse archeologische waarden en verwachtingsgebieden aanwezig. Ter bescherming van de archeologische resten is in de planregels een aantal artikelen opgenomen.

- Waarde - Archeologie betreft het gebied ter plaatse van Kasteel ter Does. Hiervoor geldt de vergunningplicht van artikel 11 van de Monumentenwet 1988.

- Waarde - Archeologie hoge trefkans betreft gebieden van archeologische waarde en gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden is een omgevingsvergunning vereist bij grondwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.
- Waarde - Archeologie middelhoge trefkans betreft gebieden waarvoor een gematigde archeologische verwachting geldt. Voor deze gebieden is een omgevingsvergunning vereist bij grondwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.
- Waarde Archeologie lage trefkans betreft gebieden waarvoor een lage archeologische verwachting geldt. Voor deze gebieden is een omgevingsvergunning vereist bij grondwerkzaamheden groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm.

Voor de andere genoemde ontwikkelingen geldt dat deze ofwel reeds zijn vergund ofwel plaatsvinden in bestaande gebouwen zonder dat er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Van aantasting van archeologische relictten kan om die reden in de laatste categorie gevallen geen sprake zijn. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

Voor alle gebieden geldt verder het volgende: In geval dat bij werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, moet dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk worden gemeld aan de Minister van OC&W (feitelijk Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed). De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld.

4.3.2 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.

De cultuurhistorische waarden uiten zich onder meer in het slotenpatroon en de beplanting, evenals enkele waardevolle gebouwen. Zie meer in detail hoofdstuk 2 voor de ontstaansgeschiedenis en de nog aanwezige waardevolle elementen. Het slotenpatroon mag niet zonder meer gedempt worden; waardevolle houtsingels zijn met een beschermende regeling opgenomen.

Het gaat om de volgende monumenten:

Achthovenerweg 7, 9-11, 13-15, 25-27, 43, 49, 49a bakovenhuisje, 51, 60.

De overige Rijksmonumenten betreffen:

- Achthovense molen;
- Smeedijzeren inrijhek mon.nr. 25689 (Achthovenerweg 49);
- Ruigekade Ter Does;

Achthovenerweg 49/49a ('Agthoven') is door de provincie in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangewezen als landgoedbiotoop en kasteel ter Does als kasteelbiotoop. Voornoemde molens zijn met molenbiotoop tevens benoemd in de provinciale Verordening.

Via de Wet op archeologische monumentenzorg worden deze monumenten reeds beschermd; een nadere regeling in het bestemmingsplan is dus niet nodig. Dit ligt anders voor de karakteristieke panden. Deze zijn anderszins niet beschermd.

Om deze reden is in dit bestemmingsplan een op bescherming gerichte regeling opgenomen die er onder meer in voorziet dat betreffende paden niet zomaar gesloopt kunnen worden. Het gaat om de volgende panden:

- Achthovenerweg 17, 23 en 54;
- Ruigekade 2 en 9.

Tot slot is aan de molenbiotoop rondom de molens in en nabij het plangebied een gebiedsaanduiding molenbiotoop toegekend die het vrije windrecht beoogt te behouden. Aan het voormalig kasteel Ter Does is een aanduiding kasteelbiotoop toegekend en aan landgoed Agthoven een aanduiding landgoedbiotoop.

Zodoende wordt geconcludeerd dat voldoende rekening wordt gehouden met cultuurhistorie.

4.3.3 Ecologie

4.3.3.1 Wettelijk kader

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de natuurbeschermingswetgeving. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming (o.a. Natuurbeschermingswet 1998) en soortenbescherming (Flora- en faunawet). Met deze wetten zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn verankerd in de nationale wetgeving. Onder gebiedsbescherming valt ook de toetsing aan het provinciaal ecologisch beleid, waarmee bepaalde gebieden en landschapselementen worden beschermd, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en het weidevogelgebied.

4.3.3.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Gebiedsbescherming wordt gewaarborgd door de Natuurbeschermingswet 1998 (hierna: Nbw). Deze wet beschermt Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en wetlands. Voor activiteiten met een mogelijk effect op deze gebieden is toetsing aan de Nbw noodzakelijk.

Natura 2000

Voor het uitvoeren van projecten en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied en die niet nodig zijn voor het beheer van het Natura 2000-gebied, is een vergunning nodig. Het bevoegd gezag hiervoor zijn Gedeputeerde Staten, tenzij de Nbw-procedure aanhaakt bij de omgevingsvergunning. In dat geval zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag, maar is er een verklaring van geen bedenkingen van Gedeputeerde Staten nodig.

Instandhoudingsdoelstellingen beschrijven de doelen voor natuurlijke habitats of populaties van de in het wild levende dier- en plantensoorten om een gunstige staat van instandhouding te waarborgen. Bij besluiten om een plan (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) vast te stellen moet op grond van artikel 19j van de Nbw rekening worden

gehouden met de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebieden en het beheerplan. Ook activiteiten buiten het Natura 2000-gebied kunnen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied hebben. Dit wordt 'externe werking' genoemd. Van negatieve effecten is sprake als, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een habitatype verslechtert of soorten significant worden verstoord. Deze bescherming geldt alleen voor de habitattypen en soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Projecten en handelingen die de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied aantasten zijn in ieder geval vergunningplichtig op grond van artikel 19d Nbw.

Voormalige Beschermd Natuurmonumenten (BNM): BNM binnen een Natura 2000-gebied

Bij de aanwijzing van Natura 2000-gebieden is het mogelijk dat (delen van) Beschermd Natuurmonumenten binnen de grenzen van het Natura 2000-gebied vallen. In zo'n geval komt het betreffende aanwijzingsbesluit tot natuurmonument te vervallen. Het voormalig Beschermd Natuurmonument is echter nog wel beschermd op grond van de doelstellingen ten aanzien van het behoud, herstel en de ontwikkeling van het natuurschoon of de natuurwetenschappelijke betekenis van het gebied zoals bepaald in het van rechtswege vervallen besluit (artikel 15a, lid 3 Nbw). De status van Beschermd Natuurmonument is daarmee vervallen, maar de doelstellingen voor bescherming van het gebied zijn niet vervallen.

Over het algemeen worden de waarden, uit het aanwijzingsbesluit van het Beschermd Natuurmonument, verwerkt in de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Als niet alle waarden van een voormalig Beschermd Natuurmonument zijn opgenomen in de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied, dient er ook toetsing plaats te vinden aan de waarden uit het aanwijzingsbesluit van het Beschermd Natuurmonument op grond van de goede ruimtelijke ordening (artikel 3 Wet ruimtelijke ordening). In het bestemmingsplan moet zicht worden gegeven op de haalbaarheid van het plan, waarbij beschreven moet worden of een Natuurbeschermingswetvergunning op grond van artikel 16 (Beschermd Natuurmonumenten) via artikel 19a noodzakelijk is en kan worden verkregen.

Zelfstandige Beschermd Natuurmonumenten

Ontwikkelingen met een mogelijk effect op Beschermd Natuurmonumenten die niet zijn gelegen binnen een Natura 2000-gebied (de zelfstandige Beschermd Natuurmonumenten) moeten getoetst worden aan de waarden uit het aanwijzingsbesluit van het Beschermd Natuurmonument. Deze verplichting geldt op grond van artikel 19l Nbw en op grond van de goede ruimtelijke ordening (artikel 3 Wet ruimtelijke ordening). In het bestemmingsplan moet zicht worden gegeven op de haalbaarheid van het plan, waarbij beschreven moet worden of een Natuurbeschermingswetvergunning op grond van artikel 16 (Beschermd Natuurmonumenten) noodzakelijk is en verkregen kan worden. Bij deze toetsing moet, op grond van artikel 16 lid 4 en artikel 65 Nbw, ook de externe werking van het initiatief getoetst worden.

Ecologische Hoofdstructuur

Het voormalige ministerie van LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. De EHS

wordt beschermd via regelgeving onder de Wet ruimtelijke ordening. Het in de Nota Ruimte vastgelegde rijksbeleid ten aanzien van de begrenzing en de bescherming van de EHS, is vertaald in regelgeving in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, dat per provincie is uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening.

In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland zijn verplichtingen opgenomen voor bescherming van de EHS. Kort gezegd is hier geregeld dat bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen aanwijzen die instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van de EHS. Gedeputeerde Staten kunnen een ontheffing verlenen om te mogen afwijken van dit beleid. Dit is alleen mogelijk indien:

- Er sprake is van een groot openbaar belang, en;
- Er geen reële alternatieven zijn, en;
- De negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt, en;
- De overblijvende effecten worden gecompenseerd, en;
- Het bestemmingsplan hierover een verantwoording bevat.

In welke gevallen en hoe gecompenseerd moet worden is verder uitgewerkt in het 'nee, tenzij'-regime uit de beleidsregel Compensatie Natuur, Recreatie en Landschap Zuid-Holland 2013 (hierna: Compensatieregeling).

Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag (de gemeente) erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Gemeenten moeten het in de verordeningen en beleidsregel vastgelegde beschermingsregime voor de EHS verankeren in bestemmingsplannen en ook de naleving daarvan borgen bij het (verlenen van omgevingsvergunningen voor het) afwijken van ruimtelijke regels. Overigens kan een gebied tegelijk een Natura 2000-gebied zijn en onderdeel uitmaken van de EHS. Als er sprake zou zijn van tegenstrijdige vereisten, dan is het Natura 2000-beschermingsregime leidend.

Weidevogelgebied en karakteristieke landschapselementen

In de Verordening Ruimte 2014 en de Compensatieregeling is de bescherming van belangrijke provinciale weidevogelgebieden en landschapselementen vastgelegd. Voor ingrepen in deze weidevogelgebieden en landschapselementen geldt (net zoals bij de EHS-gebieden) het 'nee, tenzij-principe': er zijn geen bestemmingswijzigingen mogelijk als daardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied en het landschapselement significant worden aangetast, tenzij er sprake is van groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn, de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd. Als dat het geval is en de ruimtelijke ontwikkeling mag plaatsvinden, dan geldt dat er compensatie toegepast moet worden. Hiervoor geldt de Compensatieregeling. De toelichting bij het bestemmingsplan moet dan een verantwoording over de wijze van compensatie bevatten.

4.3.3.3 Soortenbescherming

Soortenbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende soorten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. De beschermde diersoorten (vogels, vissen, zoogdieren, amfibieën, reptielen, insecten, ongewervelden, etc.

cetera) en ongeveer 100 plantensoorten zijn te vinden in tabellen, die deel uitmaken van de Ffw. Daarnaast zijn alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen beschermd tijdens de broedperiode en zijn van een aantal soorten de vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele omgeving jaar rond beschermd.

Het uitgangspunt van de Ffw is dat alles wat schadelijk is voor beschermde soorten verboden is, zoals bijvoorbeeld het verstoren, verontrusten, doden, vangen, plukken, vernielen, verwonden van soorten of het wegnemen, vernielen of verstoren van hun verblijfplaats.

Van het verbod kan alleen onder bepaalde voorwaarden worden afgeweken. Voor álle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de Ffw noodzakelijk. Activiteiten waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden, dienen voorkomen te worden, bijvoorbeeld door het treffen van mitigerende maatregelen. Indien dit niet mogelijk is, dan is het uitvoeren van een dergelijke activiteit alléén toegestaan met een ontheffing van het Ministerie van EZ. Een mitigatieplan of ontheffing dient in het bezit te zijn voorafgaand aan de start van de uitvoeringsfase.

Naast de verbodsbepalingen staat in de Ffw dat voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht geldt. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.3.3.4 Onderzoek

In deze paragraaf is de planologische haalbaarheid van het bestemmingsplan Polder Achthoven in het kader van de natuurwetgeving onderzocht. Hierbij is beoordeeld of er effecten kunnen optreden op beschermde gebieden en/of beschermde soorten. De volgende bronnen zijn geraadpleegd:

- Landelijke en Provinciale beleidsdocumenten en online plankaarten;
- Diverse websites met betrekking tot verspreidingsgegevens van beschermde soorten.

Het plan betreft een conserverend plan en is met name gericht op beheer. Ondanks dat het hoofdzakelijk conserverend is, maakt het plan wel de volgende nieuwe ontwikkelingen mogelijk:

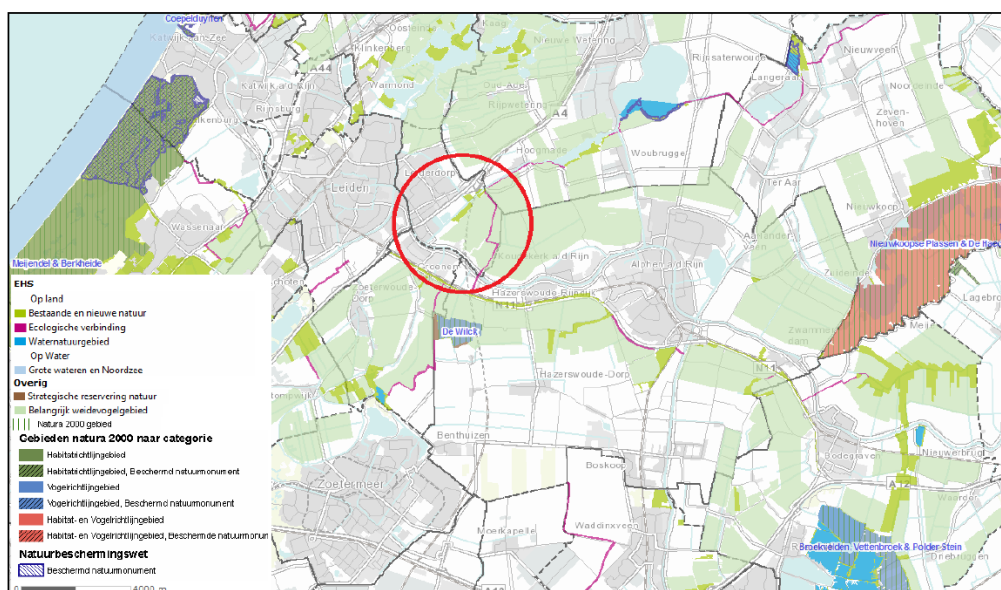
- Het wandel/fietspad op de Ruigekade wordt heringericht als wandelpad. Ernaast wordt een fietspad aangelegd;
- Het 380 kV inpassingsplan wordt opgenomen in dit plan;
- Op de locatie Achthovenerweg 7 komt een Bed en Breakfast (reeds vergund) op de locatie Achthovenerweg 27 komt een extra woning, op de Achthovenerweg 13-15 een zaalverhuuraccommodatie, op de Achthovenerweg 53a een recreatiewoning en aan de Achthovenerweg 58a wordt een bestaande woning vergroot;
- Vergroting/wijziging van een tweetal agrarische bouwkvavels (Achthovenerweg 49c en 41a/b):dit is reeds vergund.

Binnen het bestemmingsplan blijven de bouwvlakken, zoals die in het eerdere bestemmingsplan zijn opgenomen, gehandhaafd. Bestaande agrarische bedrijven hebben zodoende de mogelijkheid uit te breiden qua bebouwingsmogelijkheden, indien de bouwvlakken nog niet volledig zijn benut.

4.3.3.5 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Op basis van literatuuronderzoek is bepaald of het plangebied zich in (de nabijheid van) een Natura 2000-gebied bevindt, dan wel in (de nabijheid van) een Beschermd Natuurmonument. Tevens is bepaald of het plangebied binnen de groene gebieden van de Verordening Ruimte 2014 (EHS, weidevogelgebied, karakteristieke landschapselementen) is gelegen. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Beschermde gebieden rondom het plangebied (rood omgecirkeld). Bron www.pzh.nl, geraadpleegd op 15 januari 2016

Natura 2000-gebieden en Natuurmonumenten

Het plangebied is niet gelegen in en/of gelegen in de directe nabijheid (binnen 1 kilometer) van een Natura 2000-gebied of zelfstandig beschermd natuurmonument. Wel zijn in de omgeving van het plangebied de volgende Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten aanwezig:

- Het Natura 2000-gebied Coepelduynen gelegen op ca. 11,3 kilometer ten noordwesten van het plangebied;
- Het Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide gelegen op ca. 9,6 kilometer ten westen van het plangebied;
- Het Natura 2000-gebied De Wilck gelegen op ca. 1,7 kilometer ten zuiden van het plangebied;
- Het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck gelegen op ca. 12,3 kilometer ten oosten van het plangebied;
- De voormalige beschermde natuurmonumenten Harstenhoek en Berkheide binnen het Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide;
- Het voormalige beschermd natuurmonument Coepelduin binnen het Natura 2000-gebied Coepelduynen.

- Het zelfstandig beschermd natuurmonument Oeverlanden Braassemermeer is gelegen op ca. 5,2 kilometer ten noordoosten van het plangebied;
- Het zelfstandig beschermd natuurmonument Geerpolderplas is gelegen op ca. 11,6 kilometer ten noordoosten van het plangebied.

Het Natura 2000-gebied Coepelduynen, Meijndel & Berkheide en Nieuwkoopse Plassen & De Haeck, zijn gebieden met stikstofgevoelige habitattypen die zijn beschermd op basis van de verschillende aanwijzingsbesluiten.

Zodoende moet worden beoordeeld of het bestemmingsplan significant negatieve effecten veroorzaakt op deze Natura 2000-gebieden.

Aangegeven is dat het bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is en dat de bouwvlakken, zoals die in het eerdere bestemmingsplan zijn opgenomen, gehandhaafd blijven.

Bestaande agrarische bedrijven hebben zodoende de mogelijkheid uit te breiden qua bebouwingsmogelijkheden, indien de bouwvlakken nog niet volledig zijn benut. Wel geldt hierbij dat bestaande bedrijven die bepalend zijn voor de uitstoot van stikstof (veehouderijen) geen uitbreidingen mogen doorvoeren die resulteren in een verhoging van de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. Dit houdt in dat de aanwezige agrarische bedrijven hun veestapel niet zonder meer mogen uitbreiden. Omdat de veehouderijen niet zonder meer mogen uitbreiden (de stikstofemissie mag niet toenemen), zijn er zodoende geen significant negatieve effecten te verwachten op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

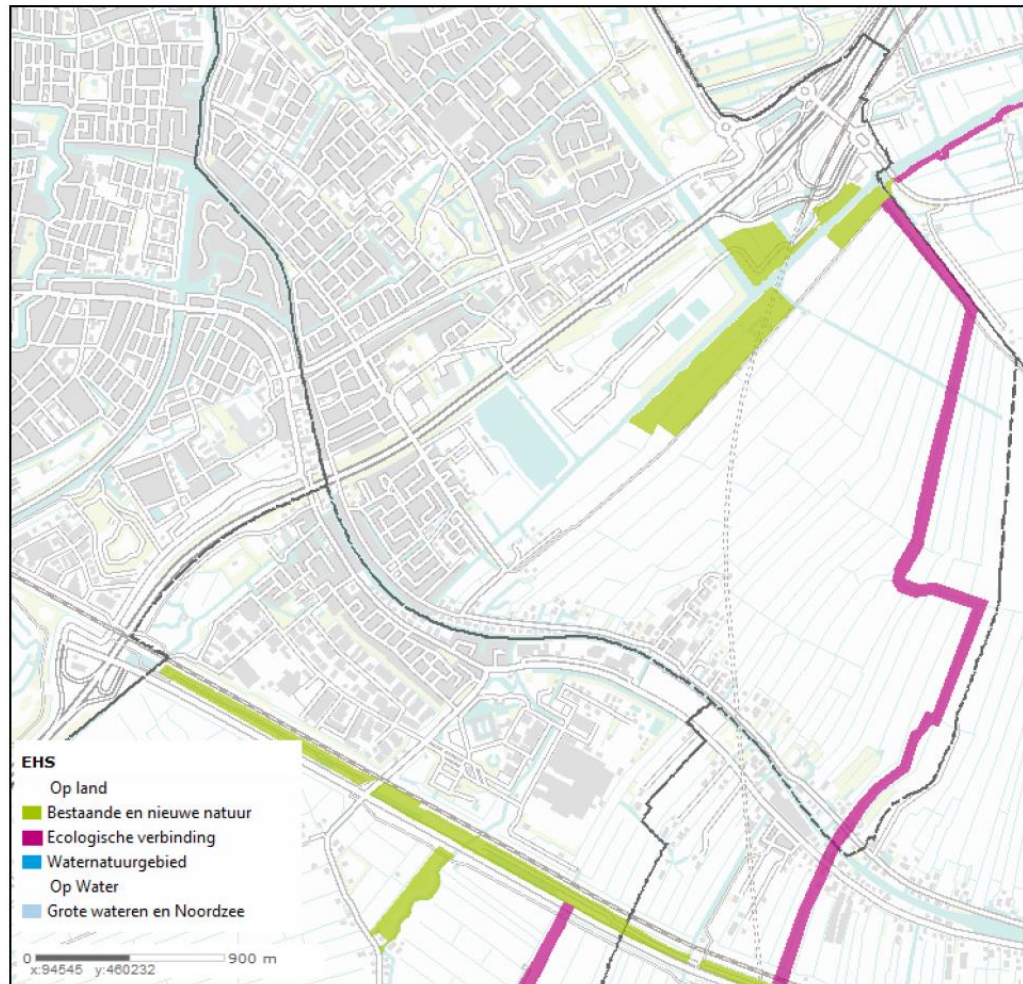
In tegenstelling tot stikstof afkomstig van bijvoorbeeld veehouderijen reikt het effect van stikstof afkomstig van toename van verkeersbewegingen minder ver. De effecten treden meer in de directe nabijheid van het plangebied op. Op meer dan 5 km afstand zullen geen significante negatieve effecten meer optreden als gevolg van (een toename van) verkeersbewegingen. Het dichtstbij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft het gebied Meijndel & Berkheide. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op ca. 9,6 kilometer van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat ontwikkelingen binnen het plangebied voor wat betreft verkeersbewegingen geen significante negatieve effecten hebben op het betreffende Natura 2000-gebied.

Het gebied De Wilck is op 24 maart 2000 aangewezen als vogelrichtlijngebied. De Wilck is aangewezen voor kleine zwaan en smient. De leefgebieden van deze soorten zijn niet gevoelig voor stikstofdepositie. De planontwikkeling zal dus geen negatieve effecten hebben voor dit Natura 2000-gebied.

Het gebied Oeverlanden Braassemermeer is bij besluit van 26 juni 1973 aangewezen als Beschermd Natuurmonument en het gebied Geerpolderplas bij besluit van 11 december 1984. Voor Beschermd Natuurmonumenten is het verboden zonder vergunning projecten of andere handelingen te realiseren die schadelijk kunnen zijn voor het natuurschoon, voor de natuurwetenschappelijke betekenis van het beschermd natuurmonument of voor dieren of planten in het Beschermd Natuurmonument of die het Beschermd Natuurmonument ontsieren. Het plangebied is gelegen op circa 5,2 kilometer afstand van het gebied Oeverlanden Braassemermeer en circa 11,6 kilometer afstand van het gebied Geerpolderplas. Gelet op de afstanden het nieuwe bestemmingsplan geen significante negatieve effecten hebben voor beide beschermde natuurmonumenten.

Ecologische hoofdstructuur

Binnen het plangebied liggen enkele EHS-gebieden en is een ecologische verbinding aanwezig. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



EHS binnen het plangebied (groen zijn gebieden, roze is verbindingzone).

Bron: www.pzh.nl, geraadpleegd op 26 november 2014.

De bescherming van EHS-gebieden en ecologische verbindingzones is alleen van toepassing op projecten, plannen en handelingen die plaatsvinden binnen deze gebieden. In het bestemmingsplan is hiertoe een bestemming Natuur voor bestaande natuur opgenomen. Voor nog te realiseren natuur is een regeling om te wijzigen naar Natuur. Mocht het initiatief concreet en haalbaar zijn, dan kan de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast. Binnen het plangebied liggen de bebouwingsvlakken op de percelen Achthovenerweg 60, Achthovenerweg 62 en Achthovenerweg (naast 53). Zie hiervoor navolgende figuur.



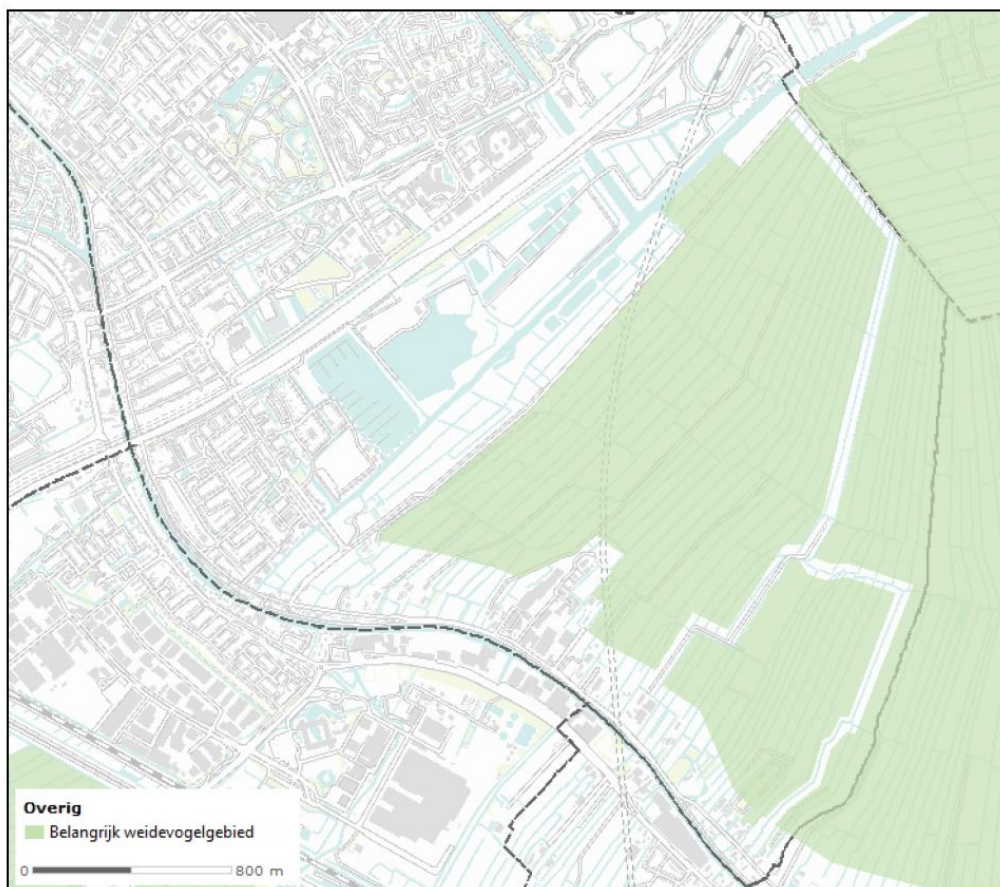
Ecologische verbindingszone nabij Achthovenerweg 60/62

Omdat het bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen toelaat binnen dit specifieke deel van de ecologische verbindingszone (de huidige bestemmingen blijven gehandhaafd), is hier geen sprake van een overtreding van artikel 2.3.4 van de Verordening Ruimte 2014. Planologische belemmeringen zijn dan ook niet te verwachten.

Belangrijk weidevogelgebied en karakteristieke landschapselementen

(Ruimtelijke) ingrepen in het provinciaal belangrijk weidevogelgebied die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten zijn alleen toegestaan, indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden (het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime). Dit geldt ook voor die locaties waar zich karakteristieke landschapselementen bevinden.

In het plangebied liggen geen karakteristieke landschapselementen. Planologische belemmeringen zijn dan ook niet te verwachten. Een groot deel van het plangebied is aangewezen als belangrijk weidevogelgebied (ca. 300 hectare). Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Belangrijk weidevogelgebied binnen het plangebied. Bron www.pzh.nl, geraadpleegd op 23 november 2015

Verdere toetsing aan het beleid ter bescherming van het weidevogelgebied is noodzakelijk. Na bestudering van de plankaart en de geo-atlas van de provincie Zuid-Holland, blijkt dat binnen het belangrijk weidevogelgebied geen bouwvlakken zijn gesitueerd. Van een fysieke aantasting van het weidevogelgebied als gevolg van bouwwerkzaamheden binnen deze bestaande bouwvlakken is dan ook geen sprake. Het weidevogelleefgebied is in dit bestemmingsplan beschermd via een gebiedsaanduiding.

Mogelijk dat de aanleg van het recreatieve wandelpad langs de Ruigekade een planologische belemmering oplevert. De provincie heeft reeds aangegeven dat de te ontwikkelen natuur, dat onderdeel uitmaakt van de plannen, als compensatie kan dienen. Planologische belemmeringen zijn dan ook niet te verwachten. Verder is het gebied van een aanduiding weidevogelleefgebied voorzien; in de regels is een beschermende regeling opgenomen waardoor de essentiële kenmerken van het gebied als weidevogelleefgebied behouden kunnen blijven.

4.3.3.6 Resultaten Soortenbescherming

Het onderzoek naar flora en fauna in het plangebied is uitgevoerd door middel van een bureaustudie waarbij gebruik is gemaakt van websites met actuele verspreidingsgegevens zoals luchtfoto's, googlemaps/streetview, en diverse literatuurbronnen. Er is geen veldbezoek afgelegd. Op basis van deze studie, de terreinkenmerken en expert judgement is beoordeeld of het plangebied geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

De groene delen van het plangebied kunnen functies hebben als foerageergebied en vliegroute voor diverse soorten vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, meervleermuis, watervleermuis en laatvlieger. De aanwezige bebouwing kunnen dienen als verblijfplaats voor enkele van de genoemde soorten vleermuizen. Tevens is het mogelijk dat in binnen het plangebied diverse soorten broedvogels aanwezig waarvan nestplaatsen al dan niet jaarrond zijn beschermd. In de diverse watergangen en sloten binnen het plangebied zijn ook beschermde soorten vissen (Kleine Modderkruiper, Bittervoorn en Rivierdonderpad) te verwachten en is het mogelijk dat de Platte Schijfhoren aanwezig is. Tevens is niet uit te sluiten dat het plangebied geschikt leefomgeving biedt is voor de zwaar beschermde Rugstreeppad. Echter, het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt vinden hoofdzakelijk plaats binnen het bouwvlak. Plaatselijk kan dit leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, zoals aantasting van vaste nestplaatsen van broedvogels dan wel aantasting van het leefgebied van soorten vleermuizen. Voorafgaand aan dergelijke ontwikkelingen moet een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd.

Bij eventuele bouwkundige uitbreidingen en werkzaamheden in het plangebied moet altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht zoals in de Ffw is opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor alle in het wild levende planten- en diersoorten zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

De aantasting van individuen is gezien bovenstaande niet geheel uit te sluiten, maar effecten op populatieniveau worden uitgesloten, omdat over het algemeen mitigerende en zorgplichtmaatregelen zijn te treffen. In de bijlage is een niet-limitatieve lijst met maatregelen opgenomen. Deze maatregelen worden uitgevoerd om een overtreding van de zorgplicht te voorkomen. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kans dat de Flora- en faunawet een belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan gering is.

4.3.3.7 Conclusie

Vanwege de aard van het plan en de afstand tot de natuurgebieden is het plan niet van invloed op de dichtstbij gelegen Natura2000-gebieden De Wilck en Meijendel & Berkheide en de Beschermde Natuurmonumenten Oeverlanden Braassemmermeer en Geerpolderplas. Binnen het plangebied zijn EHS-gebieden aanwezig, loopt een ecologische verbindingszone en is circa 300 hectare aangewezen als belangrijk weidevogelgebied. Het bestemmingsplan staat geen activiteiten toe die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant aantast.

De aantasting van individuen is niet uit te sluiten, maar effecten op populatieniveau worden uitgesloten, omdat over het algemeen mitigerende en zorgplichtmaatregelen zijn te treffen. De kans dat de Flora- en faunawet een belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan is zeer gering.

4.3.4 Duurzaamheid

In de Structuurvisie van Leiderdorp zijn de lokale- en regionale duurzaamheidsambities vastgelegd en de duurzame inrichting heeft daarin een belangrijke plaats gekregen.

De structuurvisie vormt de basis voor het bestemmingsplan Achthoverenpolder en de daarmee samenhangende ruimtelijke plannen en projecten.

Er wordt ingezet op een duurzame schone, gezonde en groene omgeving waarin het goede en veilig leven is. Om dat te bereiken moet duurzaamheid vanaf het begin in het duurzame gebiedsontwikkelings proces worden meegenomen.

4.3.4.1 Beleid duurzame gebiedsontwikkeling

Leiderdorp heeft hiervoor het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) vastgesteld. Er wordt op deze manier gewerkt aan een integrale en gebiedsgerichte aanpak voor een duurzame inrichting met aandacht voor een aantal duurzaamheid-thema's. Hoe duurzaamheid hierin het best tot uitdrukking komt, is afhankelijk van de specifieke locatie of het gebied en de omgeving daarvan. In dit bestemmingsplan zullen (her)ontwikkelingen in het gebied duurzaam worden ontwikkeld. Met hulpmiddelen als onder andere het RBDS is dit meetbaar.

4.3.4.2 Energie

Op het gebied van de energie voorziening adviseert de gemeente duurzame energiebronnen te benutten. Om dit soort maatregelen te benutten moet het energiethema in een vroeg stadium van de planontwikkeling worden meegenomen.

- Vanuit de ruimte voor ruimte regeling en de daarmee eventuele herverkaveling houdt het bestemmingsplan al rekening met:
- Zongericht verkavelen of bouwen: Het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteits-opwekking en zonneboilers voor warmwater.
- Compact bouwen: Hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn.
- Warmteopwekking door een kleinschalige warmte- krachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van overige duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld aardwarmte, koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie, biomassacentrales en warmtepompen.
- Bij bedrijfsmatige activiteiten kunnen de mogelijkheden voor de productie van duurzame energie (mestvergisting, oprichting windturbine) nadrukkelijk als neven-activiteit worden benoemd.

4.3.4.3 Duurzaam bouwen

Gemeente Leiderdorp vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en, de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Leiderdorp streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Het duurzaam bouwen beleid is opgenomen in de nota Dubo-pluspakket en is in de zomer van 2003 vastgesteld. Het Dubo-beleid heeft betrekking op de bouwsegmenten 'woningbouw nieuwbouw', 'woningbouw beheer', 'utiliteitsbouw' en 'grond-, weg- en waterbouw'.

Ten behoeve van duurzaam bouwen kan gebruik gemaakt worden van het software instrument GPR gebouwen (of gelijkwaardig) en adviseren de gemeente ontwikkelaars en architecten dat te gebruiken. Afgesproken is met GPR-gebouwen een ambitieniveau van 7 te behalen voor de meeste thema's, met als uitzondering energie. Voor het thema energie dient deze aangescherpt te worden om het wettelijk bepaalde te behalen.

Ontwikkelingen in het gebied worden bij voorkeur gerealiseerd met verantwoorde materialen. Bijvoorbeeld bij hout toepassingen wordt er alleen hout gebruikt met het FSC-keurmerk. Dit keurmerk verzekert dat producten (hout, papier) afkomstig zijn uit verantwoord beheerde bossen.

4.3.5 Water

4.3.5.1 Inleiding

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

4.3.5.2 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 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 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

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen 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, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website:

http://www.rijnland.net/wat_doet_rijnland/waterbeheerplan.

Keur 2015 en Uitvoeringsregels

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden. Tevens zijn er uitvoeringsregels vastgesteld. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

1. Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
2. Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
3. Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken.

Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. Nieuw in de Keur ten opzichte van de Keur uit 2009 is de zorgplicht en het ja, tenzij principe.

Een zorgplicht

Voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico geldt een zorgplicht. Een initiatiefnemer mag zelf weten hoe hij handelt, zolang dit maar zorgvuldig is. Een initiatiefnemer mag geen probleem voor het watersysteem veroorzaken. Geen belemmering in doorstroming, geen problemen in waterberging, geen verslechtering waterkwaliteit. Wanneer zich toch een probleem voordoet, moet een initiatiefnemer ervoor zorgen dat het probleem wordt opgelost en de gevolgen worden beperkt. Wanneer een initiatiefnemer geen probleem voor het watersysteem veroorzaakt kan hij er van uitgaan dat hij zorgvuldig handelt.

Bij de Keur horen de Uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kan een zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel bevatten. De zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico. In de Algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico. In de Beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico.

De Keur en de uitvoeringsregels zijn te vinden op <https://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>.

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater en zorgplicht behandeling Hemelwater

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Wij volgen hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen worden gescheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat. Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren.

Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Voorbeelden om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en (straat)kolken met extra zand-slibvang of zakputten. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel.

Het Hoogheemraadschap heeft beleidsregels op het gebied van dempingen en compensatie verhard oppervlak. Deze beleidsregels houden in dat:

- het gedempte wateroppervlak volledig moet worden gecompenseerd;
- bij een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² moet 15% van het toegenomen verhard oppervlak worden gecompenseerd als open water (de zogenaamde 15% regel).

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.

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).

4.3.5.3 Conclusie

In paragraaf 2.8 is reeds ingegaan op de watersituatie in het plangebied. Het bestemmingsplan maakt qua extra verharding alleen het fietspad bij de Ruigekade mogelijk. Hiervoor wordt echter watercompensatie in de onmiddellijke nabijheid gerealiseerd. Verder worden oppervlaktewateren gedempt. De belangrijke watergangen zijn van een bestemming Water voorzien. De slootjes ten behoeve van afwatering van de agrarische gronden hebben ook een agrarische functie en zijn opgenomen in de bestemming Agrarisch met landschappelijke en natuurlijke waarden. Echter, ook op basis van deze bestemming is het niet mogelijk slootjes zo maar te dempen aangezien voor dergelijke werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist. Dit bestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het advies is verwerkt in dit bestemmingsplan, zie hoofdstuk 7.

4.3.6 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur heeft de bestemming Verkeer gekregen. De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn zodanig kleinschalig, dat er geen effect is op deze infrastructuur, die over het algemeen goed functioneert. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. In de regels is hiertoe een regeling opgenomen. Voor wat betreft de normen wordt daarbij verwezen naar het parkeerbeleidsplan 2012-2020.

5 Juridische planopzet

5.1 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.

5.2 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, in dit geval de woning) gebouwd mag worden. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goot- en nokhoogte de hoofdbebouwing mag hebben.

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 nadere 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 gebouw² 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 hierin ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 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 onduidelikheden 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

In dit hoofdstuk komen de gebiedsgerichte bestemmingen aan de orde.

Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschap en natuur

In de voorgaande hoofdstukken zijn de verschillende beleidslijnen beschreven, de waarden van het gebied en de planuitgangspunten. Deze beleidslijnen zijn vertaald naar de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap en natuur. In deze agrarische bestemming wordt de gewenste ontwikkelingsrichting tot uitdrukking gebracht inzake agrarische productierichtingen, uitbreidingsmogelijkheden, natuurontwikkeling en neven- en vervolgfuncties op agrarische bouwvlakken. De aanwezige agrarische bedrijfscentra zijn zoals aangegeven weergegeven door middel van bouwvlakken. De gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. Binnen de bouwvlakken geldt geen maximale oppervlaktemaat voor bedrijfsgebouwen. In de agrarische bestemmingen wordt in de regels aangegeven welke nevenfuncties op het agrarisch bouwvlak toelaatbaar zijn. Bij nevenfuncties gaat het om mogelijkheden voor agrarisch verwante en niet-agrarische functies, in combinatie met de agrarische bedrijfsvoering die steeds als hoofdtak aanwezig moet zijn.

² elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

De toevoeging “met waarden - Landschap en natuur” houdt in dat de agrarische bestemming niet los gezien kan worden van de landschappelijke waarden (openheid, verkaveling) en natuurwaarden (weidevogels, oevervegetatie). De gronden zijn daar dus mede voor bestemd, alhoewel de agrarische functie prevaleert.

Om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de daaraan gegeven bestemming en om een reeds gerealiseerde bestemming en de ter plaatse aanwezige natuur-, landschaps en cultuurhistorische waarden te beschermen, kunnen bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden aan een vergunning worden gebonden (voorheen aanlegvergunning). Aanlegvergunningenregels zijn zinvol voor activiteiten, waarbij niet bij voorbaat vaststaat of zij wel of niet in strijd met de bestemming zijn of de te beschermen waarden kunnen aantasten. Het aanlegvergunningstelsel maakt het dan mogelijk om de voorgenomen ingreep van geval tot geval te beoordelen. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat voor werken en werkzaamheden die gerekend worden tot normaal beheer en onderhoud en die plaatsvinden binnen de bouwvlakken of binnen de van toepassing zijnde bestemmingsomschrijving geen omgevingsvergunning vereist is.

Het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt maximaal één, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen (bestaand = vergund of planologisch rechtmatig aanwezig). De bedrijfswoningen op de verbeelding zijn aangeduid, zodat de locatie vastligt.

Artikel 4: Bedrijf - Verkoop motorbrandstoffen met lpg

In het plangebied komen 1 bedrijf voor: het lpg station aan de A4. Deze is specifiek als zodanig bestemd.

Artikel 5: Groen

Het openbaar Groen heeft de bestemming Groen gekregen. Binnen deze bestemming mogen groenvoorzieningen aanwezig zijn alsook water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Speeltoestellen zijn tevens toegestaan. Bij wijze van medegebruik is extensief recreatief gebruik ook toegestaan. Dat houdt in dat er gerecreëerd mag worden zonder dat daar een specifiek, permanent ruimtegebruik of bebouwing mee gepaard gaat. te denken valt aan wandelen, fietsen, voetballen, e.d.. Parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming Groen, echter langzaamverkeersvoorzieningen zoals wandel- en fietspaden, wel.

Artikel 6: Maatschappelijk

Het dierenpension aan de Achthovenerweg heeft de bestemming Maatschappelijk gekregen. Net als in het vigerend bestemmingsplan zijn twee bedrijfswoningen mogelijk. De gebouwen op dit perceel staan redelijk gegroepeerd. Dit is op de verbeelding vertaald door één bouwvlak om het gebied te leggen. Zo ontstaat er enige flexibiliteit en uitbreidingsruimte. De Doeshofmolen is als bezoekerscentrum in gebruik en heeft daarom de bestemming Maatschappelijk gekregen.

Artikel 7: Natuur

De reeds gerealiseerde EHS ten oosten van de A4 (en ten westen van de Does) heeft de bestemming Natuur gekregen.

Artikel 8: Tuin

De voortuinen van de woningen in het Patrimoniumpark hebben de bestemming Tuin gekregen. Deze loopt door tot 2 m achter het verlengde van de voorgevel. Afgezien van erkers (mogelijk na afwijking) mag hier niet worden gebouwd.

Artikel 9: Verkeer

De bestemming Verkeer is opgenomen voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer. Een differentiatie naar 30 km en 50 km wegen wordt niet gemaakt. De bestemming "Verkeer" wordt ook opgenomen voor parkeervoorzieningen en ondergeschikte groen- en speelvoorzieningen. De bestemmingsomschrijving maakt het mogelijk gedurende de planperiode de openbare ruimte flexibel te beheren, zonder hiervoor planologische procedures te moeten doorlopen. Voor parkeren geldt voorts dat dit in de bestemming "Verkeer" is toegestaan.

Artikel 10: Verkeer - Langzaam verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor het fietspad aan de Ruige kade en is onderscheidenlijk aan de bestemming Verkeer doordat er geen autoverkeer is toegestaan.

Artikel 11: Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn heeft de bestemming Verkeer - Railverkeer gekregen. Het betreft alleen het bovengrondse deel. Daar waar de spoorlijn ondergronds gaat, is een aanduiding ondergronds railverkeer opgenomen. De twee bruggen voor wegverkeer die het spoor overspannen, zijn aangeduid.

Artikel 12: Verkeer - Rijksweg

Deze bestemming is opgenomen voor de A4 en onderscheidt zich van de bestemming Verkeer doordat er een ander profiel is toegestaan, namelijk het profiel van de A4 zoals ter plaatse aanwezig.

Artikel 13: Water

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, en/of duikers.

Artikel 14: Wonen

De woningen in het Patrimoniumpark zijn van een bestemming Wonen voorzien en dienen gesitueerd te worden in het bouwvlak. Een woning mag een maximale goothoogte hebben van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Per bouwvlak is één woning toegestaan dan wel het aantal als aangeduid op de verbeelding. Het hoofdbouw dient binnen het bouwvlak te zijn gebouwd.

Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Het uitwerkingsplan biedt de mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf binnen de bestemming Wonen. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming

met de woonfunctie is (zie ook de omschrijving van dit begrip in artikel 1 van de planregels).

Bij aan huis verbonden bedrijven moet gedacht worden aan een bedrijf dat in een (ge-deelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten, door de gebruik(st)er van de woning. Om overlast in de woonomgeving te voorkomen en de ondergeschiktheid aan de woonfunctie te benadrukken, is bedrijvigheid welke krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is, niet toegestaan. Het gaat om bedrijven in maximaal categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die voor wat betreft aard en omvang van de milieuhinder gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Detailhandel en horeca zijn hierbij niet toegestaan, met uitzondering van een Bed & Breakfast.

In de planregels zijn voorts voorwaarden opgenomen voor wat betreft de omvang van het deel van de woning dat voor het uitoefenen van beroep of bedrijf, mag worden gebruikt. Deze omvangbepalingen moeten er op toezien dat de woonfunctie wel de overwegende functie blijft. Het aan huis verbonden beroep of bedrijf dient in beginsel in het hoofdgebouw of aangebouwd aan- of uitbouw te worden gerealiseerd. Een binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen voor het realiseren van een huis verbonden beroep of bedrijf in een vrijstaand bijgebouw.

Erfbebouwing

Naast hoofdbebouwing kent het plan ook mogelijkheden voor bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte. Hierbij geldt dat de bebouwing meer dan 2 meter achter de voorgevelrooilijn moet liggen. Aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,5 meter diep zijn (gemeten vanuit resp. achtergevel of zijgevel van het hoofdgebouw). De goothoogte van aan- en uitbouwen aan zij- en achtergevel mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag van vrijstaande bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

Algemene toelichting op het begrip “Bouwperceel”

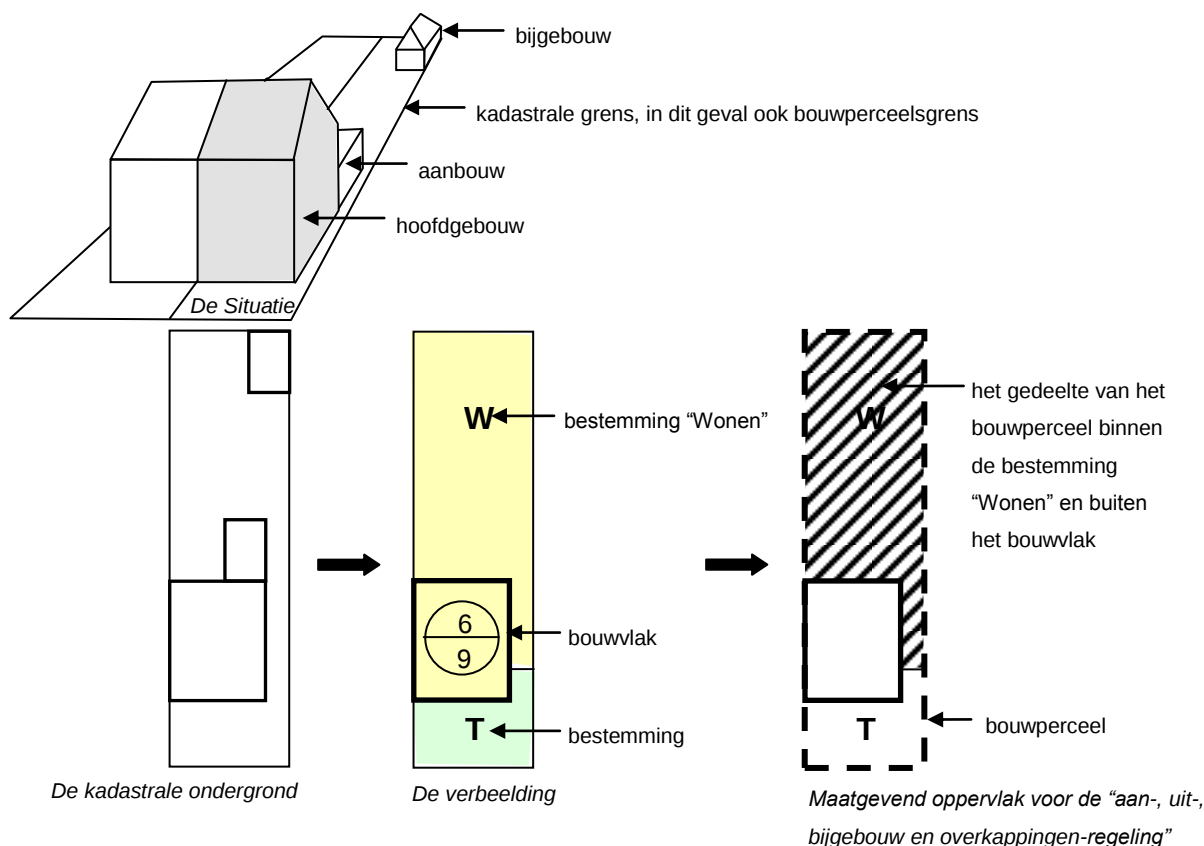
Onder bouwperceel wordt verstaan een *aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten*. In veel gevallen zal de bouwperceelgrens gelijk zijn aan de erfgrens en/of bestemmingsgrens. Maar hierop zijn uitzonderingen denkbaar, bijvoorbeeld in het geval dat een persoon een stuk snippergroen van de gemeente verwerft. Dit stuk grond, nu bestemd als groen, maakt geen onderdeel uit van het bouwperceel, immers er is geen bebouwing toegestaan. Dit stuk grond wordt dus ook niet beschouwd in het bepalen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens. Gronden met de bestemming “Tuin” behoren wel tot het bouwperceel, immers op basis van dit uitwerkingsplan is bepaalde bebouwing toegestaan (bouwwerken geen gebouw zijnde).

Dakterrassen

Een dakterras dat ‘in de kap’ van een woning wordt gerealiseerd past doorgaans wel binnen het uitwerkingsplan (goot- en bouwhoogte van de woning nemen niet toe). Dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn niet bij recht toegestaan. Er kan echter wel een maatschappelijke vraag mee worden gefaciliteerd. Het is wel nodig de voorwaarden te verbinden aan het eventueel realiseren van een dakterras.

Het realiseren van een dakterras wordt daarom niet rechtstreeks toegestaan maar pas na binnenplanse afwijking. De voorwaarden zijn afkomstig uit de Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan van de gemeente:

- Een dakterras aan de voorzijde van een woning is niet toegestaan;
- Een dakterras op een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan;
- Een dakterras is gesitueerd op een aan- of uitbouw;
- Een dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1^e of 2^e verdieping van een woning;
- Een dakterras dient te worden omsloten door een hekwerk. De minimale hoogte van dit hekwerk is conform hetgeen hierover is vastgesteld in afdeling 2.3 Bouwbesluit. Het hekwerk dient binnen de dakrand geplaatst te worden.



Dakopbouwen

Een dakopbouw kan gezien worden als extra bouwlaag of als kap. Aan de uitbreiding van gebouwen met een extra bouwlaag wordt alleen meegewerkt als het bestaande bouwblok daar aanleiding toegeeft. Voor die situaties waar wordt meegewerkt geldt dat afwijking verleend kan worden voor een dakopbouw ten behoeve van woningen of woongebouw met in achtneming van de uitgangspunten verwoord in de welstandsnota en naar het advies van de welstandsc commissie, waarbij in geval van precedënten op naburige woningen, hiermee zorgvuldig rekening wordt gehouden met het doel een nieuwe eenheid in visuele beleving te verkrijgen. Hierbij dient als uitgangspunt te worden aangehouden dat de dakgoot of het boeiboord van het platte dak gehandhaafd blijft en de dakopbouw bestaat uit een kap met een helling van maximaal 60 graden. Een dakopbouw is uitsluitend mogelijk op het hoofdgebouw.

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.

Artikel 15: Wonen - Buitengebied

De vrijstaande woningen in het buitengebied kenmerken zich doorgaans door een vrij groot erf. Dit biedt op basis van art. 2.1, lid 3 Wabo jo. art. 2.3 jo. bijlage II, artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht zodanig veel vergunningsvrije bouw mogelijkheden voor vrijstaande bijgebouwen, dat een separate erfbouwingsregeling in het bestemmingsplan niet nodig is. In wezen geldt dit ook voor de aan- en uitbouwen, doch in dit bestemmingsplan is een afwijking opgenomen een kap te realiseren op een aan- en uitbouw, iets wat vergunningsvrij niet mogelijk is. De percelen zijn divers van aard: het ene perceel kent een grote voortuin terwijl het andere perceel aan de straat staat. De bestemming Tuin zou een stedenbouwkundige eenheid suggereren die er niet is. De bestemming Tuin is daarom niet opgenomen voor de vrijstaande woningen in het buitengebied. Tot slot zijn er goede ruimtelijke redenen om ook bij grote woonpercelen (na afwijking) nevenactiviteiten toe te staan, net als bij agrariërs. In enkele gevallen gaat het zelfs om voormalige agrarische percelen. Vanwege deze redenen onderscheiden woningen in het buitengebied zich van woningen in het stedelijk gebied, reden waarom een aparte bestemming is opgenomen.

Artikel 16: Leiding - CO2

De leiding waardoor onder hoge druk CO2 wordt vervoerd heeft de dubbelbestemming Leiding - CO2 gekregen. Volgens het Bevb moet er een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding worden vrijgehouden. De belemmeringenstrook bedraagt (in dit geval) ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding. In de regels is bepaald dat binnen deze bestemming geen bouw- en/of aanlegwerkzaamheden mogen plaatsvinden zonder dat vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Er geldt m.a.w. een bouwverbod / aanlegverbod; welke doorbroken kan worden indien blijkt dat de beoogde werkzaamheden het functioneren van de leiding en de veiligheid niet schaadt.

Artikel 17: Leiding - Gas

Voor de aanwezige gasleiding is een soortgelijke regeling als voor de CO2 leiding opgenomen.

Artikel 18 en 19: Leiding - Hoogspanning II en Leiding - Hoogspanningsverbinding I

Met deze bestemmingen zijn de nieuwe tracés van de nieuwe ondergrondse 150 kV resp. de bovengrondse 380 kV verbinding vastgelegd. De exacte naamgeving van de bestemmingen zoals opgenomen in het rijksinpassingsplan en regeling zijn overgenomen.

Artikel 18: Leiding - Water

De in het plangebied aanwezige ondergrondse drinkwaterleidingen hebben de bestemming Leiding - Water gekregen ter bescherming van deze leidingen.

Artikel 21: Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De bestemming Waarde - Archeologie is opgenomen ter bescherming van aanwezige archeologische sporen in het plangebied. Het verstoren van de gronden in het plangebied is dan ook alleen mogelijk na toestemming van burgemeester en wethouders (afwijking of aanlegvergunning) waarbij het eventuele archeologische belang afgewogen moet worden tegen het belang van de voorgenomen grondverstoring. In de praktijk kan dit betekenen dat er eerst archeologisch onderzoek moet plaats vinden alvorens er ontwikkelingen kunnen plaats vinden.

Artikel 22-24: Dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge, middelhoge en lage trefkans

Aan de gronden die nog niet onderzocht zijn dubbelbestemmingen toegekend op basis van het beleid van Leiderdorp (zie hoofdstuk 3). Indien ingrepen in de bodem boven een bepaalde oppervlakte en dieper dan een bepaalde diepte, plaatsvinden is het verrichten van archeologisch onderzoek verplicht. Hoe hoger de verwachting, hoe lager de oppervlakte en minder diep de diepte waarboven onderzoek verplicht is.

Artikel 25: Waterstaat - Waterkering

De aanwezige beschermingszone in en rondom een aanwezige waterkering is bestemd voor Waterkering. Bij de waterkering behoren beschermingszones. Dit zijn twee zones: de Kernzone en de beschermingszone. Concreet betekent voor de bestemming "Waterstaat" dat het belang van de waterkerende en waterhuishoudkundige functie van de gronden primair wordt gesteld. Binnen deze bestemming mag pas gebouwd worden als voldaan wordt aan de eisen die het waterschap stelt. Welke eisen dat zijn is geregeld in de "keur" van het waterschap. Om te komen tot een goede afstemming is in het uitwerkingsplan een coördinatieregeling voorgeschreven die er toe verplicht om bij ontwikkelingen binnen deze bestemming eerst overleg te voeren met het waterschap. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te verwijderen, mocht in de toekomst blijken dat dit mogelijk is vanwege beleid/besluitvorming van het Hoogheemraadschap.

Geluidzone - industrie

De geluidzones van de industrieterreinen Barre Polder en Oosthoek, beiden gelegen ten zuiden van de Oude Rijn, zijn opgenomen middels een gebiedsaanduiding. Binnen deze zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden opgericht. Het functioneren van de bedrijven op genoemde bedrijventerreinen, inclusief hun geluidruimtes, is daarmee veilig gesteld.

Kasteelbiotoop en landgoedbiotoop

Rondom voormalig kasteel De Does is vanwege provinciaal beleid een 'kasteelbiotoop' opgenomen, waarmee het kasteel als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol element wordt beschermd. Hetzelfde is gedaan voor de landgoederen die door de provincie als waardevol element zijn aangemerkt in de Verordening Ruimte. Zie verder paragraaf 3.3.2.

Ondergronds railverkeer

De ondergrondse railverbinding is met een zone aangeduid. Dit is van belang omdat binnen deze zone geen grondroerende werkzaamheden mogen plaatsvinden, die de veiligheid van de tunnel in gevaar zouden kunnen brengen.

Weidevogelleefgebied

De bijzondere positie van het buitengebied voor de broedgelegenheid van weidevogels vraagt om behoud en versterking van grotere rustkernen van voldoende omvang. Het aangewezen weidevogelleefgebied krijgt daarom een gebiedsaanduiding. Binnen de daartoe aangewezen gronden is het niet toegestaan om:

1. nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwvlak of een uitbreiding daarvan op te richten;
2. nieuwe weginfrastructuur aan te leggen (fiets, wandel en ruiterspaden zijn in afwijking wel mogelijk indien minimale verstoring voor weidevogels plaatsvindt; indien nodig moeten de paden in het broedseizoen worden gesloten);
3. bossen of boomgaarden aan te leggen;
4. versturende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren;
5. werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.

De aanleg van opgaande beplanting en weginfrastructuur zijn daartoe aan een omgevingsvergunning gekoppeld.

Veiligheidszone lpg

Binnen deze zone is geregeld dat er geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten bij mogen komen, zulks gelet op de risico's van vulpunt en tank van het aanwezige lpgstation.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

De molenbiotoop is opgenomen zodat de vrije windvang en het zicht op de traditionele molens zijn gegarandeerd. In de regeling is daarvoor een aantal voorwaarden opgenomen die met name betrekking hebben op beperking van bouwhoogte en hoogte van bomen en struiken. De molenbiotoop betreft een gebied binnen een straal van 400 m van de molen.

Vrijwaringszone - provinciale vaarweg

De Oude Rijn is een provinciale vaarweg. De zone is opgenomen in het bestemmingsplan conform het gestelde hieromtrent in provinciaal beleid. Geregeld is dat er geen bouwwerken mogen worden gebouwd die het functioneren van de vaarweg belemmeren.

Parkeerregeling

Als overige regel is een parkeerregeling opgenomen. Dit heeft als doelstelling de parkeerregeling zoals die is opgenomen in de Bouwverordening te vervangen. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan komt immers voor het plangebied de Bouwverordening te vervallen. Het is echter wel gewenst dat er gestuurd kan worden op parkeren. Uitgangspunt is dat alle functies voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gemeentelijk parkeerbeleid is bepalend voor de vraag wanneer sprake is van voldoende parkeerplaatsen. Bestaande tekorten behoeven niet te worden opgelost.

Wanneer sprake is van functiewijziging of uitbreiding en er is sprake van een toename aan parkeervraag, dan dient wel te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Omdat in pandige functiewijzigingen in overeenstemming kunnen zijn met het bestemmingsplan, is het niet hebben van voldoende parkeergelegenheid als strijdig gebruik aangemerkt. Van het verbod kan worden afgeweken indien de openbare ruimte voldoende parkeercapaciteit biedt. Ook kan het college een andere norm stellen dan opgenomen in het parkeerbeleid, bijvoorbeeld als sprake is van dubbelgebruik. Voor zowel woonfunctie als andere gebouwen en gebieden waar mensen kunnen verblijven geldt de parkeerregeling. Met ander soort verblijf wordt bedoeld functies als detailhandel, horeca, bedrijfshallen, maatschappelijke voorzieningen, evenemententerreinen, sportaccommodaties, e.d., maar niet openbare functies die geen specifieke parkeervraag kennen zoals parken, wegen en paden, bosgebieden en speelvelden.

6 Economische uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan (lees: uitwerkingsplan) 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).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden. Dit bestemmingsplan biedt geen kader voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bor c.q. er zijn geen kosten te verhalen c.q. er zijn geen kosten te verhalen boven de wettelijk vastgelegde ondergrens van € 10.000,-.

6.2 Handhaving

Het uitwerkingsplan 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 en de Woningwet. 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.

In dit uitwerkingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Voorts kan door middel van de flexibiliteitsbepalingen en de nadere eisenregeling ruimschoots worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de toelichting en de regels zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Leiderdorp. Van de volgende instanties is reactie ontvangen:

- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Provincie Zuid-Holland;
- Oasen;
- Gasunie;
- Gemeente Zoeterwoude;
- Brandweer Hollands Midden;
- Gemeente Leiden;
- Rijkswaterstaat.

De gemeente Leiden, Brandweer Hollands Midden en de provincie Zuid-Holland zagen in het bestemmingsplan geen aanleiding tot het geven van een inhoudelijke reactie.

De gemeente Zoeterwoude verzoekt naast de geluidzone van het industrieterrein Barre polder ook die van Oosthoek op te nemen. Dit is echter al gedaan. De geluidzones overlappen elkaar grotendeels, mogelijk is dit de reden dat de gemeente Zoeterwoude abusievelijk van mening is dat Oosthoek niet is opgenomen. Er is in het bestemmingsplan voorts sprake van één gebiedsaanduiding (geluidzone) omdat hetgeen geregeld wordt in het bestemmingsplan aangaande één of meerdere geluidzones in één regeling vervat kan worden.

Oasen en Gasunie verzoeken om de in het plangebied aanwezige drinkwaterleidingen resp. hogedrukgasleidingen op te nemen in het bestemmingsplan. Voor wat betreft de gasleidingen was dit al gedaan; echter uit de door Gasunie meegestuurde tekenbestanden blijkt dat op enkele plaatsen het tracé iets anders loopt dan ingetekend; de verbeelding is hier op aangepast. De door Oasen meegestuurde drinkwaterleidingen zijn alsnog opgenomen met een (dubbel)bestemming Leiding – Water.

Rijkswaterstaat verzoekt de rijksweg A4 op een juiste manier in het bestemmingsplan op te nemen. Dit is gedaan met een bestemming Verkeer – Rijksweg. Deze bestemming is onderscheidenlijk aan de bestemming Verkeer voor gemeentelijke en provinciale wegen. In de regels komt dat onderscheid terug doordat er een ander profiel en snelheidsregime is toegestaan. Rijkswaterstaat verzoekt tevens een expliciete regeling op te nemen voor oplaadpalen voor elektrische auto's. Dit is ook gedaan, alhoewel ook betoogd kan worden dat dit onder straatmeubilair valt en dus vergunningsvrij is.

Het hoogheemraadschap geeft aan dat een klein deel van het plangebied is gelegen in de Bospolder met een schouwpeil van NAP -2,37 m. Deze informatie is alsnog opgenomen in de toelichting. Voorts geeft Rijnland aan om bij de uitwerking van de plannen inzake de verbreding van het fietspad Ruige Kade er rekening mee te houden dat er water moet worden gegraven ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak.

Verder moet er rekening mee worden gehouden dat ter plaatse van de Ruige Kade een peilscheiding aanwezig is en dat in veengebieden de afstand tussen de sloten in de nieuwe situatie niet groter mag zijn dan 80 m. Alhoewel dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor de verbreding/verplaatsing van het fietspad faciliteert, vindt de daadwerkelijke planuitvoering plaats in een separate procedure. De betrokken project-leider zal van beschreven informatie op de hoogte worden gesteld. Opgemerkt zij dat in het kader van dit project reeds contact is geweest met Rijnland over de benodigde watercompensatie. Het project voorziet ruimschoots in de benodigde compensatie en Rijnland was reeds akkoord met het voorstel van de gemeente dienaangaand.

Rijnland verzoek voorts de Doespolderwatering en de primaire polderwatergangen van een bestemming Water te voorzien. De Doespolderwatering was al gedeeltelijk van een bestemming Water voorzien; in het aangepaste plan zal de gehele watering een bestemming Water krijgen. De diverse polderslootjes zijn mogelijk binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur en Natuur. Via een omgevingsvergunningstelsel is reeds geregeld dat deze niet zomaar gedempt kunnen worden.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal conform artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze paragraaf of in een separate Nota Zienswijzen worden de zienswijzen samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding is om het uitwerkingsplan aan te passen.

7.3 Beroep

Na terinzagelegging stelt het college het uitwerkingsplan 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.