

Ontwerp bestemmingsplan

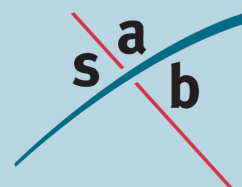
Oude Dorp

Gemeente Leiderdorp

Datum: 28 maart 2012

Projectnummer: 91026

NL.IMRO.0547.BPoudedorp-ON01



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	De vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer toelichting	5
1.5	Status bestemmingsplan	5
2	Het plangebied	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp	6
2.3	Aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden	10
2.4	Functionele beschrijving	26
3	Beleidsaspecten	28
3.1	Rijksbeleid	28
3.2	Provinciaal beleid	34
3.3	Regionaal beleid	38
3.4	Gemeentelijk beleid	39
4	Milieu- en omgevingsaspecten	48
4.1	Inleiding	48
4.2	Milieuaspecten	48
4.3	Omgevingsaspecten	61
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	67
5.1	Maatschappelijk draagvlak	67
5.2	Economische uitvoerbaarheid	67
5.3	Handhaving	68
6	Planbeschrijving	69
6.1	Algemeen	69
6.2	Ruimtelijke structuur	69
6.3	Functies	72
6.4	Functieverandering	79
7	Juridische toelichting	81
7.1	Planmethodiek	81
7.2	Toelichting op de regels	81

8	De procedure	85
8.1	Inspraak	85
8.2	Overleg	85
8.3	Zienswijzen	86

Bijlagen

- Beoordeling Externe veiligheid Bestemmingsplan Oude Dorp, gemeente Leiderdorp Milieudienst West-Holland, 14 oktober 2010
- Cultuurhistorische Waardenkaart, SAB, 20 december 2011
- Nota Inspraak en Overleg Oude Dorp, SAB, 14 maart 2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aanleiding

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen tenminste één keer in de tien jaar te worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan vormt dan ook een herziening als hier bedoeld. Een groot aantal van de nu vigerende plannen (zie paragraaf 1.3) is ouder dan tien jaar en bieden om die reden onvoldoende rechtszekerheid en waarborg voor de ruimtelijke en functionele samenhang van het bestemmingsplangebied.

Doel

Het doel van het bestemmingsplan “Oude Dorp” is een passend ruimtelijk en juridisch kader te bieden voor de bestaande en (overwegend) te handhaven situatie. In het bestemmingsplan worden tevens de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen alsmede wijzigingen in wet- en regelgeving die na vaststelling van de geldende plannen hebben plaatsgevonden meegenomen. Het bestemmingsplan heeft een conserverend, beheersgericht karakter, wat wil zeggen dat de bestaande situatie is bestemd en grootschalige ontwikkelingen waarvoor nog geen planologische titel aanwezig is, niet zijn opgenomen. Dit houdt mede in, dat nieuwe gevoelige c.q. kwetsbare objecten (zoals woningen) niet rechtstreeks mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan.

Voor de A4 zelf is een Tracebesluit genomen dat voorziet in de verbreding van de rijksweg naar 2x3 rijstroken. Het Tracebesluit is opgenomen in het bestemmingsplan. Op termijn vinden aan weerszijden van de rijksweg A4 grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen plaats (“W4”). Deze bevinden zich niet het plangebied.

Het bestemmingsplan “Oude Dorp” heeft, gezien het voorgaande, de vorm van een gedetailleerd eindplan waarin door het opnemen van (algemene) afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden een bepaalde mate van flexibiliteit wordt verkregen. Als de aanvraag om omgevingsvergunning past binnen de doeleindenomschrijving, de bebouwingsbepalingen en (indien van toepassing) de specifieke inrichtings- en gebruiksbepalingen, kan op basis van dit plan een directe bouwtitel worden verkregen.

Het bestemmingsplan is gelet op de verschillende cultuurhistorische waarden daar waar nodig beschermend van aard. De cultuurhistorische waarden zijn beschreven in de toelichting, verbeeld op de bijlage “Cultuurhistorische Waardenkaart” en hebben een juridische doorvertaling gekregen in verbeelding en regels.

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet altijd sprake hoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten. De keuze voor deze planvorm komt voort uit het gemeentelijke beleid dat er op gericht is de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied tenminste te handhaven en waar mogelijk te verhogen.

Voor een aantal locaties geldt dat een recente ontwikkeling is opgenomen:

1. realiseren Brede School Kastanjelaan met buitenruime;

2. ontwikkeling 4 woningen Hoofdstraat 124-126.

Voor deze ontwikkelingen geldt dat een planologische procedure reeds is doorlopen c.q. nagenoeg is afgerond. Hieruit blijkt dat deze ontwikkelingen planologisch haalbaar zijn.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het zogenoemde "Oude Dorp" van Leiderdorp wordt begrensd door de Oude Rijn, de Persant Snoepweg, de Acacialaan, de Ericalaan, de Mauritssingel, de Achthovenerweg en de Ruigekade en omvat de woonwijken Doeskwartier, Oranjewijk en Kerkwijk. Ook het historische dorpslint, het landelijk gebied "Achter 't hofje" (gelegen in de polder Achthoven) en de rijksweg A4 behoren tot het plangebied.



Ligging plangebied

1.3 De vigerende bestemmingsplannen

De gronden die binnen het bestemmingsplangebied zijn gelegen zijn geregeld in een groot aantal andere bestemmingsplannen. Daarmee vervangt het onderliggende bestemmingsplan (delen van) de volgende bestemmingsplannen:

- "Uitbreidingsplan in onderdelen Doeskwartier" (partiële herziening, vastgesteld op 12 januari 1961, goedgekeurd op 9 januari 1961);
- "Achthovenerweg" (vastgesteld op 31 januari 1977, goedgekeurd op 19 april 1977);

- "Oranjewijk" (vastgesteld op 19 december 1977, goedgekeurd 28 april 1980);
- "Plan Centrum" (vastgesteld op 27 augustus 1979, goedgekeurd op 24 maart 1982);
- "Oude Raadhuisbuurt" (vastgesteld 30 september 1985, goedgekeurd op 13 mei 1986);
- "Centrum, 2e partiële herziening" (vastgesteld op 11 mei 1992, goedgekeurd op 8 september 1992);
- "Partiële herziening regels erfbebouwingsregeling Leiderdorp" (vastgesteld 12 februari 1996, goedgekeurd 3 september 1996);
- "Doeskwartier" (vastgesteld op 7 april 1997, goedgekeurd op 2 december 1997);
- "Buitengebied" (vastgesteld op 6 juni 2005, goedgekeurd op 13 september 2005).

1.4 Leeswijzer toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens zijn hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een ruimtelijke en functionele beschrijving van het plangebied. Hier staan tevens de cultuurhistorische waarden benoemd.

In hoofdstuk 3, 4 en 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Eerst wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk relevante beleid van de diverse overheden samengevat. Er wordt steeds een oordeel gegeven of dit plan voldoet aan het beleid. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, zoals bijvoorbeeld milieu, wordt in hoofdstuk 4 beschreven waarom het voorliggend bestemmingsplan kan worden uitgevoerd. De maatschappelijke, economische uitvoerbaarheid en aspecten ten aanzien van handhaving komen aan bod in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 zijn de inhoudelijke planuitgangspunten benoemd. In hoofdstuk 7 is wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding (plankaart) en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

1.5 Status bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan betreft een ontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 juni tot en met 12 juli 2011 ter inzage gelegen en is voor overleg ex artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan de overlegpartners. De resultaten staan beschreven in de bijlage "Nota Inspraak en Overleg Oude Dorp".

2 Het plangebied

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst een beschrijving van de **ontstaansgeschiedenis** van het landschap en de bebouwing in Leiderdorp gegeven. De paragraaf die daarop volgt behandelt aan de hand van een **cultuurhistorische waardenkaart (zie bijlage voor volledige kaart)**, de nog aanwezige en herkenbare elementen die een uiting van die rijke ontstaansgeschiedenis vormen in het huidige ruimtelijke beeld. Bij de inventarisatie van de ontwikkelingsgeschiedenis en de aanwezige cultuurhistorische waarden is naast een veldverkenning gebruik gemaakt van het *“verkenkend cultuurhistorisch onderzoek Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude”* (2001), het rapport *“jongere bouwkunst en stedenbouw 1800-1945”* behorende bij het *“Monumenten Inventarisatie Project Zuid Holland”* (MIP, 1991)) en van de *“Toelichting op de Archeologische Waarden en Verwachtingenkaart Leiderdorp”* (2009). Na deze ruimtelijke beschrijving volgt een functionele beschrijving.

2.2 Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp

2.2.1 Bronstijd, IJzertijd: Vorming landschap

De Oude Rijn is bepalend geweest voor de vorming van het landschap rond Leiderdorp. De rivier is een overblijfsel van de vroegere Rijn die tot de twaalfde eeuw als hoofdriever in dit gebied stroomde. De loop van de rivier is in de periode van circa 4400 voor Christus tot circa 300 voor Christus wisselend, waarbij de rivier zich steeds meer in zuidwestelijke richting verplaatst. Bij hoog water treedt de rivier buiten haar oevers, en zorgen bezonken zand, silt en klei geleidelijk aan voor het ontstaan van hoger gelegen **oeverwallen** langs de rivier. In het natte gebied buiten die oeverwallen ontstaan laagveenmoerassen en gronden met klei die bij overstromingen van de oeverwallen wordt afgezet.

Bij hoogwater breken de oeverwallen van de rivier regelmatig door, waardoor kleine stroompjes ontstaan. Die stroompjes hebben eigen afzettingen die ruggen in het landschap vormen. In Leiderdorp kunnen een aantal van deze ruggen tijdens de Bronstijd en IJzertijd bewoond zijn geweest.

Aan het einde van de Bronstijd wordt de Oude Rijn rustiger door het ontstaan van de Kromme Rijn en de Vecht stroomopwaarts. Het land wordt minder nat en de oevers worden geschikt om te wonen. De vroegste nederzetting, van enkele boerderijen, uit Leiderdorp dateert uit de IJzertijd (800 tot 12 voor Chr.). De oudste bewoning is gevonden in de Munnikpolder, de Doespolder en de Bloemerd.

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. De **hoge oeverwal die ontstaat ten noorden van de Oude Rijn** is nog beter geschikt voor bewoning.

2.2.2 Romeinse tijd: verbindingswegen en forten

Tijdens de Romeinse overheersing is het gebied bewoonbaar. De Rijn wordt in deze periode de politiek-bestuurlijke grens van het Romeinse Rijk en gaat een belangrijke verbinding vormen tussen het achterland en het kustgebied. Langs deze grens ontstonden verbindingswegen en forten. Het centrum van het gebied werd gevormd

door het castellum ter hoogte van Roomburg, nu Leiden, en de stad Forum Hadriani, het huidige Voorburg. Aan het einde van de Romeinse periode volgt er weer een natte periode, waardoor bewoning moeilijker wordt.

2.2.3 Middeleeuwen: Agrarische nederzetting

In de Vroege Middeleeuwen ontstaat op de oeverwal langs de huidige Oude Rijn de nederzetting die nu Leiderdorp wordt genoemd. Dit gebeurt op de locatie waar momenteel de tennisbanen (bij de Hoogmadeseweg) liggen. Ook ontstaat er bebouwing in de huidige Boterhuispolder, direct ten noorden van Leiderdorp. Op de hoger gelegen oeverwal komt er steeds meer agrarische bebouwing. De vrije boerengemeenschappen ontginnen het lager gelegen veenkleigebied ten behoeve van de akkerbouw. Zo ontstaat er hier een **verkaveling van akkerland en ontwateringsloten** die loodrecht op de aanwezige waterlopen staan. De oudste ontginningen zijn erg onregelmatig van vorm; blokken en stroken die de natuurlijke waterlopen volgen.

In 1122 wordt de Rijn afgedamd bij Wijk bij Duurstede, zodat er een einde komt aan de overstroming en het wisselende verloop van de rivier. Omdat de Oude Rijn bij Katwijk verzand ontstaan er toch afwateringsproblemen. Om deze reden wordt in de twaalfde eeuw de **Does** gegraven die overtollig water via het veenriviertje de Kromme Does afvoert richting het Spaarne en het IJ.

Zowel de afdamming van de Rijn als het graven van de Does bieden de voorwaarde voor een verdere groei van de agrarische bedrijvigheid. De vrije boerengemeenschappen gaan over in een bestuursvorm waarbij graven en heren de macht hebben. Dit gebeurt in drie districten: het eerste, tweede en derde Leithon die samen het gebied Holtlant vormen. Leiden en Leiderdorp danken hun naam aan de Leithons, de provincienaam "Holland" is afgeleid van Holtlant. Het Holtlant omvatte het Waardeiland, het gebied tussen de Mare en de Zijl en het gebied ten noorden van de Rijn. Binnen dit gebied wordt Leiderdorp een ambachtsheerlijkheid: een gebied waarover een heer de rechtspraak, het bestuur en de wetgeving verzorgt. De ambachtsheerlijkheid strekt zich uit tot aan het centrum van de stad Leiden. Wanneer Leiden rond 1200 grondgebied nodig heeft voor haar stadsuitbreiding wordt het grondgebied van de omliggende ambachtsheerlijkheden, waaronder dat van Leiderdorp, geannexeerd.

2.2.4 15^e tot en met 18^e eeuw: Polders, nijverheid en buitenverblijven

Om het land tegen overstromingen te beschermen wordt de **Ommedijk** aangelegd, een dijk haaks op de Oude Rijn. De bebouwing neemt toe en concentreert zich vanaf deze tijd zowel langs de Ommedijk als langs de Oude Rijn. De omdijking en ontginning van het veenkleigebied zet zich voort op grotere schaal. Het resultaat hiervan zijn de **Achthovenerpolder met de Ruigekade**, de Munnikenpolder en de Kalkpolder die allen uit de 15^e en 16^e eeuw stammen. De eerste polders zijn daarbij onregelmatiger van vorm doordat zijn de loop van de bestaande watergangen volgen. De vele molens in de directe omgeving van het plangebied vormen ook een herinnering aan dit proces. In de 17^e eeuw ontstaan de andere polders uit Leiderdorp. Ook worden enkele kastelen en een klooster gebouwd verder van de Oude Rijn af. **Kasteel "Huis ter Does"** is daarvan een voorbeeld.

Het plangebied valt weliswaar buiten deze kasteellocatie maar het gebied 'Achter 't Hofje draagt wel bij aan de landschappelijke context rondom het kasteel. Dit uit zich in de structuur van de waterlopen. 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.

In de vijftiende en zestiende eeuw bloeide ook de nijverheidssector aan de Oude Rijn op en groeit de nederzetting verder. Hierin was een grote rol weggelegd voor de **steen- en pottenbakkerijen** waarin de afgezette klei uit het omringende landschap werd verwerkt. Er ontstaan gaandeweg twee bebouwingsconcentraties: een rond de oude kerk en een rond de Does. De concentratie rond de oude kerk wordt in 1492 verbonden met Zoeterwoude Rijndijk door de bouw van een brug ter hoogte van de **Bruggestraat**. Tijdens het ontzet van Leiden (1574) werd de middeleeuwse kerk verwoest. Na het ontzet was er geen bebouwing meer mogelijk op het grondgebied van Leiderdorp, met uitzondering van boerderijen en bedrijven ten dienste van de stad Leiden. In 1582 werd Leiderdorp zelfs bestuurlijk opgenomen in de stad Leiden. De **hervormde kerk** dateert uit 1620 en is gebouwd op de locatie van de vroegere middeleeuwse kerk. In 1664 wordt de aanleg van het **Jaagpad** voltooid zodat er een belangrijke verbinding via trekschuiten tussen Leiden en Utrecht mogelijk is.

Tijdens de Franse revolutie veranderde de bestuurlijke organisatie weer; in 1795 werd Leiderdorp een zelfstandige gemeente. Rond die tijd betrokken veel rijke Leidenaars een **buitenverblijf** in Leiderdorp. Verder stond het gebied rondom Leiden in deze tijd bekend als 'Tuin van Holland' door de vele groenten- en fruitkwekers. Samengevat ontstaan er in de periode van de 15^e eeuw tot en met 18^e eeuw dus naast de boerderijen tal van andere bouwvormen zoals bedrijven, steenbakkerijen, kwekerijen, arbeiderswoningen en buitenverblijven.

- 2.2.5 19^e eeuw – heden: geleidelijke groei en forse uitbreidingen
- Ondanks al deze ontwikkelingen blijft de bebouwing nog tot de 20^e eeuw gericht op de **Oude Rijn en de Ommedijk**. Tussen de beide polen blijft er in eerste instantie sprake van een lint waaraan verspreid gelegen bebouwing voorkomt. Langs dat lint groeien de twee polen van het dorp in de loop van de 19^e eeuw geleidelijk naar elkaar toe. De bouw van een **tweede kerk** in 1890 die zich tussen de beide polen bevindt illustreert deze ontwikkeling.

Al voor de Tweede Wereldoorlog vindt er in Leiderdorp - hoewel in geringe mate - planmatige volkswoningbouw plaats. Omdat het relatief duur was hele straten in één keer te ontwikkelen, groeit de bouw van een aantal woningen geleidelijk uit tot een buurt. De bebouwing blijft zich daarbij concentreren aan de Oude Rijn en de Ommedijk, de eerste uitbreiding is namelijk de jaren '**30 buurt rond de Koningsstraat**'.

Na de oorlog vindt er op grotere schaal bebouwing plaats. De industrie ontwikkelt zich goed, het omliggende landelijk gebied wordt langzamerhand volgebouwd en de verkeersdruk 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. De ontwikkeling van de "nieuwe" **Oranjewijk** - een typische jaren vijftig wijk - begint in wat toen nog poldergebied was.

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. In het Doeskwartier is in het begin van deze eeuw nog een kleine nieuwbouwwijk, de Doesplant, gerealiseerd.

2.3 Aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden

2.3.1 Ligging in groter verband

Leiderdorp ligt in de Rijn- en Gouwestreek, in het noordoosten van de provincie Zuid-Holland. Kenmerkend voor de regio is het open weidelandschap, afgewisseld door rivieren, vaarten en dijken. Zowel ten noorden als ten zuiden van de Oude Rijn komen in de regio aaneengesloten complexen droogmakerijen voor die ontstaan zijn door het droogleggen van plassen. Deze plassen zijn ontstaan door het afgraven van veen dat in de Middeleeuwen in de vorm van turf als brandstof werd gebruikt. De oeverwallen zijn door inklinking van de naastliggende veengronden als stroomruggen in het maaiveld zichtbaar.

De afwatering van het laagveengebied gebeurde door het graven van lange sloten, haaks op de oeverwallen en uitmondend in veenstromen en rivieren. Deze vrije afvoer van water leidde al snel tot wateroverlast in de regio. Kunstmatig aangelegde afwateringen bleken noodzakelijk. De uitvinding van onder meer de wipmolen in de vijftiende eeuw betekende een enorme verbetering in de afwatering van het gebied. Daarnaast konden plassen, ontstaan door vervening, worden drooggemalen.

Typerend voor het landschap van de regio Rijn- en Gouwestreek was de ontwikkeling in het afwateringsstelsel: de boezemwateren met de voornamelijk noord - zuid lopende veenstromen en de oost - west gelegen rivieren en de vele molens en gemalen. Bijna alle dorpen in deze regio zijn oorspronkelijk ontginningsdorpen of rivierdorpen met een langgerekte bebouwingskern met overwegend een agrarisch karakter.

Het polderlandschap rondom Leiderdorp is in de loop van de eeuwen drastisch veranderd. De Bospolder, de Munnikenpolder en de Kalkpolder zijn sinds de twintigste eeuw in grote mate verstedelijkt. De polder Achthoven, de Huis ter Doespolder en de Boterhuispolder zijn vrij gebleven van grootschalige bebouwing en vanwege het grotendeels intact gebleven oorspronkelijke karakter inmiddels beschermd als onderdeel van het Belvédèregebied "Oude Ade - Rijnstreek". Dit gebied wordt gekenmerkt door het onregelmatige patroon van de verkaveling. De boezemwateren, zoals de Oude Ade, liggen bijna een meter hoger dan het omringende bovenland dat door inklinking sterk is gedaald.

Belangrijke fysieke dragers van het gebied zijn de veenontginningen met een onregelmatige strokenverkaveling en ter hoogte van de Boterhuispolder een grillige blokverkaveling, de lintbebouwing langs de Oude Rijn, de vele molens en historische bebouwing en de oeverwallen van de Oude Rijn met historische bewoningsresten.

2.3.2 Cultuurhistorische waarden in het gebied

Veel bebouwing en veel landschappelijke elementen die een rol hebben gespeeld bij de hiervoor beschreven ontwikkelingsgeschiedenis zijn in de loop der tijd verdwenen. Veel is er echter ook bewaard gebleven. De "cultuurhistorische waardenkaart" (zie bijlage) laat de elementen zien die een uitdrukking vormen van de ontwikkelingsgeschiedenis en die nog herkenbaar zijn in het huidige ruimtelijke beeld. De kaart maakt een onderscheid in structuren, ensembles, clusters en objecten. Daarbij zijn de ensembles gebieden die een wat grotere ruimtelijke cultuurhistorische eenheid vormen en de clusters samenhangende gebieden op een lager schaalniveau.

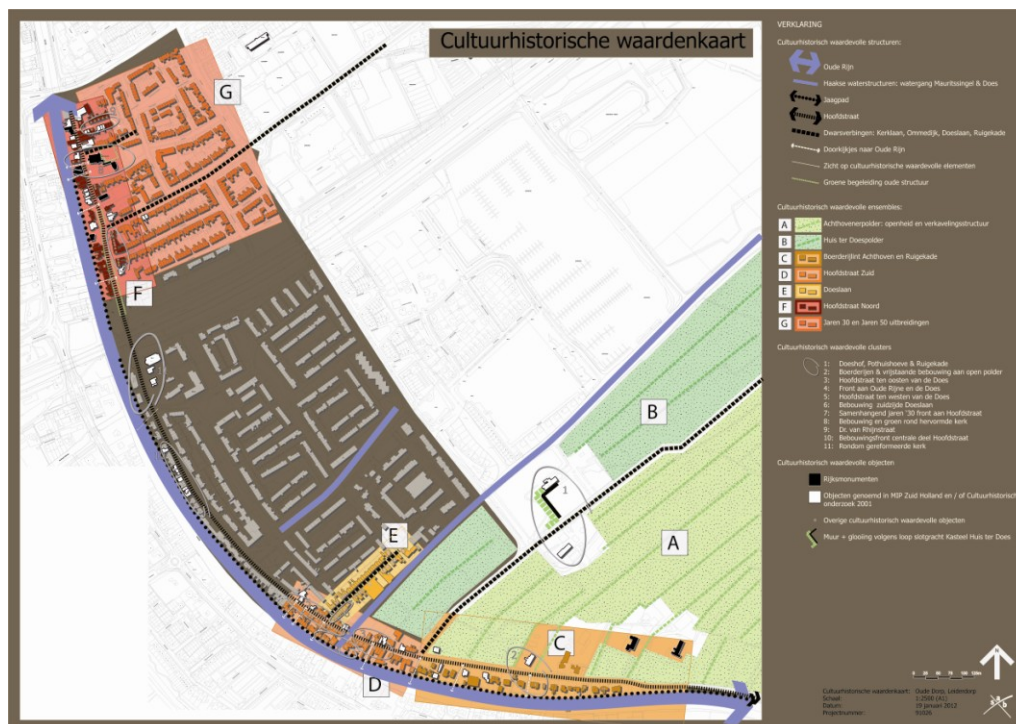
Deze paragraaf behandelt eerst de cultuurhistorisch waardevolle structuren die op het schaalniveau van het gebied een rol spelen. Daarna volgt er per ensemble een beschrijving van de daarin aanwezige structuren, clusters en objecten die een bijdrage aan de cultuurhistorische waarde van het ensemble leveren. Tot slot worden de structuren, clusters en objecten behandeld die niet binnen een waardevol ensemble liggen, maar zelf wel waardevol zijn.

2.3.3 Structuren

De Oude Rijn zelf is de meest bepalende structuur voor de ontwikkeling van het gebied geweest en is nog steeds aanwezig en herkenbaar in de ruimtelijke structuur. Ook het evenwijdig daaraan gelegen Jaagpad uit 1664 is nog voor een groot deel aanwezig. Alleen aan de noordzijde van het plangebied is het pad verdwenen. De Hoofdstraat wordt door een bebouwingsstrook van het Jaagpad en de Oude Rijn gescheiden en vormt de derde hoofdstructuur die de richting van de Oude Rijn heeft. De Hoofdstraat vormt een ononderbroken doorgaande ruimtelijke structuur.

Ook is er nog een aantal historische structuren haaks op de Oude Rijn aanwezig, zowel in de vorm van wegen als van watergangen. Van noord naar zuid zijn dit de Kerklaan, de Hoogmadeseweg, de Mauritssingel, de Doeslaan, de Does en de Ruigekade. De Hoogmadeseweg valt wat betreft de ligging ongeveer samen met de oude Ommedijk, maar het historische karakter van die dijk is niet meer herkenbaar in het ruimtelijk beeld. De Mauritssingel valt samen met een oude watergang van de Kalkpolder. Het water en het geknikte verloop herinneren daar nog aan, maar ook deze structuur toont geen historisch ruimtelijk beeld. De Mauritssingel en de Hoogmadeseweg zijn daarom als structuur wel waardevol en belangrijk om te behouden, maar het huidige ruimtelijk beeld vertoont geen cultuurhistorische waarde. De andere vier haakse structuren tonen nog wel een historisch beeld en zijn dus zowel in structuur als beeld waardevol om te beschermen. Bij de beschrijving van de ensembles worden deze structuren nader omschreven.

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.



Cultuurhistorische Waardenkaart (zie ook bijlage + uitsneden per ensemble)

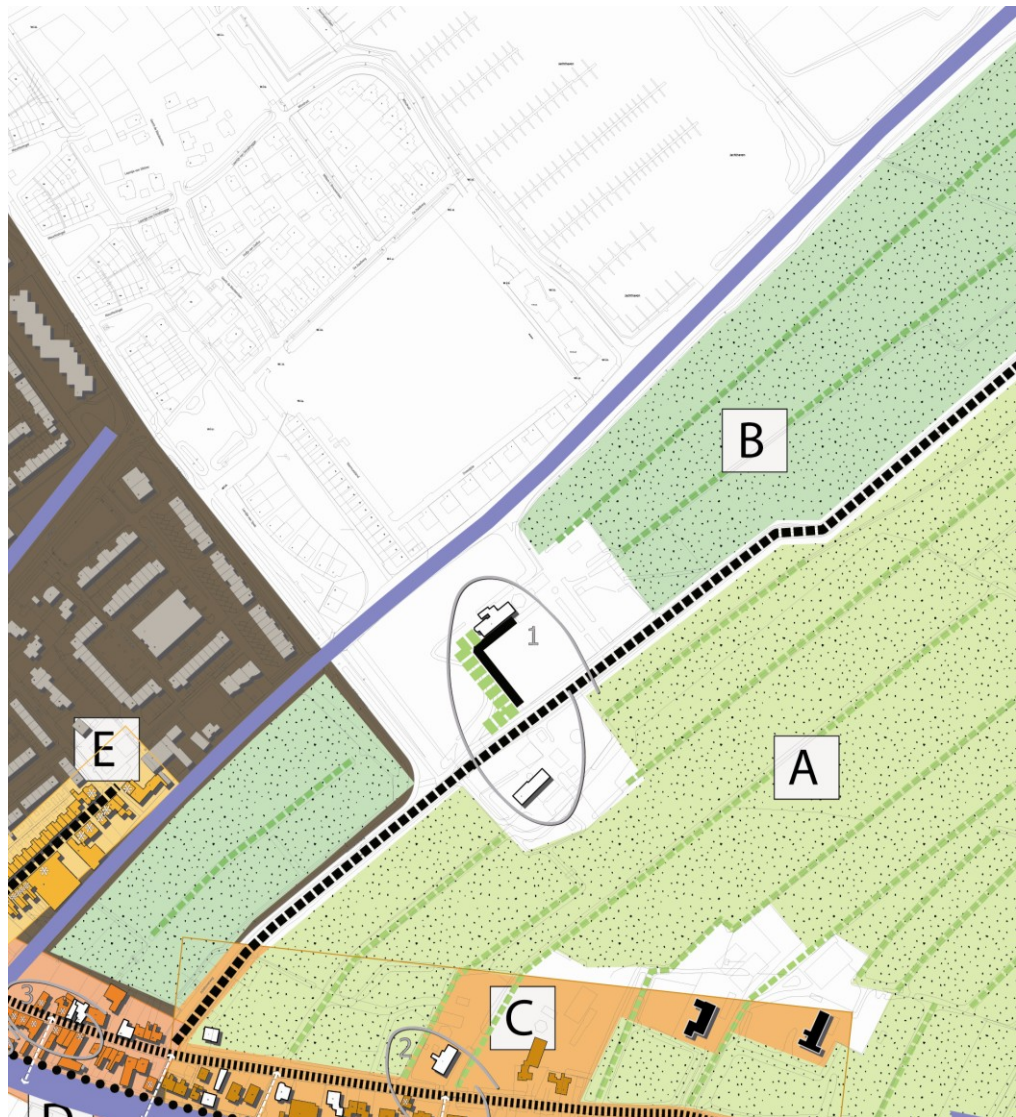


2.3.4 Ensembles A+B: Achthovener polder en Huis ter Doespolder

De Achthovenerpolder is één van de oudere polders van Leiderdorp en ook één van de weinige polders die nog open en herkenbaar zijn. Het geknikte verloop van de sloten en de kavels, de openheid die plaatselijk doorloopt tot het lint en de Ruigekade als omsluitende structuur vormen de historische kwaliteiten van deze polder. De Huis ter Does Polder grenst aan de Achthovenerpolder en bevindt zich aan de andere zijde van de Ruigekade. Ook deze polder is open gebleven. Beide polders vormen samen een aaneengesloten open poldergebied dat zowel landschappelijk als cultuurhistorisch waardevol is, temeer ook omdat andere polders van Leiderdorp inmiddels bebouwd zijn. Beide polders zijn bovendien aangewezen als Belvédèregebied.

→ Cluster 1: Doeshof, Pothuishoeve & Ruigekade

Aan de Ruigekade bevinden zich aan weerszijden twee boerderijen: Doeshof en de Pothuishoeve. Beide zijn cultuurhistorisch waardevol. Rond boerderij de Doeshof is bovendien een deel van de kasteelmuur van Huis ter Does aanwezig en toont de glooiing op het perceel het verloop van de oude slotgracht. Dit cluster ligt buiten de grenzen van het bestemmingsplan.



Uitsnede ensembles A&B Achthovenerpolder en Huis ter Doespolder



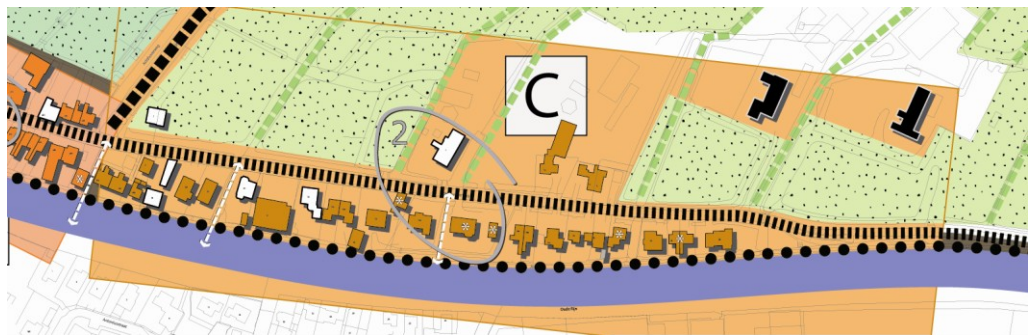
Impressies ensembles A&B Achthovenerpolder en Huis ter Doespolder

2.3.5 Ensemble C: Bebouwingslint Achthoven

Aan de zuidzijde van het hiervoor beschreven open poldergebied grenst het boerderijlint de Achthovenerweg. Verspreid aan dit lint bevinden zich veel historische boerderijen en overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Sommige van de boerderijen zijn in de 17^e en 18^e eeuw in gebruik genomen als buitenplaats, en dit is nog steeds afleesbaar. In totaal zijn er 8 boerderijen als rijksmonument aangewezen, deze bevinden zich echter allemaal (net) buiten het plangebied. De bebouwing in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonhuizen, waarvan een aantal cultuurhistorische waarde heeft. Op diverse plaatsen is er sprake van waardevolle doorzichten naar de Oude Rijn.

→ cluster 2: Boerderijen en vrijstaande bebouwing aan open polder

Rond Achthovenerweg nr 1 staat er historisch waardevolle bebouwing op dichte afstand van elkaar. Die bebouwing grenst ook aan stukken van het open poldergebied dat hier dus direct het bebouwingslint raakt. Bebouwing, lint en open poldergebied vormen hier samen een fraai samenhangend cluster.



Uitsnede ensemble Bebouwingslint Achthoven





Impressie ensemble bebouwingslint Achthoven

2.3.6 Ensemble D: Hoofdstraat Zuid

Dit ensemble betreft een van de twee historische concentraties van Leiderdorp. Op het punt waar de Achthovenerweg overgaat in de Hoofdstraat verandert het ruimtelijke karakter. Het verandert van landelijk naar stedelijk, van eenzijdig naar tweezijdig bebouwd en van groen en open naar stenig en gesloten. Op dit punt heeft de straat een wat ruimer profiel dan verderop, zodat deze overgang ruimtelijk wordt benadrukt. De monding van de Does in de Oude Rijn is medebepalend voor het historische beeld. Hoewel er geen rijksmonumenten en slechts enkele objecten genoemd in het MIP en de Cultuurhistorische Verkenning aanwezig zijn is er wel degelijk sprake van veel waardevolle bebouwing. Het bebouwingsbeeld is zeer afwisselend en bestaat uit individueel herkenbare panden met gevarieerde kapvormen, kaprichingen, beukmaten en goot- en nokhoogten. Niet alle bebouwing is van cultuurhistorische waarde; historische bebouwing en recentere panden wisselen elkaar af.

→ cluster 3: Hoofdstraat ten oosten van de Does

Binnen het ensemble zijn er drie historische clusters te onderscheiden. Ten eerste het gebied direct aan de Oostzijde van de Does. Hier bevindt zich een concentratie van historische bebouwing aan weerszijden van de Hoofdstraat. De beide bebouwingswanden omsluiten samen de ruimte. Die ruimte is stenig, de rooilijn verspringt. Het pand op nummer 230 heeft een haakse oriëntatie en vormt een soort hofje. Het zicht op de brug over de Does draagt bij aan het historische beeld.

→ cluster 4: Front aan Oude Rijn en de Does

Direct aan weerszijden van de Does bevindt zich aan de Oude Rijn een ander waardevol cluster. Hier is historische bebouwing met de voorzijde naar de rivier gericht. Een dergelijk historisch front aan de Oude Rijn komt elders in het plangebied niet voor, daar is de historische bebouwing meer op de Hoofdstraat gericht.

→ cluster 5: Hoofdstraat ten westen van de Does

Het laatste cluster dat binnen dit ensemble is onderscheiden wordt gevormd door de bebouwing aan de Hoofdstraat, direct ten westen van de Does. Hier is sprake van bebouwingswanden aan beide zijden van de straat. Aan de zuidzijde zeer aaneengesloten met enkele smalle doorzichten naar de Oude Rijn. Het merendeel van de bebouwing is cultuurhistorisch waardevol zodat de historie zeer goed voelbaar is in deze ruimte. De ruimte is stenig en besloten, de rooilijn licht verspringend. Alle panden zijn individueel herkenbaar en er is veel variatie in kapriching, kapvorm, beukmaat, goot- en nokhoogte en materiaalgebruik.



Uitsnede ensemble Hoofdstraat Zuid



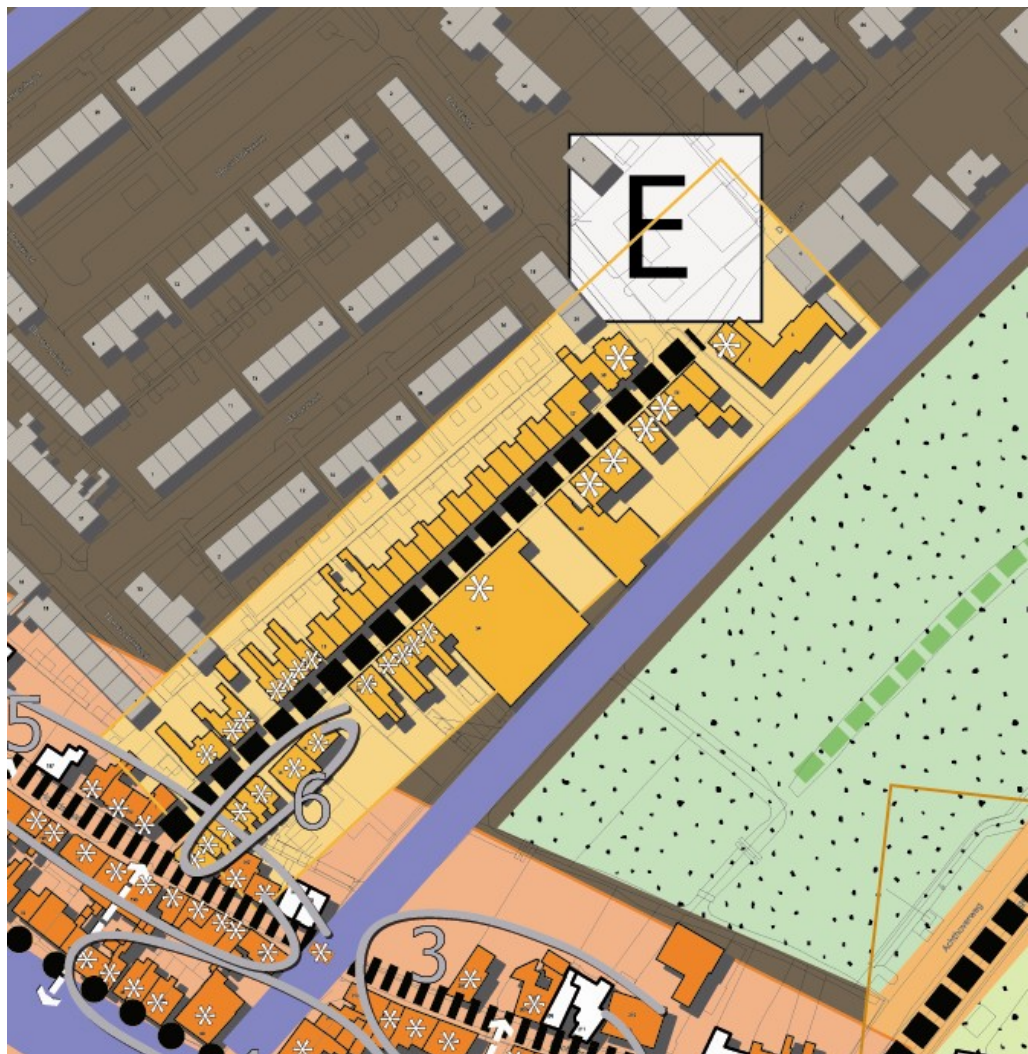
Impressie ensemble Hoofdstraat Zuid

2.3.7 Ensemble E: Doeslaan

Evenwijdig aan de Does is er sprake van een bebouwingsstrook met achterzijden naar de Does gekeerd en de voorzijden naar Doeslaan. De achterzijden vormen een rand van historische bebouwing aan de open “Huis ter Doespolder”. Het ensemble kent een zeer wisselend karakter. De oostelijke bebouwingswand had een industrieel karakter dat nog steeds herkenbaar is door de oude arbeiderswoningen en het fabrieksgebouw van Ginjaar. Aan de overzijde van de straat is er aan de zijde van de Hoofdstraat sprake van individueel herkenbare historische panden (19^e /20e eeuw) en verderop in de straat bevindt zich recentere seriematige bebouwing, zonder cultuurhistorische waarde.

→ cluster 6: bebouwing zuidzijde Doeslaan

De bebouwing aan de zuidoostzijde vormt een opvallend cluster binnen het ensemble. Hier staan lage arbeiderswoningen, in samenhang vormgegeven met de twee naastgelegen aaneengesloten panden. Samenhang ontstaat door het materiaalgebruik en de rijke detaillering van metselwerk en sierwerk.



Uitsnede ensemble Doeslaan



Impressie ensemble Doeslaan

2.3.8 Ensemble F: Hoofdstraat Noord

Dit ensemble is het meest stedelijke deel van Leiderdorp. De bebouwing bevindt zich aan weerszijden van de Hoofdstraat, met de markante hervormde kerk als beeldbepalend stedelijk accent. Het Jaagpad loopt niet over de volledige lengte van het ensemble door, maar wordt halverwege onderbroken. Een groot deel van de Hoofdstraat wordt begeleid door groen in de vorm van gekandelaberde linden. Diverse openbare smalle doorsteken naar de Oude Rijn zorgen weer voor de beleefbaarheid van de rivier vanaf de Hoofdstraat.

Het bebouwingsbeeld in dit ensemble is weer zeer wisselend. Met name de bebouwingswand aan de rivierzijde van de Hoofdstraat bestaat uit individueel herkenbare historische panden die variëren wat betreft beukmaat, kapvorm, kaprichting, goot- en nokhoogte en materiaalgebruik. De andere zijde van de Hoofdstraat bevat relatief meer uniforme bebouwing en langskappen. Het gebied rond de kerk bevat de meeste historisch waardevolle bebouwing en is tevens het meest dichtbebouwde gebied. In het deel nabij de snelweg is er meer afwisseling met recentere panden.

→ cluster 7: jaren '30 front aan Hoofdstraat

Er zijn drie clusters onderscheiden in dit ensemble. Ten eerste een front van jaren '30 bebouwing aan de zuidzijde van het ensemble. Deze panden staan op afstand van de straat gepositioneerd, zijn in onderlinge samenhang vormgegeven en hebben een statige uitstraling. Het groen in de straat en in de tuinen draagt bij aan het beeld.

→ cluster 8: bebouwing en groen rond hervormde kerk

Het gebied direct rond de kerk is ook een onderscheidend cluster. Diverse monumentale panden uit de 18^e/19^e eeuw vormen in combinatie met het groen rond kerk en kerkhof, en met de smalle Kerklaan een fraai beeld waar de historie voelbaar is.

→ cluster 9: Dr. Van Rhijnstraat

Het derde cluster in dit ensemble is de Dr. Van Rhijnstraat. Deze smalle maar groene straat wordt aan weerszijden begeleid door kleine arbeiderswoningen uit de 19^e eeuw en begin 20^e eeuw.



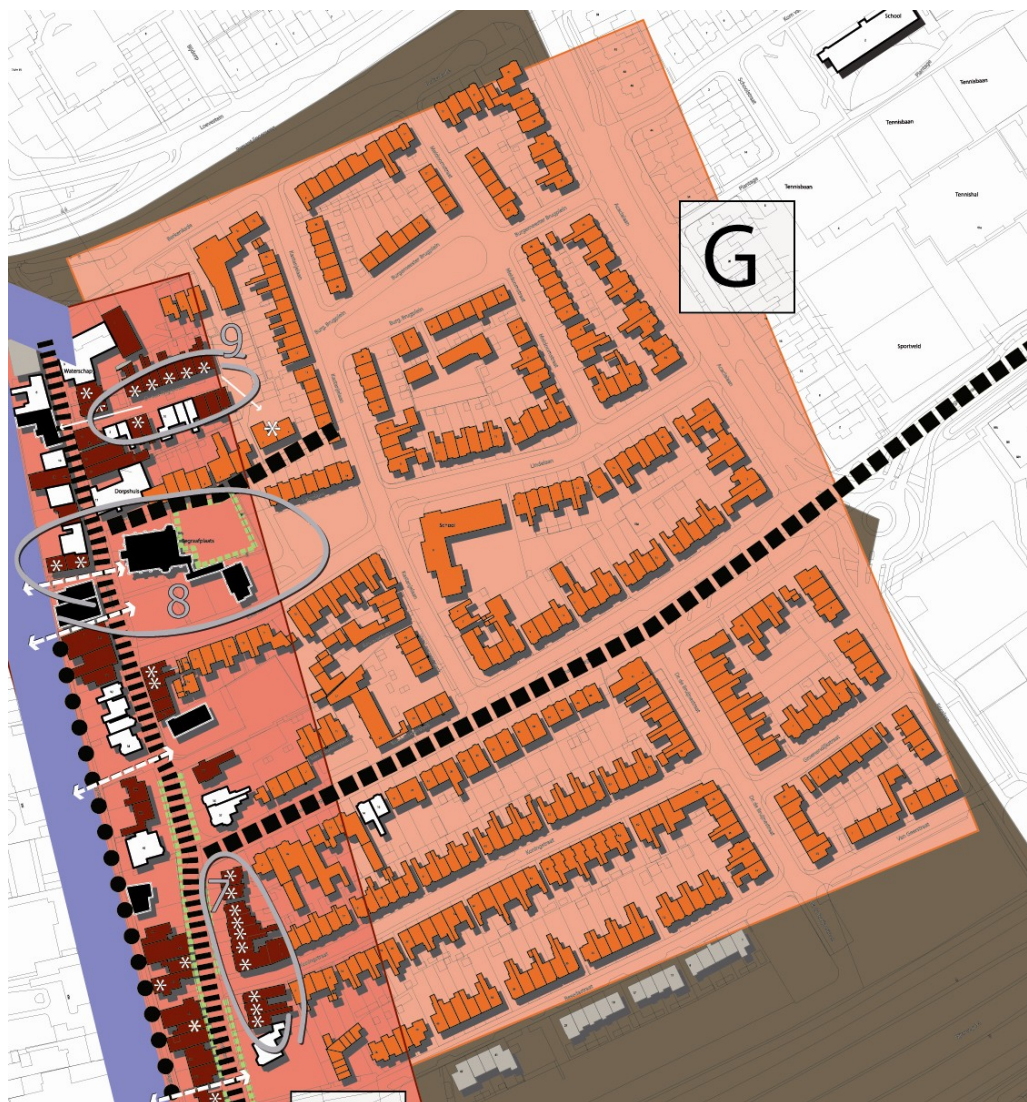
Uitsnede ensemble Hoofdstraat Noord



Impressie ensemble Hoofdstraat Noord

2.3.9 Ensemble G: Jaren 30 en jaren 50 uitbreiding

Het laatste gebied dat als ensemble is aangewezen op de cultuurhistorische waardenkaart is de uitbreidingswijk direct achter het hiervoor beschreven ensemble “Hoofdstraat Noord”. Dit zijn de eerste grote uitbreidingen van Leiderdorp. Het zuidelijke deel dateert uit de jaren '30 en het noordelijke deel uit de jaren '50. De uitbreidingen zijn typerend voor die perioden en daardoor cultuurhistorisch waardevol. Het jaren '30 deel is vooral waardevol door de combinatie van groene straten met robuuste rijwoningen met oranje daken, daklijsten, erkers en kapverdraaiingen. Het jaren '50 deel is ook waardevol wat betreft de stedenbouwkundige structuur van groene door bebouwing omsloten ruimten. Specifieke bijzondere elementen in dit ensemble zijn de Nederlands Hervormde School uit 1933 (inmiddels helaas gesloopt), het dubbele woonhuis aan de Hoogmadeseweg uit 1927 en het fraaie huis met torentje uit de 18^e eeuw aan de Kerklaan. Het ensemble als geheel is waardevol door de uniforme bouwstijl in combinatie met het groen, er zijn geen specifieke clusters onderscheiden.



Uitsnede ensemble '30 en '50 uitbreidingen



Impressie ensemble '30 en '50 uitbreidingen

2.3.10 Hoofdstraat middendeel

Dit grote deel van de Hoofdstraat is niet als ensemble aangemerkt. Het gebied heeft namelijk een vrij gefragmenteerd karakter met relatief veel recente bebouwing. Het gebied vormt daardoor geen samenhangende cultuurhistorische eenheid. Voor een groot deel komt dat doordat vrijwel de gehele noordzijde uit seriematige bebouwing van recentere datum (jaren 60 en recenter) bestaat. Maar ook aan de zuidzijde is de bebouwing gefragmenteerd en is de historie minder voelbaar dan in andere delen van de Hoofdstraat. Dat wil niet zeggen dat er geen waardevolle elementen zijn. Er zijn hier wel degelijk enkele losse gebouwen met historische waarde. Verder zijn er twee clusters te onderscheiden waar er sprake is van waardevolle bebouwing in elkaars nabijheid.

→ cluster 10: bebouwingsfront centrale deel Hoofdstraat

Zo is er direct ten noorden van de showroom een bebouwingswand met veel cultuurhistorische waarde. De bebouwing bestaat uit individueel herkenbare panden met wisselende kapvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogte, beukmaten en materiaalgebruik.

→ cluster 11: Rondom gereformeerde kerk

Daarnaast valt er in dit gebied de directe omgeving van de gereformeerde kerk als onderscheidend cluster aan te merken. Diverse statige panden uit de 19^e eeuw bepalen samen met de beeldbepalende kerk en de groene ruimte daaromheen het beeld. Het langgerekte pand “Irene” aan de overzijde van de straat doet ook mee in dit historische straatbeeld.



Impressie waardevolle elementen in Hoofdstraat middendeel

2.4 Functionele beschrijving

Voor een beschrijving van de functionele situatie wordt van de indeling in ensembles in voorgaande paragraaf uitgegaan. Daaraan toegevoegd worden de latere woonwijken die niet als ensemble zijn opgenomen, grofweg het donkergrijze middendeel van de “cultuurhistorische waardenkaart” (zie bijlage).

- 2.4.1 Ensemble Achthovenpolder en boerderijlint Achthoven en Ruigekade
Dit ensemble is momenteel deels agrarisch gebied en voorzien van een aantal parkeerplaatsen. De Achthovenerweg is een belangrijke verbindings- en ontsluitingsroute tussen de bebouwde kom van Leiderdorp en het buitengebied ter hoogte van de polder Achthoven. De verkeersintensiteit op de route is relatief hoog. De weg maakt dan ook deel uit van de hoofdverkeersstructuur van Leiderdorp. De functies bestaan voor het overige uit woningen langs de Oude Rijn en Hoofdstraat.
- 2.4.2 Hoofdstraat Zuid
De belangrijkste functie langs de Hoofdstraat is Wonen met een enkele bedrijfs- of opslaggebouwen. De Hoofdstraat is een smalle maar doorgaande weg waarlangs ook geparkeerd wordt. Deels is het eenrichtingsverkeer.
- 2.4.3 Ensemble Doeslaan
Op een aantal percelen zijn hier bedrijfsfuncties gesitueerd. In het geval van de kleiwarenfabrieken en de scheepswerven gelden respectievelijk de milieucategorieën 3/4 (afhankelijk van het vermogen van de oven) en 5. Daaraan is een milieuhinderzone gekoppeld van 100/200 tot 500 meter. Het gedeelte dat in de periode tot 1940 is gebouwd en niet tot de historische bebouwing behoort kent overwegend een woonfunctie.
- 2.4.4 Ensemble Hoofdstraat Noord
Het karakter van dit gebied is zeer gemengd. De woonfunctie wordt afgewisseld met winkels, dienstverlening, kantoor en horecafuncties, zoals makelaars, cafe's, restaurants, galerieën en kleine winkels voor niet-dagelijkse en dagelijkse voorzieningen. Ook solitaire maatschappelijke gebouwen komen voor, zoals de kerk. Dit functionele beeld strekt zich overigens uit naar de Hoofdstraat in het middendeel.
- 2.4.5 Ensemble Jaren 30 en jaren 50 uitbreiding
De woonfunctie domineert dit gebied, maar er komen ook andere functies voor, zoals scholen en kleine winkels of horeca in de plint. Op blok- en wijkniveau zijn groenvoorzieningen aanwezig; deze vervullen een lokale functie.
- 2.4.6 Doeskwartier
Het Doeskwartier wordt begrensd door de Does, de Hoofdstraat, de Mauritssingel en de Achthovenerweg en bestaat feitelijk uit twee ruimtelijk te onderscheiden delen: de woonbebouwing van voor 1940 gelegen tussen de Hoofdstraat en de Tuinstraat en het plan Doesplant uit de jaren negentig van de vorige eeuw gelegen tussen de Tuinstraat en de Achthovenerweg. Het plan "Doesplant" is tussen 1990 en 2000 gerealiseerd en bestaat met name uit woningen in vrijstaande, aaneengesloten of gestapelde vorm. Het straatprofiel is smal en gericht op lokaal verkeer.
- 2.4.7 Oranjewijk
Ten noorden van het Doeskwartier ligt Oranjewijk. Deze wijk is in de periode tussen de jaren veertig en de jaren zestig gebouwd en wordt begrensd door de Mauritssingel

- Eriicalaan, de Hoofdstraat en de rijksweg A4. De wijk kent een typisch traditionele ruim opgezette verkaveling met een relatief sterke groen- en waterstructuur. Met name de grotere wijkontsluitingswegen worden met groen begeleid, maar er zijn ook enkele wijkplantsoentjes die een recreatieve functie hebben. Oranjewijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in aaneengesloten vorm. De bebouwing aan de Frederik Hendriklaan is daarop een uitzondering. Hier is middelhoogbouw uit de jaren vijftig te vinden met in de plint diverse detailhandelsvoorzieningen. Aan de Willem de Zwijgerlaan is een school gevestigd.

De rijksweg A4 - de snelweg tussen Den Haag en Amsterdam 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 rijksweg kent reeds een hoge verkeersintensiteit, welke in de toekomst nog verder zal toenemen zodat uitbreiding van het aantal rijstroken noodzakelijk is. In het "Tracébesluit A4 Burgerveen - Leiden" is deze uitbreiding vastgelegd.

De wegverbreding zal gevolgen hebben voor de omliggende functies. Langs beide zijden van de A4 bevindt zich momenteel een brede groenstrook, bestaande uit gras, struikgewas en bomen waaraan ter hoogte van het plangebied woningen zijn gesitueerd. In verband met de verbreding is een aantal woningen langs de A4 reeds gesloopt. De vrijgekomen gronden dienen in eerste instantie voor de opvang van de uitbreiding van de weg.

3 Beleidsaspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 *Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen 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;
- 2 *Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:*
 - 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 instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 *Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:*
 - 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;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

In de structuurvisie worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio's (MIRT¹ –regio's) waaraan gebiedsgerichte agenda's van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

Dit plangebied is gelegen in de de MIRT-regio Zuidvleugel welke de provincie Zuid-Holland, het Groene Hart en (een deel van) de Zuidwestelijke Delta omvat. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de regio (Den Haag internationale stad, de stad/mainport Rotterdam en de Greenport Westland-Oostland) door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid (weg, spoor, vaarweg), het oppakken van het nationale programma Rotterdam Zuid en het opstellen van de structuurvisies Nieuwe Westelijke Oeververbinding en Haaglanden;
- Vernieuwen en versterken van de mainport Rotterdam door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk in samenhang met de andere Nederlandse zeehavens, de haven van Antwerpen en achterlandknopen in lijn met de afspraken die hierover in het kader van de MIRT Verkenning Antwerpen-Rotterdam zijn gemaakt;
- Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit, zoetwatervoorziening en ontwikkeling van een maatregelenpakket droogte/verziltig (Hoogwaterbeschermingsprogramma en Deltaprogramma met o.a.

¹ Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport

hetdeelprogramma zoetwater, Rijnmond-Drechtsteden, Zuidwestelijke Delta en Kust);

- Het aanwijzen van leidingstroken voor (toekomstige) buisleidingen van nationaal belang voor de Rotterdamse Haven;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (waaronder de Biesbosch en de Nieuwkoopse plassen)

Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden (de Limes). Het plangebied grenst aan het Groene Hart welke tevens is begrensd ten behoeve van EHS.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

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

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. 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. De volgende onderdelen zijn reeds in werking getreden op 30 december 2011:

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

- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Op een later moment, naar verwachting medio 2012, zal het besluit worden 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).

Gezien de ligging van het plangebied zijn deze onderwerpen van het rijksbeleid niet van toepassing. Het plangebied betreft nl. bestaand stedelijk gebied. Zoals in paragraaf 1.1. is weergegeven, is de overwegende doelstelling van voorliggend plan het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan voor bestaand stedelijk gebied. Het gebied maakt geen deel uit van de aangewezen gronden met status EHS of Groene Hart (Nationaal Landschap), alhoewel de zuidoostelijke hoek met o.a. de locatie Achter 't Hofje er wel aan grenst- zie navolgende afbeelding).



Plangebied

Begrenzing Groene Hart (Nationaal Landschap)

Begrenzing Groene Hart

Onderhavig bestemmingsplan bestemt echter de huidige situatie waardoor de doelstellingen voor de EHS of Groene Hart gronden niet in het geding zijn. Het rijksbeleid vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.1.3 Nota Belvédère (1999)

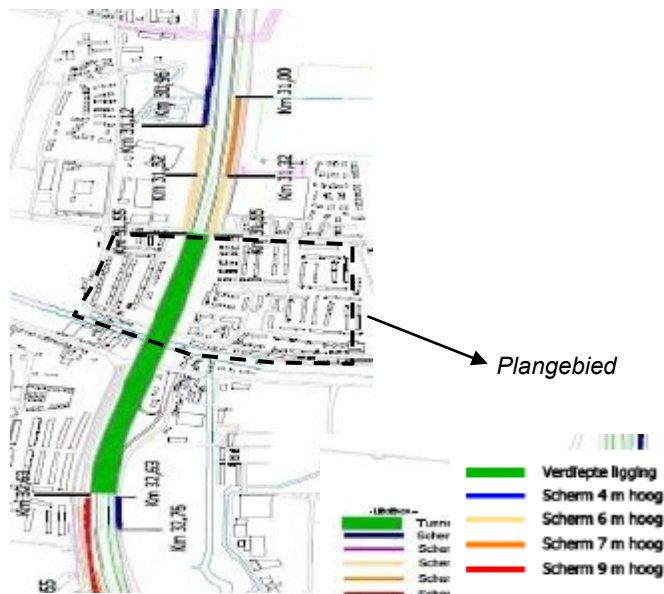
Deze nota uit 1999 is erop gericht om cultuurhistorie meer bij ruimtelijke ontwikkelingen te betrekken. De nota is het initiatief van de ministeries VROM, OCW, V&W en LNV. De nota pleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. De strategie hierbij is “behoud door ontwikkeling” waarbij cultuurhistorie het uitgangspunt vormt voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Op deze wijze wordt de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd en het cultuurhistorisch erfgoed behouden. Gelijktijdig met de Nota Belvédère is de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland ontwikkeld met daarin opgenomen de zogenoemde Belvédèregebieden. Deze gebieden, waaronder ook steden, verdienen vanuit de cultuurhistorie extra aandacht. In de Nota Ruimte is een groot aantal Belvédèregebieden in de beleidscategorie Nationale Landschappen opgenomen. Deze Nationale Landschappen worden door de provincies concreet begrensd in structuurvisies en gekoppeld aan integrale uitvoeringsprogramma's.

3.1.4 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 bestaat nog uit 2x2 rijstroken. De capaciteit van dit traject is te klein. Dit heeft negatieve gevolgen voor de doorstroming en de verkeersveiligheid. Bijna dagelijks staan 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.

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 wordt 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 zullen de twee “flessenhalzen” in de A4 bij Hoogmade en Zoeterwoude verdwijnen waardoor de doorstroming sterk zal verbeteren. Ter plaatse van het bestemmingsplan wordt de A4 verdiept aangelegd met luifels, een tunnelbak en middenbermscherm.



Geluidwerende maatregelen Tracébesluit A4

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 momenteel een brede groenstrook, bestaande uit gras, struikgewas en bomen waaraan ter hoogte van het plangebied woningen zijn gesitueerd. In verband met de verbreding is een aantal woningen langs de A4 reeds gesloopt. De vrijgekomen gronden dienen in eerste instantie voor de opvang van de uitbreiding van de weg. Daarnaast wordt gedacht aan een groene inrichting eventueel in combinatie met woningen of een andere niet-woonfunctie. De mogelijkheden voor herinrichting van het gebied hangen af van aanwezige milieubelemmering zoals geluidhinder en luchtkwaliteit. Ter beperking van de geluidhinder en ter verhoging van de verkeersveiligheid blijft een maximumsnelheid van 100 km/uur op dit wegvak gehandhaafd.

In het TB A4 2009 is de bouw van geluidsschermen opgenomen op alle plaatsen waar het nodig is die maatregel te treffen, om te verzekeren dat aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Ter plaatse van de doorkruising in dit plangebied wordt hierin niet voorzien: de A4 wordt verdiept aangelegd waardoor in combinatie met de aanleg van enkellaags ZOAB voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Voor de verdere overwegingen en onderbouwing wordt verwezen naar het Tracébesluit met bijbehorende stukken.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het nieuwe tracé is opgenomen en van de bestemming Verkeer voorzien. Binnen deze bestemming is het mogelijk maximaal 6 rijstroken te realiseren alsmede de bijbehorende voorzieningen voor waterhuishouding, verkeer (o.a. luifels, tunnelbak en middenbermscherm) en groen.

3.1.5 Water

Voor wat betreft het Rijksbeleid ten aanzien van water, wordt verwezen naar de waterparagraaf 4.3.3. van deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2020 (2010)

De kern van de visie legt de nadruk op het ontwikkelen van een samenhangend stedelijk en landelijk netwerk, waarin het goed wonen, werken en leven is voor de inwoners. Hierdoor wordt de internationale concurrentiepositie versterkt. Pijlers hierbij zijn klimaatbestendigheid en duurzaamheid. Kenmerkend hierbij zijn voor de provincie een goede bereikbaarheid en een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water. Een brede landbouw is een drager van het landschap.

Door middel van het benoemen van uitgangspunten van de huidige tijd en van toekomstige ontwikkeling is gekomen tot een vijftal hoofdpogaven:

- Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

Deze hoofdpogaven worden uitgewerkt tot praktische opgaven zoals het aantrekken en behouden van bedrijvigheid en werkgelegenheid, het zorgen voor kwalitatief en kwantitatief afgestemde woonmilieus, het verbeteren van interne en externe bereikbaarheid en het creëren van agglomeratievoordelen en het op peil houden van het voorzieningenniveau voor het stedelijk gebied. Voor het landelijk gebied worden de opgaven praktisch vertaald tot het aanpakken van verrommeling, het bieden van ruimte voor landbouw, de relatie tussen watersysteem, landbouw, natuur en landschap verbeteren, het versterken van de biodiversiteit en het verbeteren van de kwaliteit en identiteit van landschappen en de cultuurhistorische hoofdstructuur.

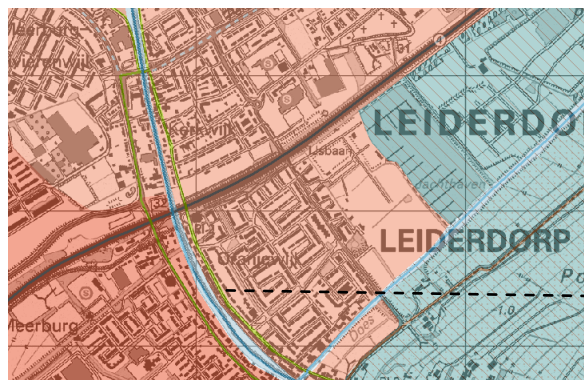
Vervolgens worden de verschillende ambities tot 2040 op tafel gelegd, waarna de visie tot 2020 in hoofdlijnen wordt uitgewerkt.

De structuurvisie is globaal samen te vatten in twee termen: de versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen. In het verlengde hiervan stelt de structuurvisie twee ruimtelijke ambities centraal. In de eerste plaats is dat de schaalsprong en differentiatie in gebieden en netwerken. In de tweede plaats is dat het streven naar het duurzaam versterken en het onderling beter verbinden van stad en land.

Naast sectorale opgaven als groenblauw, infrastructuur, wonen en werken brengt de structuurvisie voor het gehele grondgebied van de provincie een groot aantal strategische opgaven en projecten met zich mee.

Voorliggend bestemmingsplan betreft bestaand stedelijk gebied. In een deel van dit gebied heeft herstructurering plaats gevonden van bestaande woningen en openbare ruimte. Dit sluit aan op provinciale doelstellingen gericht op het bieden van een

bovenregionaal kader voor integrale vernieuwing van stadswijken, op kwaliteitsverbetering en differentiatie van de woningvoorraad en de woonomgeving met verbetering van de leefbaarheid. De stedelijke groen- en wateropgave is hier onderdeel van. Deze aspecten zijn aanwezig geweest binnen de herstructureringsplannen die met dit bestemmingsplan worden voorzien van een passende planologisch-juridische regeling.



► Aanduiding groenblauw netwerk

Uitsnede structuurvisie Zuid-Holland

Meer ingezoomd op het plangebied is aan de Hoofdstraat de aanduiding 'Groen blauw netwerk' toegekend. De verbinding tussen de verschillende groengebieden is van wezenlijk belang voor het welslagen van de groenstructuur in de Zuidvleugel. Het gaat om het voltooiën van een compleet netwerk van recreatieve verbindingen tussen de provinciale landschappen, de regioparken, de stedelijke parken en de woonwijken en centra van het stedelijk gebied. Aantrekkelijke fiets- en voetpaden, wegen en vaarroutes dienen het samenbindend netwerk van de gehele groenstructuur te vormen. Waterwegen vormen in het waterrijke Zuid-Hollandse landschap een belangrijk onderdeel van het groenblauw netwerk. Ze zijn vaak te combineren met fiets- en voetpaden en hebben in veel gevallen een grote cultuurhistorische waarde. Binnenstedelijk groen moet zonder hinderlijke barrières aansluiten op het buitenstedelijk groen, zodat er aantrekkelijke stad-land verbindingen ontstaan. Nieuwe infrastructuur wordt zo aangelegd dat barrièrewerking in stad-land verbindingen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Om de samenhang en het netwerkarakter te versterken zet de provincie in op de ontwikkeling van ondersteunende voorzieningen zoals toeristische opstappunten en recreatieve transferia. Door verschillende toeristisch- recreatieve elementen via een samenhangende routestructuur te verbinden tot een gevarieerd totaal aanbod wordt de bruikbaarheid en aantrekkelijkheid van de groenstructuur vergroot. Van belang is tevens de langeafstand fiets- en wandelpaden in het groenblauwe netwerk op te nemen, om daarmee het netwerk een grotere reikwijdte te geven. Het belang van de Hoofdstraat is er dus in gelegen bij te dragen aan een verbindend toeristisch- recreatief netwerk. Het bestemmingsplan staat deze doelstelling niet in de weg. Hiermee past het bestemmingsplan binnen het beleid van de provinciale ruimtelijke structuurvisie.

- 3.2.2 Provinciale verordening (Verordening Ruimte) (2010, ontwerp actualisatie 2011)
De provinciale ruimtelijke verordening is tegelijk met de structuurvisie vastgesteld en stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid voor het vaststellen van een verordening vloeit voort uit artikel 4.1 van de nieuwe Wro. De verordening heeft betrekking op bestemmingsplannen en projectbesluiten. Het is

een stelsel van geboden en verboden waar gemeentes rekening mee dienen te houden bij het opstellen van voornoemde documenten. In bepaalde gevallen bestaat de mogelijkheid tot ontheffing van een bepaald verbod, te verlenen door Gedeputeerde Staten.

In de provinciale verordening behoort het plangebied tot het 'bestaand bebouwd gebied'. Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied plaats te vinden. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden in principe geen aanvullende eisen uit de Provinciale ruimtelijke verordening.

Herziening structuurvisie en verordening

Bij de vaststelling van de structuurvisie en de verordening is geconstateerd dat het voor een aantal onderwerpen en dossiers nog niet mogelijk was om een passende oplossing op te nemen in de Visie op Zuid – Holland dan wel de Verordening Ruimte. Daarom is toegezegd dat op een zo kort mogelijke termijn gestart zal worden met het opstellen van een herziening van de Visie en de Verordening Ruimte. De gemeente Leiderdorp houdt vooruitlopend op de herziening wordt in dit bestemmingsplan nu al rekening met de herziening. Een van die onderwerpen betreft de bescherming van landgoed- en kasteelbiotopen. Op 02 juli is bij de vaststelling van de PSV door PS met algemene stemmen motie 224 aangenomen. Volgens motie 224 zijn er ontwikkelingen bekend m.b.t. landgoederen en landgoederenzones (incl. kasteelbiotopen) die strijdig zouden kunnen zijn met het provinciaal belang. Deze landgoederen en landgoederenzones zijn nog niet opgenomen in de Verordening Ruimte.

Kasteel en kasteelbiotoop

Kastelen waren in de eerste plaats (in elk geval van oorsprong) op verdediging gericht. Als kastelen in een later stadium zich niet ontwikkeld hebben tot buitenplaats, hebben ze soms geen duidelijke, ontworpen relatie met hun omgeving en meestal geen tuin of park (meer). In een aantal gevallen zijn de kastelen bovengronds geheel of grotendeels verdwenen; er zijn wel resten van over in het landschap (bv. omgrachting) en in het bodemarchief (fundering e.d.).

Met elkaar betreft de groep kastelen en de kasteellocaties dus terreinen waar een kasteel staat of heeft gestaan, maar waar geen buitenplaatsaanleg (meer) aanwezig is. Hiervoor viel geen landgoedbiotoop te ontwikkelen. Als gevolg hiervan dreigde deze kastelen/ kasteellocaties buiten de beschermingsmogelijkheden van het provinciaal ruimtelijke ordeningsbeleid te vallen. Vanwege hun cultuurhistorisch belang en de merendeels hoge cultuurhistorische waarde (de bewaard gebleven gebouwen zijn meestal rijksmonument en de terreinen met waardevol bodemarchief zijn beschermd als archeologisch monument) is besloten deze kastelen en kasteelterreinen op te nemen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) en waar mogelijk daarvoor een afzonderlijke kasteelbiotoop te ontwikkelen.

De kasteelbiotoop omvat:

- het kasteel/kasteelterrein zelf, in de vorm van ruïne, muurrestanten, een of meer bijgebouwen, omgracht terrein e.d.
- de basisstructuur waar het kasteel/kasteelterrein bewust aan gekoppeld is: waterloop, weg, of beide;
- het eventuele koppelstuk tussen de kasteellocatie en de basisstructuur (bv. laan);
- de (grotendeels) open ruimte tussen het kasteel/kasteelterrein en de basisstructuur, de ruimte tussen het kasteel/kasteelterrein en het koppelstuk (voor zo ver al geen onderdeel van het blikveld);

- de hoofdlijnen van de oorspronkelijke landschappelijke context in de vorm van de kavelstructuur waarbinnen de locatie ligt;
- de restanten van een eventuele buitenplaatsperiode, voor zo ver ruimtelijk gerelateerd aan de kasteellocatie;
- het blikveld, de benodigde ruimte om het kasteel/kasteelterrein te kunnen ervaren. Het blikveld heeft een straal die overeenkomt met resp. voorkant, achterkant en zijkant van het kasteelterrein, plus het aansluitende gebied (idem open, groen, al dan niet agrarisch) tot de dichtstbijzijnde openbare ruimte buiten de 1:1 maat (naar analogie van de landgoedbiotoop). Indien deze openbare ruimte op onevenredig grote afstand ligt loopt het blikveld door tot de eerstvolgende perceelsgrens buiten de 1:1 maat.

In de minimale vorm bestaat de kasteelbiotoop uit het kasteelterrein met de basisstructuur, maximaal is een situatie met basisstructuur, koppelstuk, kasteelterrein plus de omringende middeleeuwse kavel, inclusief kavelgrenzen of een situatie waarin nog een aantal buitenplaatsselementen binnen de biotoop vallen. Blikveld en landschappelijke context (kavelstructuur) kunnen elkaar overlappen.

Grenzend aan het plangebied gaat het om het voormalige Huis ter Does aan de Ruigekade 3. Deze locatie grenst aan het onbebouwde gebied 'Achter 't Hofje'.



Kasteelbiotoop 'Huis ter Does'

Het oranje gebied geeft het kasteel zoals beschreven in de literatuur weer; de rode omlijning betreft status als monument; de paarse lijn geeft de structuur weer (bijvoorbeeld een weg) waaraan het kasteel was gelegen en de groene lijn is de landschappelijke context. Tezamen vormt dit de 'kasteelbiotoop'.

Consequenties voor het bestemmingsplan:

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen de kasteelbiotoop. De bestaande slotenstructuur is specifiek als zodanig bestemd waarmee handhaving is gegarandeerd. Bovendien is aan het gebied een gebiedsaanduiding vrijwaringszone-kasteelbiotoop toegekend. 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.

3.2.3 Beleidsnota Vaarwegen en scheepvaart (2006)

In de beleidsnota provinciale vaarwegen en scheepvaart 2006 is het beleid ten aanzien van de Oude Rijn en de Does beschreven. Voor de oeverstroken van de Oude Rijn dient een zone van 6 meter te worden aangehouden die vrij is van nieuwbouwwerken. Daarnaast wil de provincie een zone van 20 meter aanhouden waar de provincie beperkingen kan stellen in het belang van nautisch beheer. Omdat het buitendijkse gebied langs de Oude Rijn nagenoeg volledig bebouwd is, is deze zone in dit geval beperkt. Wel dient het Jaagpad in principe vrij te blijven van nieuwbouw die geen relatie hebben met de waterhuishouding en/of de waterkering.

Voorts geeft de nota aan dat scheepvaartverkeer van belang is op de Oude Rijn; in de Does gelden doorvaartbeperkingen (dient wel geschikt te blijven voor zeilvaartuigen en motorvaartuigen).

Tot slot zijn Oude Rijn en Does in beginsel niet bedoeld voor het innemen van ligplaatsen voor woonboten.

Consequenties voor het bestemmingsplan:

De beschermingszone van Oude Rijn en Does is d.m.v. een dubbelbestemming Water – Waterstaatkering op de verbeelding opgenomen. Dit houdt in dat in beginsel geen bouwwerken mogelijk zijn (anders dan voor onderhoud of herstel aan de waterkering) binnen deze zone zonder dat advies is verkregen van de waterbeheerder. Zowel Oude Rijn als de Does hebben de bestemming “Water” gekregen. Het gebruik van deze gronden ten behoeve van een ligplaats voor woonschepen wordt expliciet verboden in de regel. Pleziervaartuigen ; en aanlegplaatsen voor de aangrenzende percelen in de Does worden wel toegestaan; de provincie kan d.m.v. ontheffingenbeleid voldoende sturing geven aan situering, aantal en omvang. Onder het gebruik van gronden met de bestemming Water wordt onder geacht te vallen de vaart maar ook voorzieningen zoals bruggen, geleiding en in voorkomend geval aanlegplaatsen en steigers. De eigenaar van de wateren kan vanuit de eigendomspositie voldoende sturing geven aan het voorkomen van bruggen, steigers, aanlegplaatsen etc.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Beleidsvisie Wonen

De Beleidsvisie Wonen is in regionaal verband opgesteld en gaat in op de bestaande woningdifferentiatie, de woningbehoefte en de beleidsvoornemens om de woningvraag beter af te stemmen op het aanbod. Er blijkt in de Leidse regio behoefte te bestaan aan starterswoningen, duurdere koopwoningen en appartementen (levensloopbestendige woningen, doorstroming van vooral oudere bewoners die langer zelfstandig willen blijven wonen). Voorliggend bestemmingsplan is beheergericht en opgesteld voor een bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Zoals in paragraaf 1.1. is weergegeven, is de overwegende doelstelling van voorliggend plan het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan voor bestaand stedelijk gebied. Het plan is niet in strijd met regionaal beleid of regionale belangen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2015 (2001)

Voor Leiderdorp is een toekomstvisie opgesteld welke is vastgesteld door de raad d.d. 03 september 2001. Hiermee is een raamwerk voor de toekomst van Leiderdorp tot stand gekomen. Dat raamwerk dient verder ingevuld en uitgewerkt te worden in de vorm van meerjarenontwikkelingsprogramma's. Doelstellingen van de toekomstvisie zijn:

- het creëren van een echte gemeenschap met een eigen identiteit;
- het versterken van het woon- en leefklimaat;
- een intensieve samenwerking met de regiogemeenten;
- van de gemeente een klantgerichte organisatie maken waarin participatie van en communicatie met burgers moet leiden tot nieuw beleid.

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in zeven ambities, welke zijn vertaald in een negental speerpunten voor de komende jaren. Het betreft onder meer ambities op het gebied van levensloopbestendig wonen en integraal jeugd- en jongerenbeleid. Voorliggend bestemmingsplan betreft een bestemmingsplan voor bestaand stedelijk gebied.

3.4.2 Zicht op Wonen, deel III (2007)

In de door de gemeenteraad vastgestelde notitie "Zicht op Wonen, deel III" (2007) is besloten om de door de raad ingezette beleidslijn van 30% sociaal per project voort te zetten, waarbij een aantal randvoorwaarden is geformuleerd. De beleidslijn was reeds ingezet met de beleidsnotitie Zicht op Wonen (2005). Van de beleidslijn kan worden afgeweken, indien er bijzondere omstandigheden zijn bij projecten van minder dan 10 woningen. Het is aan de raad of afdracht aan de reserve sociale woningbouw mogelijk is (afkoop eis sociale woningbouw).

Voorliggend bestemmingsplan heeft voornamelijk tot doelstelling het actualiseren van het planologisch-juridisch beheerskader. Dit betekent dat althans niet direct plan niet wordt opgesteld om een (deel)gebied te herontwikkelen. Er is wat dat betreft dan ook geen sprake van een "project" zoals in de notitie "Zicht op Wonen" is weergegeven.

3.4.3 Beleidsnotitie afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten (2011)

In deze notitie wordt de in de voornoemde notitie "Zicht op Wonen" geformuleerde beleidslijn uitgewerkt. Het gaat om kleine initiatieven (minder dan 10 woningen) waarvoor het niet altijd mogelijk is sociale woningen te realiseren. Afkoop is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- a het bouwplan heeft minder dan 10 woningen;
- b het bouwen van een woning voor eigen behoefte valt buiten het beleidskader;
- c het bouwplan moet passen binnen de omgeving (ruimtelijke ordening, stedenbouw en volkshuisvesting);
- d in het kader van wijkgericht en gedifferentieerd bouwen, is het redelijkerwijs niet mogelijk om op de desbetreffende locatie nieuwe sociale woningen toe te voegen aan het woningbestand (volkshuisvesting);
- e een vast bedrag, te weten € 75,00 per niet voor sociale woningbouw gerealiseerde kubieke meter (30% van het geheel), wordt afgedragen aan de Reserve Sociale Woningbouw op basis van de, bij het verlenen van de omgevingsvergunning vastgestelde, aantal kubieke meters;
- f de Reserve Sociale Woningbouw is bestemd voor de volkshuisvesting.

De beleidsregel is een overgangsregeling totdat de integrale beleidskaders voor woningbouw vastgelegd zijn in de gemeentelijke woonvisie en de structuurvisie. Een evaluatie van de beleidsregel afkoop sociale woningbouw maakt deel uit van het opstellen van de woonvisie.

Het doel van deze bijdragen aan de reserve sociale woningbouw is om bepaalde doelgroepen die in aanmerking komen voor een sociale woning te huisvesten. Daarnaast is het doel om middelen beschikbaar te hebben om in te springen op ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied (bijvoorbeeld een bijdrage aan het realiseren van sociale woningbouw, inzetten voor startersleningen, etc). Uitgangspunt van de reserve is om de gelden beschikbaar te houden voor de volkshuisvesting. Voornoemd bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen nieuwe woningbouw mogelijk. Er is daarom overeenstemming met het beleid.

3.4.4 Integraal Verkeers- en Vervoersplan (2009)

Het IVVP is vastgesteld door de raad op 14 juli 2009. Op het moment van het opstellen van voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt het maatregelpakket nog nader uitgewerkt. 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. Daarvoor zullen de provinciale wegen, de N445 en de N446, moeten worden verbreed en de centrale ontsluitingswegen Engelendaal en Persant Snoepweg door herprofilering voor doorgaand verkeer onaantrekkelijk moeten worden gemaakt. De verblijfsgebieden, veelal de woonwijken, zullen worden (of zijn reeds) ingericht als 30 km/uur gebied.

Voor wat betreft de omgeving van voorliggend plangebied geldt dat gedacht wordt om Engelendaal te herinrichten tot 2x1-rijbaan en een vrijliggende openbaar vervoerbaan. De nadere uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt rekening gehouden met deze toekomstige ontwikkeling. Ook wordt gedacht aan de aanleg van de Ringweg Oost, die deels langs het plangebied is voorzien. Ook hiervoor geldt dat de nadere uitwerking nog plaats moet vinden. De doelstelling is een grotere leefbaarheid, een betere bereikbaarheid en een beheersbare mobiliteit in Leiderdorp.

3.4.5 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.

3.4.6 Groenstructuurplan Leiderdorp (2000)

Het doel van het Groenstructuurplan Leiderdorp 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.

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 watgangen vanaf de hoofdwatgangen (Dwarswatering en Oude Rijn) naar de Houtkamp liggen grotendeels parallel aan de wijkontsluitingswegen (de ribben) uit de groene ruggengraat.

In het centrum van Leiderdorp komen de stedelijke groene ruggengraat en de landschappelijke contramal bij elkaar in de Houtkamp en het winkelcentrum. Het stedelijke en het landelijke groen versterken elkaar op die plaats en bieden aanknopingspunten voor de inrichting van het nieuwe centrumgebied van Leiderdorp.

Naast de genoemde drie kansen of bouwstenen is een vierde bouwsteen vastgesteld. Het gaat om de groene sferen in de wijken. Het beeld van het groen buiten de hoofdgroenstructuur wordt bepaald in verschillende wijksferen en de historische relictten die zich daarbinnen bevinden. De invulling van de wijksferen is een afgeleide van de invulling van de hoofdgroenstructuur. Voor de wijksferen geldt in algemene zin: behoud en versterking.

3.4.7 Duurzaamheidsagenda 2011-2014 (2011)

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Leiderdorp is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing. De gemeente Leiderdorp vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. De gemeente streeft er naar dat elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit van economie,

maatschappij als milieu, zowel op de korte en lange termijn. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw / gebiedsontwikkeling

Duurzame stedenbouw/gebiedsontwikkeling is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Leiderdorp hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente voor duurzame stedenbouw.

Het Beleidskader wordt toegepast bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 ha en koppelt de projectfasering aan een communicatietraject en inhoudelijke duurzaamheidsambities. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities geformuleerd zijn. In een ambitietabel zijn deze ambities overzichtelijk weergegeven. Door alle ambities integraal af te wegen wordt het mogelijk de balans tussen PPP te optimaliseren. De ambities

worden vertaald naar maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Voor ruimtelijke plannen > 5 ha. kan het ontwerp doorgerekend worden met Duurzaamheid Prestatie van een Locatie (DPL) of er voldoende maatregelen zijn genomen om de geselecteerde ambities waar te maken. Met deze aanpak wordt duurzaamheid in het plan geborgd. Voor dit gebied wordt voor elke nieuwe ontwikkeling > 1 ha. een ambitietabel ingevuld.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Leiderdorp hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw < 10 woningen, utiliteitsbouw > 3000 m² BVO en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat². Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw. Voor elk thema geeft het instrument een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10.

Startwaarde hierbij is een 6,0, wat bij benadering het Nederlandse Bouwbesluit niveau (nieuwbouw) weergeeft. Een score van 7.0 is de regionale ambitie en een score van 8 de ambitie voor gemeentelijke gebouwen. Voor de grond-, weg- en waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vaste- (altijd doen) en keuzemaatregelen. Aan de hand

² GPR Gebouw® is een hulpmiddel bij het toetsen van dubo-ambities. Het is een praktisch programma om de plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Het programma GPR Gebouw® zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit, toekomstwaarde en de gebruikelijke aspecten van duurzaamheid. De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening of gelijkwaardig (meest recente versie) of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een intakeformulier GPR-Gebouw. Op basis van een ingevuld intakeformulier ontvangt de ontwikkelaar een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Leiderdorp in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld. Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de C0.-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: „Woningen“; „Bedrijven“; „Duurzame energieproductie“; „Bouwers en projectontwikkelaars“ en „Mobiliteit“. Dit programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen of 5.000 m² BVO bedrijfsgebouwen de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen of 20.000 m² BVO bedrijfsgebouwen een energievisie³ ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18 -100% reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Dit gebied (De Hoven) is kansrijk voor technieken als warmte- en koude opslag en warmtepompen zowel op wijkniveau als individueel, (wijk)warmtekrachtkoppeling (WKK) en uitbreiding van het stadsverwarmingnet (aansluiting op de hoofdleiding voor het gebied de Schansen).

Conclusie

Afhankelijk van het oppervlak van nieuw te ontwikkelen locaties (> 1 ha.) of het bouwprogramma MO woningen, en/of > 3000 m² BVO utiliteit wordt een ambitietabel opgesteld en/of een GPR-gebouw berekening gemaakt. Het gehele gebied is voor toekomstige ontwikkelingen kansrijk voor het substantieel reduceren van CO₂-emissies door de aanleg van technieken als warmte- en koude opslag en warmtepompen zowel op wijkniveau als individueel, (wijk)warmtekrachtkoppeling (WKK) en uitbreiding stadsverwarmingnet (aansluiten op hoofdleiding voor het gebied de Schansen). Hiermee kan een aanzienlijke bijdrage worden geleverd aan de kabinetambitie.

Een energievisie is een studie naar de vraag naar en opwekking van energie in een ruimtelijk project (warmte (stadsverwarming), koude, elektriciteit). Het project bevat meestal al een programma met uitsplitsing naar de soort functie (wonen,kantoor, bedrijven, voorzieningen In de openbare ruimte, etc). Per functie wordt de energievraag bepaald. Vervolgens wordt bekeken of de energievraag op gebouwniveau kan worden beperkt door bijvoorbeeld warmte-isolatie, slimme indelingen (tappunten dicht bij de CV), bepaalde energiebesparende installaties, etc.

³ Een energievisie is een studie naar de vraag naar en opwekking van energie in een ruimtelijk project (warmte (stadsverwarming), koude, elektriciteit). Het project bevat meestal al een programma met uitsplitsing naar de soort functie (wonen,kantoor, bedrijven, voorzieningen In de openbare ruimte, etc). Per functie wordt de energievraag bepaald. Vervolgens wordt bekeken of de energievraag op gebouwniveau kan worden beperkt door bijvoorbeeld warmte-isolatie, slimme indelingen (tappunten dicht bij de CV), bepaalde energiebesparende installaties, etc. Voor de resterende energievraag wordt bekeken in hoeverre er duurzame energiebronnen voorhanden zijn.

Voor de resterende energievraag wordt bekeken in hoeverre er duurzame energiebronnen voorhanden zijn.

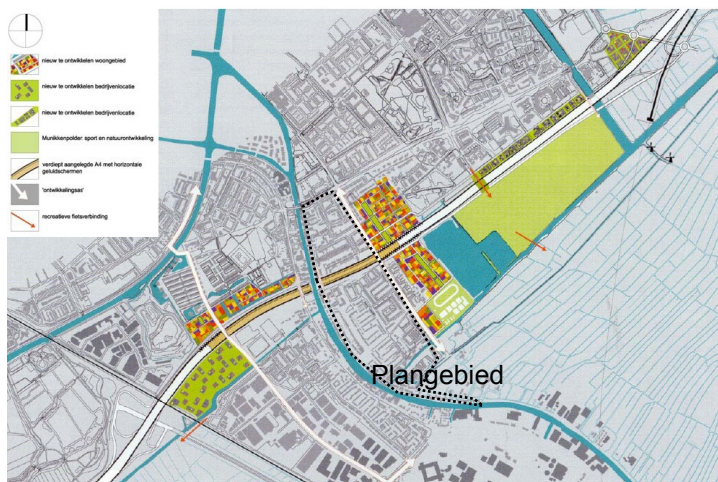
- 3.4.8 Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (2011)
- Het college van Leiderdorp heeft in 2011 beleidsregels vastgesteld voor zogenaamde beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (voorheen: kruimelgevallen). Onder meer worden (stedenbouwkundige) voorwaarden gesteld aan uitbreidingen bij woningen en andere hoofdgebouwen, dakterrassen, dakkapellen, dakopbouwen etcetera. Het beleid maakt onderscheid in: uitbreidingen van gebouwen, kleine bouwwerken en gebruiksverandering van gebouwen.

Voor dit bestemmingsplan is van belang het geformuleerde beleid ten aanzien van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen bij woningen en andere gebouwen. Dit beleid is rechtstreeks overgenomen in dit bestemmingsplan. Ook het beleid ten aanzien van aan huis verbonden beroep en bedrijf en Bed & Breakfast is overgenomen in dit bestemmingsplan.

Dit houdt in dat een ieder 'rechtstreeks' de bouw- en gebruiksmogelijkheden kan benutten. Voor een gedetailleerde beschrijving van deze mogelijkheden zie hoofdstuk 5. Voor dakkapellen geldt dat het beleid zijn doorwerking vindt heeft via de welstandsnota, voor het bestemmingsplan heeft het geen consequenties. Voor dakterrassen en dakopbouwen geldt dat het niet gewenst is deze overal, dus bij recht, zonder meer toe te staan. Er zal per geval een nadere overweging gemaakt moeten worden. Dakopbouwen en dakterrassen worden derhalve pas toegestaan na binnenplanse afwijking.

- 3.4.9 Ontwerp 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 wordt onder meer ingezet op:
- Het "herstel" van het Oude Dorp, dat nu doorsneden wordt door de rijksweg, door middel van rechtstreekse verbindingen over de verdiepte A4;
 - De ontwikkeling van het bedrijventerrein Bospoort met als bestemming hoogwaardige bedrijfshuisvesting en horeca;
 - De ontwikkeling van De Plantage, een kleine woningbouwlocatie in de bebouwde kom van Leiderdorp;
 - Ontwikkeling van de Munnikenspolder tot recreatiegebied;
 - De ontwikkeling van de Kalkhaven tot een woonwijk waarbij de nadruk ligt op de relatie met het water en het groen;
 - 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 “Stedenbouwkundig Plan;W4 plangebied Leiderdorp” d.d. 6 september 2002, waarin een totaalontwikkeling van het oude dorpshart van Leiderdorp is beschreven.



Plankaart A4

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het grotere W4 gebied (zie afbeelding 5). De ontwikkelingen spelen zich echter vooral af buiten het plangebied. Wel ligt het plangebied binnen een als zodanig opgenomen “ontwikkelingsas”. Het gaat om een dwarsverbinding die de relatie tussen de aan weerszijden van de A4 gelegen gebieden moet versterken. De bestaande Eicalaan wordt in de nieuwe situatie maximaal een meter verhoogd en als viaduct óver de verdiepte A4 heen geleid. De Eicalaan gaat aldus een verbindende schakel vormen tussen de Oranjewijk en de Kerkwijk, door middel van een beweegbare fietsbrug over de Oude Rijn.

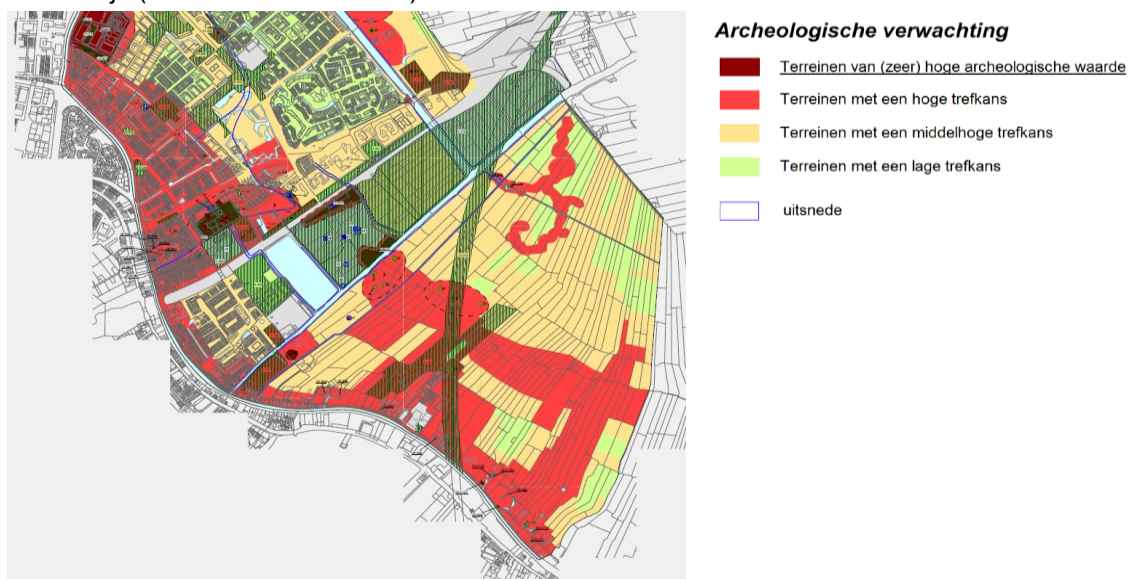
- 3.4.10 Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (2011)
- Het college van Leiderdorp heeft in 2011 beleidsregels vastgesteld voor zogenaamde beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (voorheen: kruimelgevallen). Onder meer worden (stedenbouwkundige) voorwaarden gesteld aan uitbreidingen bij woningen en andere hoofdgebouwen, dakterrassen, dakkapellen, dakopbouwen etcetera. Het beleid maakt onderscheid in: uitbreidingen van gebouwen, kleine bouwwerken en gebruiksverandering van gebouwen.
- Voor dit bestemmingsplan is van belang het geformuleerde beleid ten aanzien van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen bij woningen en andere gebouwen. Dit beleid is rechtstreeks overgenomen in dit bestemmingsplan. Ook het beleid ten aanzien van aan huis verbonden beroep en bedrijf en Bed & Breakfast is overgenomen in dit bestemmingsplan.
- Dit houdt in dat een ieder ‘rechtstreeks’ de bouw- en gebruiksmogelijkheden kan benutten. Voor een gedetailleerde beschrijving van deze mogelijkheden zie hoofdstuk 5.

Voor dakkapellen geldt dat het beleid zijn doorwerking vindt heeft via de welstandsnota, voor het bestemmingsplan heeft het geen consequenties. Voor dakterrassen en dakopbouwen tenslotte, geldt dat het niet gewenst is deze overal, dus bij recht, zonder meer toe te staan. Er zal per geval een nadere overweging gemaakt moeten worden. Dakopbouwen en dakterrassen worden derhalve pas toegestaan na binnenplanse afwijking.

3.4.11 Archeologische waarden- en verwachtingskaart Leiderdorp (2008)

In 2008 heeft Leiderdorp een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld met bijbehorende toelichting. Op deze kaarten zijn de tot nu toe bekende archeologische waarden en verwachtingen van de gemeente weergegeven. In de toelichting wordt een historisch overzicht gegeven van de ontstaansgeschiedenis van Leiderdorp. Tevens wordt een voorstel gedaan voor een planologisch regime waarmee archeologische waarden en verwachtingen beschermd kunnen worden in het bestemmingsplan.

In het plangebied zijn geen archeologische monumenten (Rijks- en gemeentelijke monumenten of AMK terreinen) bekend, behoudens het Huis ter Does. Wel bezit het terrein een hoge archeologische trefkans en voor een deel een middelhoge trefkans (zie navolgende afbeelding). Het kan gelet op de ontstaansgeschiedenis (zie paragraaf 2.1) gaan om vondsten uit de perioden vanaf de Bronstijd (1300- 800 voor Chr.), IJzertijd (800- 12 voor Chr.), Romeinse periode (tot 270 na Chr.), Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Vondsten en aanwijzingen voor bewoning uit Steentijd in Leiderdorp zijn schaars. In de Vroege Middeleeuwen vinden aan weerszijden van de Oude Rijn de eerste ontginningen plaats ten behoeve van akkerbouw. Het middeleeuwse Leiderdorp vindt zijn oorsprong in de zesde eeuw na Chr. rond de plaats waar tegenwoordig de tennisbanen bij de Hoogmadeseweg liggen. Ondanks deze ontwikkelingen blijft de Leiderdorpse bebouwing nog lang gericht op Oude Rijn en Ommedijk (zie verder hoofdstuk 2).



Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Terreinen met hoge trefkans liggen in zones van het landschap waar de meeste archeologische vindplaatsen verwacht mogen worden. Zoals gezegd gaat het om- ter hoogte van de Oude Rijnzone- een bodem die gekenmerkt wordt door geulafzettingen waarbij de stroomgordel aan of onder het huidige oppervlak is gelegen. Mogelijke bewoningsresten, waaronder in de dorpskern, dateren uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen (zo'n 2000 tot 1000 jaar geleden).

De ondergrond ter hoogte van het park de Houtkamp wordt gekenmerkt door zeeafzettingen waar aan of onder het huidige oppervlak mogelijk resten van bewoning uit de IJzertijd en de Romeinse tijd zijn te vinden (de periode van 3000 tot 2000 jaar geleden).

Een hoge archeologische trefkans betekent niet dat iedere vierkante meter ook daadwerkelijk resten uit het verleden zal herbergen. Alle bodemingrepen dieper dan 30 cm dienen vooraf archeologisch onderzocht te worden. Alleen bij kleine bodemingrepen (kleiner of gelijk aan 30 m²) wordt afgezien van archeologisch onderzoek. Hieronder vallen ook alle vergunningsvrije bouwwerken. Dit houdt in dat in deze delen van de gemeente bij voorgenomen bodemversturende activiteiten in principe *Inventariserend Veldonderzoek (IVO)* in de vorm van proefsleuven of een oppervlaktekartering onder goede voorwaarden moet worden uitgevoerd. In sommige gevallen zullen boringen voor het verkennend stadium in eerste instantie voldoende zijn. Het waarderen van een terrein dient te gebeuren d.m.v. een IVO-booronderzoek of IVO-proefsleuven. Rekening moet worden gehouden met vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving. Voornoemd beleid is verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan. Ter bescherming van de (te verwachten) aanwezige waarden, is in de regels voor het hele plangebied een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie hoge trefkans" (zie paragraaf 7.2.) opgenomen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten zoals die voortvloeien uit wetgeving is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, archeologie en economische haalbaarheid. Het bestemmingsplan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de haalbaarheidstoets.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Binnen het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om met een wijzigingsbevoegdheid woningen te bouwen. Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde, de ligging van het plan in het centrum, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. Voor wat betreft de verbreding van de A4 heeft in het kader van het Tracébesluit een afweging plaatsgevonden van de milieubelangen.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

De aanwezigheid van bedrijven in een overwegend woongebied brengt een spanningsveld met zich mee. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die met deze bedrijfsactiviteiten samenhangen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering, ofwel het in acht nemen van een bepaalde (fysieke) ruimte zodat enerzijds milieuhinderlijke inrichtingen bij de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten geen beperkingen ondervinden en anderzijds nabijgelegen gevoelige functies als wonen geen hinder van de inrichting ondervinden. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde basiszoneringslijst (VNG, Milieureeks Bedrijven en milieuzonering). Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij in acht moet worden genomen. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorend tot categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2 bedrijven. Vanaf

categorie 3 kunnen bedrijven vaak niet met gevoelige functies gemengd worden. In het plangebied is een aantal inrichtingen aanwezig waarvoor VNG adviseert een afstand aan te houden tot milieugevoelige functies bij nieuwe ontwikkelingen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen.

Beheer bestaande situatie

In de huidige situatie is een aantal woningen binnen de invloedssfeer van aanwezige bedrijven gelegen. De bedrijven zijn gelegen in een gebied dat te typeren als een gebied met functiemenging: er is sprake van bedrijven, detailhandel, horeca, maatschappelijke functies, dienstverlening en woningen. De inrichtingen die in categorie 1 en 2 vallen zijn gelegen in een gemengd gebied. Het betreft hier o.m. de snackbars, restaurants en de detailhandel. Er gaat hier m.a.w. een zeer geringe milieubelastende werking van uit. Dit houdt in dat deze functies in deze omgeving passen. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor onderhavig plan wat betreft deze functies. Voor de bedrijven in de hogere categorieën geldt dat in dit plan alleen het bestaande bedrijf is toegestaan plus de lagere milieucategorieën 1 en 2. Het functioneren van die hogere categorie bedrijven is door middel van de milieuvergunning c.q. melding in het kader van het Activiteitenbesluit afgestemd op de omgeving. De bedrijven kunnen daardoor ter plaatse functioneren waarbij sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende milieugevoelige functies. Nieuwe bedrijvigheid in een hogere milieucategorie is niet mogelijk, immers alleen de bestaande bedrijvigheid plus categorie 1 en 2 is toegestaan. Voor de scheepswerven geldt dus dat deze aanwezig mogen zijn (milieucategorie 4) maar dat andere categorie 3 of 4 bedrijven niet gevestigd mogen worden.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is voorts actualisatie waarbij de bestaande (legale) situatie in beginsel richtinggevend is. Daarnaast moet nieuw beleid (bijvoorbeeld gemeentelijk beleid gericht op uitplaatsing van bedrijvigheid) en /of nieuwe wet- en regelgeving verwerkt worden. T.a.v. de bedrijven hebben zich geen beleidsmatige of wettelijke wijzigingen voorgedaan. Gelet op bovenstaande zijn de aanwezige bedrijven positief bestemd en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (de Wgh). De Wgh is bedoeld voor nieuwe situaties (het projecteren van nieuwe geluidgevoelige functies of het verrichten van fysieke aanpassingen aan een weg). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplichtig. Dit alles maakt dat het

plangebied binnen de geluidzones van enkele wegen ligt. Dit bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk; ook worden er geen fysieke wijzigingen in de infrastructuur gepleegd.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de vraag of ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De waarden kunnen worden vergeleken met de hogere grenswaarde uit de Wgh voor nieuwe functies; een geluidbelasting van 48 dB is daarbij toelaatbaar, een geluidbelasting van boven de 63 dB is niet toelaatbaar en tussen de 48 en 63 onder voorwaarden. De wegen die vanuit geluidhinderaspect van belang zijn, zijn de gebiedsontsluitingswegen Achthovenerweg - Mauritssingel - Ericalaan - Acacialaan en de Persant Snoepweg en de rijksweg A4.

In het kader van het Tracebesluit A4 is de geluidbelasting rondom de A4 onderzocht. Daarbij is tevens de aanpassing van de A4 betrokken alsmede de geluidafschermende maatregelen die worden getroffen. Uit deze studie blijkt dat het heersende geluidniveau op sommige plaatsen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Bij het vaststellen van de geluidbelasting voor een woning of andere geluidgevoelige bestemming is op grond van art. 110f van de Wgh rekening gehouden met de cumulatie met de geluidbelasting van andere gezondeerde geluidbronnen. Voor de toekomst betreft het gegevens voor het jaar 2020. Omdat als 10^e jaar na openstelling van de weg het jaar 2024 wordt verwacht, is onderzocht wat de groei van het verkeer zal zijn in de periode tussen 2020 en 2024. Rijkswaterstaat verwacht op basis van dit onderzoek dat het verkeer in deze periode met maximaal 1.5% kan groeien. De cijfers voor het jaar 2020 zijn met dit percentage opgehoogd. Deze groei is in de prognose voor het jaar 2024 verwerkt. In het onderzoek zijn tevens geluidbeperkende maatregelen meegenomen, namelijk geluidschermen, luifels evenals enkellaags ZOAB of dubbellaags ZOAB.

Omgeving Resedastraat

De geluidbelastingen van de woningen in het gebied rond de Resedastraat zijn vermeld in het akoestisch onderzoek van het Tracebesluit. Aan de noordzijde van de A4 hebben tussen de Oude Rijn en de Ericalaan in de huidige situatie ca. 251 woningen een hogere geluidbelasting dan 53 dB waarvan 54 woningen een hogere geluidbelasting dan 58dB hebben. Bij een luifel van 13 meter in combinatie met een scherm in de middenberm en een scherm aan de noordzijde van de Ericalaan met een hoogte van 6 meter en een lengte van 800 meter dat in het kader van de W4 wordt geplaatst, zal nog bij 4 woningen de voorkeursgrenswaarde worden overschreden. Bij de andere woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde; voor deze 4 woningen is een hogere waarde vastgesteld.

Oranjewijk

Aan de zuidzijde van de A4 hebben tussen de Oude Rijn en de Ericalaan in de huidige situatie ca. 293 woningen een hogere geluidbelasting dan 53 dB waarvan 73 woningen een hogere geluidbelasting dan 58 dB hebben. De hoogte van de schermen geldt ten opzichte van de buitenkant van de verharding; bij een wegligging onder maaiveld geldt de hoogte ten opzichte van maaiveld. Zonder maatregelen wordt bij 28 nog niet afgehandelde saneringswoningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden en bij 22 andere woningen is er sprake van "aanpassing". Met een luifel van 13 meter in combinatie met een scherm in de middenberm en een scherm in noordelijke richting van 6 meter hoog en 350 meter lang met daarop aansluitend het

back to back scherm voor Mauritskwartier/'t Heerlijk Recht dat in het kader van de W4 wordt geplaatst, wordt nog bij 26 niet afgehandelde saneringswoningen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Er zijn dan nog 9 woningen die een hogere geluidbelasting hebben dan 53 dB waarvan één woning een hogere geluidbelasting dan 58 dB zal hebben. Voor deze woningen is een hogere waarde vastgesteld.

Op basis van huidige plannen zal de Ericalaan op termijn worden afgesloten voor vrachtverkeer en samen met de Hoogmadeseweg (tussen de rotonde en de Simon Smitweg) worden ingericht als een 30 km/uur zone. De verwachting is dat dit een gunstig effect zal hebben op de geluidhinderbeleving op de Acacialaan en het gebied daarachter. De Persant Snoepweg zal echter een belangrijke (doorgaande) verkeersader blijven.

Relatie met nieuwe Wet geluidhinder

De vastgestelde hogere waardes zijn onder vigeur van de oude Wet Geluidhinder tot stand gekomen, uitgedrukt in etmaalwaardes (dB(A)) Sinds 1 januari 2007 geldt echter de nieuwe Wet geluidhinder. Thans geldt de etmaalwaarde als dosismaat niet meer. Tegenwoordig wordt het gewogen etmaalgemiddelde berekend (Lden:day-evening-night, gerekend in dB). De voorkeursgrenswaarde bedraagt in deze methode 48dB; maximale ontheffing kan verkregen worden voor 63 dB. Bezien moet worden of de vastgestelde hogere waarde van 65 dB(A) voor nieuwe woningen nog steeds voldoet ook gelet op de nieuwe wet. Het realiseren van nieuwe woningen is binnen dit plan mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moet bepaald worden of de verleende hogere waarde voldoet, gelet op de nieuwe Wet (i.c. mag de gevelbelasting niet meer bedragen dan 63 dB). Wanneer deze niet voldoet, kan dit reden zijn geen toestemming te verlenen nieuwe woningen te realiseren of moeten oplossingen gezocht worden om de gevelbelasting terug te brengen.

Hoofdstraat- hoek Frederik Hendriklaan/ Hoofdstraat 84/ noordelijke wijzigingslocatie aan de Hoofdstraat

De locaties Hoofdstraat- hoek Frederik Hendriklaan en Hoofdstraat 84 liggen dichtbij de A4. Mogelijk moeten voor deze locaties dove gevels toegepast worden om te kunnen voldoen aan maximale grenswaarde voor de hogere waarde. Dit geldt ook voor de meest noordelijke wijzigingslocatie aan de Hoofdstraat vanwege het wegverkeerslawaaï van de Persant Snoepweg. Voor de overige locaties met een wijzigingsbevoegdheid wordt vanwege de afstand tot de wegen geen problemen voor een hogere waarde procedure verwacht.

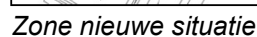
Industrielawaai

Een deel van het plangebied ligt binnen de geluidszones van de industrieterreinen Oosthoek en BarrePolder in Zoeterwoude.

Industrieterrein Oosthoek te Zoeterwoude is een industrieterrein in de zin van art. 1 Wet geluidhinder (Wgh), waarvoor een zonebesluit is genomen bij Koninklijk Besluit nr. 91.009610 van 28 oktober 1991 (zie navolgende afbeelding).



Voor de woningen binnen de geluidzone is een Maximaal Toelaatbare Grenswaarde (MTG) vastgesteld van 55 dB(A). Door de Milieudienst West- Holland is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer: PdW20110429) dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Voor dit bedrijventerrein wordt een nieuwe zone vastgesteld. De nieuwe zone is op 29 maart 2012 in het bestemmingsplan Oosthoek 2012 door Raad van Zoeterwoude vastgesteld.



Uitgangspunt voor de wijziging van de geluidzone Oosthoek is dat een onderscheid gemaakt wordt tussen het feitelijke industriegebied en de Rijnekeboulevard, waar alleen nog bedrijven voor detailhandel gevestigd zijn. Deze bedrijven vallen allemaal onder de regelgeving van het Activiteitenbesluit. De wijziging is in lijn met het Activiteitenbesluit, waarmee beoogd wordt om de regeldruk voor deze bedrijven te beperken. Daarnaast is de geluidemissie van deze bedrijven in de praktijk zeer beperkt. Op het gezoneerde industrieterrein blijft de vestiging van "grote lawaaimakers" mogelijk. Dit zijn D. Mulder Jachtbouw, de Betonmortelcentrale en de moutoverslag van Heineken.

Het oostelijke deel van de zonegrens is zodanig gekozen dat hij de berekende 45-dB(A)-contour volgt waardoor rekening gehouden wordt met ruimte voor uitbreiding voor bestaande bedrijven. Uit de berekeningen blijkt, dat de geluidbelasting op een gebiedje buiten de bestaande zonegrens meer bedraagt dan 50 dB(A). Om de volgende redenen adviseert de Milieudienst om de zonegrens op deze plaats te wijzigen. De geluidbelasting is vastgesteld met gebruikmaking van de vergunningen en maatwerkvoorschriften die momenteel van kracht zijn van de op het industrieterrein gevestigde bedrijven.

De wijziging van de zonegrens op deze plaats heeft geen nadelen voor het milieu. Verdere vermindering van de geluidbelasting door middel van maatwerkvoorschriften zal aan de betreffende bedrijven onnodige beperkingen opleggen. De op het te dezoneren gebied gelegen inrichtingen zijn allemaal detailhandelsbedrijven. Het zijn inrichtingen van type b en moeten daarom voldoen aan de voorschriften van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. De in het kader van het Activiteitenbesluit vergunde geluidruimte is na dezonering aanzienlijk hoger dan de huidige vergunde waarden. Het betreft hier echter een theoretische situatie. De daadwerkelijke geluidbelasting is veel lager en zal niet wijzigen.

Geluidszone Barre Polder

Een deel van het plangebied ligt binnen de geluidszone van bedrijventerrein Barrepolder in Zoeterwoude- Rijndijk (zie navolgende afbeelding)



Geluidzone Barrepolder

Op dit bedrijventerrein Barrepolder 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.

Conclusie

In het kader van het Tracebesluit is het geluidniveau in het plangebied onderzocht. Voor een aantal woningen wordt (ook na het treffen van maatregelen) de voorkeursgrenswaarde overschreden. Hiervoor is een hogere waarde vastgesteld. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is, wat betreft het aspect geluid vanwege wegverkeerslawaai, in het plangebied. Ook vanwege industrielawaai werpt het aspect geluid geen belemmeringen op. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer

individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM (voor woningen is dat 1.500). Geconstateerd wordt dat het aantal nieuwe woningen waarin dit bestemmingsplan voorziet (al dan niet van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid), ruimschoots onder de ministeriële regeling blijft.

Tracébesluit A4

De gevolgen van de verbreding van de A4 op de luchtkwaliteit zijn in het kader van het Tracébesluit (Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden 2009, gedeelte Leiderdorp-Leiden) onderzocht. Conclusie van dit onderzoek dat het aannemelijk is dat met de in het Tracébesluit voorziene aanpassing van de A4 op het traject Leiderdorp-Leiden in 2015 nergens in het onderzoeksgebied een toename van de concentraties met meer dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ of NO₂ plaatsvindt⁴.

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).

Regionaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit

In het Regionale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit Zuid Holland zijn een aantal maatregelen ingebracht, die in de regio Holland Rijnland worden uitgevoerd. Deze maatregelen zijn opgenomen in het NSL. De uitvoering van deze maatregelen wordt door Milieudienst West-Holland gecoördineerd.

Luchtkwaliteitplan Leiderdorp

Op 15 januari 2008 is het luchtkwaliteitplan 2007-2015 vastgesteld. Dit plan is de actualisatie van het luchtkwaliteitplan 2003-2010. In het luchtkwaliteitplan 2007-2015 zijn de jaren 2010 en 2015 onderzocht. In 2010 en 2015 treden er naar verwachting geen overschrijdingen van de grenswaarden meer op. Op enkele locaties wordt maar net voldaan aan de wettelijke norm voor stikstofdioxide. In verband hiermee zijn

⁴ Indien aannemelijk is dat in het eerste jaar na ingebruikneming - in dit geval 2015 - geen grenswaardeoverschrijding of een toename (boven de grenswaarden) met meer dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ of NO₂ plaatsvindt (0,4 µg/m³), kan het Tracébesluit met toepassing van artikel 15a, lid 1 en lid 2 sub a c.q. sub b van de Tracéwet vooruitlopend op het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht worden genomen.

aanvullende maatregelen voorgesteld. Medio 2011 vindt een tussentijdse evaluatie van het luchtkwaliteitplan plaats.

Duurzaamheidsagenda 2011-2014

Eén van de doelstellingen uit de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 luidt: Op woonlocaties ligt de norm voor luchtkwaliteit 10% lager dan de grenswaarde (= 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Waarbij in de praktijk de term beduidend lager dan de grenswaarde is gesteld op 36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hierbij is aangesloten bij de extra ambitie uit het Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw.

Toetsing aan de Wet

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn wel ontwikkelingen opgenomen, echter hiervoor zijn reeds de planologische procedures doorlopen. In het kader van dit bestemmingsplan hoeven de ontwikkelingen niet beoordeeld te worden (de toetsing heeft reeds plaatsgevonden in de eerdere ruimtelijke procedure). Er worden in dit plan geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor "niet in betekenende mate" bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het plan past binnen het beleid. In dit geval is getoetst aan de doelstellingen uit de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 (deze wordt binnenkort vastgesteld, het Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw Toetsing Duurzaamheidsagenda 2011-2014 en het Regionaal Beleidskader Duurzame stedenbouw. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl).

Het plangebied wordt omsloten door de Persant Snoepweg, Acacialaan, Ericalaan, Mauritssingel, Achterhovenerweg en Oude Rijn. Uit de monitoringstool blijkt dat langs bovenstaande wegen in 2011 de concentraties stikstofdioxide en fijn stof lager zijn dan de grenswaarden (de maximale concentraties die worden berekend in zijn respectievelijk 33,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 26,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (excl. zeezoutaf trek)). Hiermee wordt voldaan aan de doelstellingen uit de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 en de extra ambitie uit het regionaal beleidskader.

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de doelstellingen uit de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 en de extra ambitie uit het Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw. Tevens wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening wat betreft luchtkwaliteit. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2.5 Bodem

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient

de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd.

De kwaliteit van verontreinigde bodem moet ten behoeve van realisatie van de nieuwe bestemmingen voldoen aan doelstellingen uit het BEVER beleid (beleidsvernieuwing bodemsanering). Uitgangspunt is dat functioneel wordt omgegaan met eventueel aanwezige verontreinigingen. Tevens introduceerde de commissie Welschen in het begin van de jaren negentig het begrip "actief bodembeheer". Het doel hiervan is om op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Er is slecht beperkt informatie over de bodemkwaliteit van het plangebied aanwezig. Daarnaast is de informatie deels ook zeer gedateerd. Indien zich ontwikkelingen voordoen binnen de bestemmingsplangrenzen zoals hiervoor genoemd, functiewijzigingen waarbij uitbreiding van de bestaande bebouwing noodzakelijk is, dient tijdig inzicht te worden gegeven in de bodemkwaliteit ter plaatse.

Conclusie

Aangezien dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die gepaard gaan met grondroerende werkzaamheden kan een bodemonderzoek achterwege blijven. Bij het wijzigen van een bestemming in een gevoelige bestemming, bijvoorbeeld van bedrijven, is een (verkenkend) bodemonderzoek wel noodzakelijk.

4.2.6 Externe veiligheid

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

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is een uitgebreide beschrijving van de externe veiligheid opgenomen. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de belangrijkste risico's en de maatregelen ter voorkoming, danwel beperking van de gevolgen van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

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).

Landelijk beleid

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt. Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid (Revb). Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Deze zullen op termijn vervangen worden door het in voorbereiding zijnde Besluit transport externe veiligheid (Btev). In het Btev zal

eenzelfde risicobenadering gehanteerd worden als in het Bevi en het Bevb gehanteerd wordt.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het PR kent een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor bestaande en nieuwe situaties. Binnen de PR 10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Indien bestaande kwetsbare objecten aanwezig zijn, moeten deze gesaneerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Belemmeringenstrook buisleidingen

In de belemmeringenstrook mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een ontheffing of een aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders. Hiervoor zijn in de Regels voorwaarden opgenomen waarmee voldaan wordt aan artikel 14, lid 2 Bevb. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook is op de verbeelding vastgelegd.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers). Het groepsrisico wordt gedefinieerd als: cumulatieve kansen per jaar per kilometer buisleiding dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een gevaarlijke inrichting, een buisleiding of een route gevaarlijke stoffen.

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. In artikel 13 van het Bevi worden de verplichtingen voor de verantwoording van het groepsrisico voor Wro besluiten vermeld voor zover het inrichtingen betreft. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn de verplichtingen beschreven in onderdeel 4.3 van de Circulaire Rnvgs. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied. In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding.

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.

Regionaal beleid: Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland

De regio Holland-Rijnland heeft in 2008 een omgevingsvisie externe veiligheid opgesteld. In deze omgevingsvisie heeft de regio een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram. Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. 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 ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

Inventarisatie risicobronnen

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

- de A4, een hoofdtransportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- een ondergrondse hogedrukaardgasleiding⁵.

Risicorelevante bedrijven en een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn niet in of in de omgeving van het plangebied aanwezig. De bepalende risico's zijn het ontstaan van een Bleve⁶ en het, bij een calamiteit vrijkomen van toxische stoffen.

Beoordeling externe veiligheid in dit plan

Algemeen

Het plangebied is een bestaand woongebied met enkele afwijkende functies: bedrijven, detailhandel, horeca, maatschappelijke bestemmingen zoals scholen. In het plangebied liggen geen nieuwe ontwikkelingsgebieden. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om enkele functies (zoals detailhandel en horeca) bij bedrijfsbeëindiging om te zetten naar een woonfunctie. In theorie zouden er dus op termijn nieuwe kwetsbare objecten bij kunnen komen.

⁵ Leidinggegevens: leiding W-535; diameter 16 inch; maximale werkdruk 40 bar.

⁶ Bleve: 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Dit is een soort explosie die kan voorkomen als een houder (tank) met een vloeistof onder druk openscheurt. Een Bleve kan voorkomen bij een houder die gevuld is met een stof die onder atmosferische omstandigheden een gas is maar onder druk een vloeistof is zoals LPG. De houder bevat dan een laag vloeistof met een laag gas erboven. Er wordt onderscheid gemaakt in een koude en een warme Bleve. Een koude Bleve ontstaat door het ineens vrijkomen van de gehele inhoud, bijvoorbeeld door een aanrijding en daaropvolgende ontsteking van het uitstromende gas. Bij een warme Bleve bezwijkt de tankauto door opwarming door een externe bron

Enkele van de locaties bevinden zich binnen het effectgebied van de A4. Enkele van deze locaties bevinden zich ook binnen het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding of binnen 200 meter van de A4, het gebied waarbinnen mogelijk ruimtelijke beperkingen gesteld kunnen worden aan het gebruik.

Plaatsgebonden risico

Voor de A4 als voor de hogedrukaardgasleiding is geen sprake van een plaatsgebonden risico. De PR 10-6 is daarmee niet relevant voor het plangebied.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor zowel de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de A4⁷ als door de hogedrukaardgasleiding⁸ zijn risicoberekeningen uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico vanwege de A4 in de huidige situatie ligt op maximaal 0,028 * OW. In de toekomstige situatie stijgt het groepsrisico tot maximaal 0,032 * OW. Het maximaal berekende aantal dodelijke slachtoffers bedraagt in beide situaties ongeveer 350.

Volgens het beslismodel van de Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland ligt het groepsrisico in zone 3. Dit betekent dat het groepsrisico verantwoord geacht wordt als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het risico te reduceren;
- de hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen als zich een calamiteit voordoet;
- de bevolking is goed geïnformeerd over hoe te handelen bij een calamiteit.

Uit de risicoberekening voor de hogedrukaardgasleiding blijkt dat er geen groepsrisico is. Volgens de Omgevingsvisie ligt het groepsrisico van de leiding in zone 4. Volgens de omgevingsvisie is het groepsrisico verwaarloosbaar. Er zijn voor de risico's van de gasleiding geen aanvullende maatregelen nodig.

Gelet op de berekende groepsrisico's wordt voor zowel de risico's vanwege de A4 als vanwege de hogedrukaardgasleiding voldaan aan het provinciaal beleid. Ook ten aanzien van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden wordt verwacht dat deze haalbaar zijn gelet op het huidige GR en PR..

Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland

Om te voldoen aan de voorwaarden van de Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- snelle signalering en alarmering calamiteit A4;
- goede bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- extra calamiteitenoprit naar A4;
- beschikbaarheid adequate blusmiddelen en inzetbaarheid brandweer;
- speciale aandacht voor de basisscholen, vanwege aanwezigheid van verminderd zelfredzamen;

⁷ Rapport 'Externe veiligheid bestemmingsplannen Oude Dorp en W4 gemeente Leiderdorp', d.d. 7 oktober 2011, projectnr. 112065, opgesteld door Aviv.

⁸ Rapport "Kwantitatieve Risicoanalyse Risicoberekening hogedrukaardgasleiding BP Oude Dorp. Leiderdorp, d.d. 24 juni 2011, kenmerk 201 1007153, opgesteld door Milieudienst West-Holland.

- ontruimingsplannen voor de bovenstaande locaties;
- goede en regelmatige informatie en communicatie over wat te doen bij een calamiteit.

Met het voldoen aan deze maatregelen wordt voldaan aan de voorwaarden van de omgevingsvisie en wordt het groepsrisico verantwoord geacht. De gemeente zal deze maatregelen in overleg met Brandweer en RWS uitvoeren nadat het tracé van de A4 gereed is. Voor de onderbouwing van deze maatregelen en een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de bijlage “Beoordeling Externe veiligheid bestemmingsplan Oude Dorp, Leiderdorp” van de Milieudienst West-Holland.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen behoudens de hogedrukgasleiding (zie boven) geen kabels en leidingen die een planologische bescherming behoeven.

4.3.2 Flora en Fauna

Op 01 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten (de Vogelwet, de Jachtwet, de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten, de Nuttige dierenwet 1914 en het soortenbeschermingsonderdeel van de Natuurbeschermingswet) en vormt samen met de Natuurbeschermingswet 1998 het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het “nee, tenzij”-principe.

De Flora- en Faunawet gaat over soortenbescherming en bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen “licht” en “zwaar” beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van ontheffing op grond van de wet. Aan deze ontheffing zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden.

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

- Geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;

- Er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- Er geen alternatief is.

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

Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Er treedt derhalve geen strijd op met de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen worden in het kader van Natura 2000. Deze gebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn ook de reeds bestaande Natuurmonumenten opgenomen. Er geldt een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermd Natura 2000 gebied (het natuurgebied De Wilck is gelegen binnen 3 kilometer van het gebied maar nog in aanwijzingsprocedure). Er is daarom geen sprake van significant negatieve of negatieve effecten op de instandhoudingdoelstellingen van Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft het aspect ecologie.

4.3.3 Water

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.

Beleid

Rijksbeleid

Water heeft invloed op de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt "Waterbeleid in de 21^e 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 21^e 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:

- Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlakte water;
- Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
- 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 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009 /2011

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden. De beleidsregels zijn in 2011 opnieuw 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:

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

De 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. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

- http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009.
- <http://www.rijnland.net/beleid/beleidsregels>.

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.

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.

Waterhuishoudingplan Kalkpolder- West (2010)

In het kader van de realisatie A4/W4 is het Waterhuishoudingplan Kalkpolder- West opgesteld.

Huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen in het bebouwd gebied van Leiderdorp. Binnen het plangebied zijn de Oude Rijn en de Does gelegen. Beide zijn primaire boezemwateren. Ten zuiden van de Does zijn nog een aantal overige boezemwateren aanwezig. Alle andere wateren zijn polderwatergangen die deel uitmaken van de Kalkpolder en polder Achthoven. De Kalkpolder is ten noorden van de Does gelegen. Met de verbreding en de verdieping van de Rijksweg is de Kalkpolder opgesplitst in twee delen, met elk een eigen afvoermogelijkheid. De watergangen in het zuidelijk deel van de Kalkpolder zijn voornamelijk primaire watergangen.

In het plangebied is een primaire watergang gelegen, namelijk de Oude Rijn. In primaire watergangen moet via een doorstroomberekening aangetoond worden dat een kunstwerk geen belemmering is voor de wateraanvoer- en afvoer. Dit heeft tot gevolg dat in primaire watergangen meestal sprake zal zijn van bruggen of brugduikers. Om onderhoud uit te kunnen voeren moeten brugduikers doorvaarbaar zijn. Voor dergelijke voorzieningen is vergunning nodig van het hoogheemraadschap. De beschermingszone van de Oude Rijn is van een beschermende regeling voorzien (zie paragraaf 7.2.).

Beheer bestaande situatie

De bestaande watergangen hebben in dit bestemmingsplan de waterbestemming gekregen. Dit betekent dat bebouwing hier niet is toegestaan. De hoeveelheid oppervlaktewater neemt dan ook niet af. Het plangebied bestaat overigens in de huidige situatie grotendeels uit verhard oppervlak (bebouwing en bestrating). Voor het vasthouden van water in het gebied komen in aanmerking: het kiezen voor een doorlatend type bestrating, het verwijderen van overtollige verharding, het aanleggen van infiltratievelden, -bassins en -sleuven in bestaande groengebieden, of het aanleggen van wadi's. Dit bestemmingsplan betreft een bestemmingsplan voor *bestaand* stedelijk gebied. Er vindt dus geen toename in verharding plaats. De planregels zijn dusdanig opgesteld dat infiltratie en voorzieningen daartoe met nadruk

worden toegelaten binnen de diverse bestemmingen. Het bestemmingsplan staat het uitvoeren van het beleid van het hoogheemraadschap derhalve niet in de weg.

Conclusie

De haalbaarheid van het bestemmingsplan op het gebied van Water is hiermee aangetoond.

4.3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Deze aspecten staan reeds beschreven in hoofdstuk 2; de juridische doorvertaling staat beschreven in paragraaf 7.2.

5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijk draagvlak

In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Aangezien er in beginsel geen wezenlijke veranderingen optreden ten opzichte van de bestaande situatie en de vigerende regelingen waaruit rechten en plichten voortvloeien uitgangspunt zijn geweest voor de nieuwe regeling, wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

In het algemeen geldt in Leiderdorp dat alle belanghebbenden en belangstellenden in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken worden zodat maatschappelijk draagvlak voor het plan kan worden verkregen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (Bro) onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Wro en het exploitatieplan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie.

Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Daar is in ieder geval sprake van als de gemeente eigenaar is van de grond. Een andere mogelijkheid is een “anterieure overeenkomst”⁹ met de ontwikkelaar te sluiten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplangebied worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor de gemeente de kosten zou moeten dragen.

Het bestemmingsplan is immers hoofdzakelijk consoliderend van aard waarbij uitgegaan wordt van het vaststellen van de bestaande situatie. Er worden wel op kleinschalig niveau ontwikkelingen mogelijk gemaakt via afwijkingen -en wijzigingsbevoegdheden. Het gaat dan bijvoorbeeld om het toevoegen van aanduidingen voor niet-woonfuncties in de bestemming Wonen of omgekeerd: het omzetten van niet- woonfuncties naar “Wonen”.

Wat betreft sloop / nieuwbouw zijn de kosten voor de bouw, aansluiting op de riolering enzovoorts voor de burger/verzoeker/ontwikkelaar. Voor zover er al sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro zijn er geen kosten voor de gemeente met de ontwikkeling gemoeid zijn en wordt derhalve besloten geen grondexploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen.

⁹ Een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, welke voorafgaat aan een exploitatieplan.

De ontwikkelingen in de A4/W4 zone zijn in het Tracébesluit A4 Burgerveen - Leiden (1998) en ontwerp bestemmingsplan "W4 Leiderdorp" (mei 2004) vastgelegd. Hiertoe zijn afzonderlijke planprocessen gevolgd.

5.3 Handhaving

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

6 Planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk vindt de verantwoording van het plan plaats. Daarbij wordt ingegaan op een onderbouwing van de beleidskeuzen die zijn gemaakt met betrekking tot de ruimtelijke structuur van het plangebied en voor wat betreft de gewenste en mogelijke functieontwikkelingen. De hierna beschreven beleidskeuzen zijn vertaald in de regels.

6.2 Ruimtelijke structuur

Naast de beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en analyse van de nog aanwezige cultuurhistorische waarden (zie hoofdstuk 3) is er in dit bestemmingsplan op diverse manieren rekening gehouden met de bescherming van de cultuurhistorische waarden:

- door te kiezen voor het gedetailleerd vastleggen van enkele bebouwingskenmerken die medebepalend zijn voor de (cultuurhistorische) bebouwingskwaliteit;
- door het opnemen van een dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie I” voor de cultuurhistorisch waardevolle **objecten**;
- door het opnemen van een dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie II” voor de cultuurhistorisch waardevolle **ensembles en/of clusters**.

Gedetailleerd vastleggen bebouwingskenmerken

Zoals uit voorgaande beschrijving van de cultuurhistorische waarden blijkt, bepaalt de bebouwing voor een (groot) deel de cultuurhistorische kwaliteit in dit gebied. Om die cultuurhistorische kwaliteiten te beschermen legt dit bestemmingsplan dan ook enkele bebouwingskenmerken gedetailleerd vast. Daarbij gaat het specifiek om de goot- en bouwhoogte, de rooilijn en het bouwvlak. Deze zaken staan op de verbeelding voor de afzonderlijke panden aangeduid. Bovendien legt dit bestemmingsplan de verplichting op om woningen altijd te voorzien van een kap, zodat de hoofdmassa van de bebouwing in beginsel niet te veel afwijkt van het authentieke bebouwingsbeeld. Door de situaties zodanig vast te leggen, kunnen (historisch-) ruimtelijke waarden evenals bijzondere stedenbouwkundige structuren en het woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Samengevat zijn drie aspecten bepalend voor het straat- en gevelbeeld:

- Bouwmassa: hetgeen zich uit in goot- en bouwhoogtes en kapvormen;
- Structuur: hetgeen zich uit in parcellering en voorgevelrooilijnen;
- Detaillering en materiaalgebruik (soort baksteen, dakkapellen, versieringen etc.).

In dit bestemmingsplan zijn daartoe:

- De huidige goot- en bouwhoogtes nauwkeurig vastgelegd en dienen de woningen verplicht te worden van een kap;
- De afzonderlijke vrijstaande woningen en twee- onder- een kappers zijn binnen een afzonderlijk bouwvlak gebracht, waarmee de situering en parcellering vastligt (het gaat hier niet alleen om voorgevelrooilijn en de afwisseling tussen individuele gebouwen, maar bijvoorbeeld ook onderscheid tussen hoofdgebouw en erf);
- Detaillering en materiaalgebruik zijn welstandelijke toetsingscriteria en kunnen via een welstandsnota worden vastgelegd en afgedwongen.

De algemene beleidslijn gaat uit van behoud en waar mogelijk versterking van de ruimtelijke structuur, bestaande uit de groen-, water-, verkeers- en verkavelingstructuur.

Het opnemen van een dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie I”

Dit bestemmingsplan kent een dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie I” toe aan de **objecten** die op de cultuurhistorische waardenkaart (zie vorige paragraaf) als cultuurhistorisch waardevol zijn aangemerkt. Daarbij gaat het zowel om de rijksmonumenten, de objecten uit het *“Monumenten Inventarisatie Project Zuid Holland”* (MIP, 1991), de objecten uit de *“Toelichting op de Archeologische Waarden en Verwachtingenkaart Leiderdorp”* (2009) en de objecten die op basis van de veld- en fotoverkenning als waardevol zijn aangemerkt.

De objecten met de dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie I” zijn naast hun enkelbestemming ook bestemd voor het in stand houden van de cultuurhistorische waarde van het object en het ensemble en/of cluster waar het object deel van uitmaakt. Om die waarde te beschermen is er in de regels die bij deze dubbelbestemming opgenomen dat:

- een omgevingsvergunning voor slopen slechts verleend wordt onder de voorwaarde dat de situatie na het slopen niet leidt tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het object, maar tot het in stand houden of verbeteren daarvan. Aangezien bij sloop-/ nieuwbouw per definitie sprake is van een nieuwe situatie, doet zich de vraag voor hoe een nieuwbouwsituatie toch recht kan doen aan de cultuurhistorische waarde. Dit kan op meerdere manieren. Een manier is om een soortgelijk gebouw terug te bouwen, bestaande uit hoofdzakelijk dezelfde hoofdmassa, goot- en bouwhoogte, gevelindeling, kaprichting en materiaalgebruik. Een andere manier is door te refereren aan de cultuurhistorische waarde, door elementen van het gebouw of het oorspronkelijk gebruik toe te passen in het nieuwe ontwerp. Er is nadrukkelijk per geval een apart oordeel nodig, gericht op maatwerk.
- er een bouwverbod van kracht is. Dit geldt niet alleen voor sloop- en nieuwbouw situaties maar ook voor verbouwingen, zowel aan gebouwen als bouwwerken, geen gebouw zijnde. Vergunningsvrij bouwen is overigens wel gewoon mogelijk. Na afwijking kan het college alsnog een omgevingsvergunning verlenen. In de regels bij deze dubbelbestemming is de voorwaarde opgenomen dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen aangetoond dient te worden dat de nieuwe situatie niet leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarden van het object. Hiertoe dient aanvrager een ontwerp met motivatie te overleggen waarbij ingegaan wordt op de cultuurhistorische waarde van het object (een en ander zoals beschreven in de toelichting van dit bestemmingsplan) en de wijze waarop het plan daar geen onevenredige afbreuk aan doet.

In sommige gevallen is de aanwijzing van een object als “cultuurhistorisch waardevol” subjectief en geen hard gegeven. Om hier flexibel mee om te kunnen gaan is er dan ook een wijzigingsbevoegdheid bij de regels voor de bestemming “cultuurhistorische waarde I” opgenomen. Op basis van een gedegen motivatie kunnen de grenzen van de dubbelbestemming dan worden aangepast. Die motivatie dient wederom aan te tonen dat door de wijziging de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast maar in stand blijft. Bij het bepalen of er sprake is van aantasting van de cultuurhistorische

waarde kan gebruik worden gemaakt van de in deze toelichting opgenomen beschrijving van de cultuurhistorische waarden.

Het opnemen van een dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie II”

Dit bestemmingsplan kent een dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie II” toe aan de **ensembles en clusters** die op de cultuurhistorische waardenkaart (zie vorige paragraaf) als cultuurhistorisch waardevol zijn aangemerkt. Deze dubbelbestemming geldt dus ook voor objecten die zelf geen cultuurhistorische waarde hebben, maar wel in een waardevol ensemble en/of cluster liggen. Hoewel verbouwingen aan dat soort objecten niet leiden tot aantasting van cultuurhistorische objecten, kunnen die verbouwingen namelijk wel de waarde van het ensemble of cluster als geheel aantasten.

De gebieden met de dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie II” zijn naast hun enkelbestemming ook bestemd voor het in stand houden van de cultuurhistorische waarde van het betreffende ensemble en/of cluster. In tegenstelling tot bij de dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie I” gelden er voor deze bestemming geen aanvullende voorwaarden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor slopen. Wel is een bouwverbod van kracht voor het realiseren dan wel uitbreiden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Vergunningsvrij bouwen is overigens wel gewoon mogelijk.

Na afwijking kan het college alsnog een omgevingsvergunning verlenen. In de regels bij deze dubbelbestemming is de voorwaarde opgenomen dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen aangetoond dient te worden dat de nieuwe situatie niet leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarden van het ensemble en/of cluster. Hiertoe dient aanvrager een ontwerp met motivatie te overleggen waarbij ingegaan wordt op de cultuurhistorische karakteristiek van de omgeving (een en ander zoals beschreven in de toelichting van dit bestemmingsplan) en de wijze waarop het plan daarbinnen past c.q. daar geen onevenredige afbreuk aan doet.

Deze dubbelbestemming ligt over het gehele ensemble of cluster en niet alleen over de bouwwerken daarin. Ook de openbare ruimte draagt namelijk bij aan de historische waarde. Doordat ook de openbare ruimte van deze dubbelbestemming is voorzien biedt het bestemmingsplan ook bescherming van de cultuurhistorische waarde bij initiatieven in de openbare ruimte waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Te denken valt aan initiatieven zoals de realisatie van bouwwerken geen gebouw zijnde, het kappen van bomen of het graven van sloten. Hiertoe is een omgevingsvergunningstelsel voor andere werken opgenomen (ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid, voorheen: aanlegwerkzaamheden).

Omdat de exacte grens van een cultuurhistorisch waardevol gebied altijd discutabel is (waar houdt immers de beleving van een ensemble exact op?) is er ook voor de dubbelbestemming waarde cultuurhistorie II een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van een gedegen motivatie kunnen ook de grenzen van deze dubbelbestemming worden aangepast. Die motivatie dient wederom aan te tonen dat door de wijziging de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast maar in stand blijft. Bij het bepalen of er sprake is van aantasting van de cultuurhistorische waarde kan gebruik worden gemaakt van de in deze toelichting opgenomen beschrijving van de cultuurhistorische waarden.

6.3 Functies

De functionele hoofdstructuur van het plangebied wordt bepaald door de mate van onderlinge verwevenheid van functies en de spreiding van niet woonfuncties zoals detailhandel, dienstverlening en bedrijvigheid over het plangebied.

6.3.1 Woonfunctie

In het plangebied overheerst de woonfunctie. In de wijken grenzend aan het historische dorpslint zijn woningen in vrijstaande, aaneengesloten en gestapelde vorm aanwezig. In het plan wordt geen onderscheid gemaakt tussen deze verschillende verschijningsvormen. De woning dient gesitueerd te worden in het bouwvlak (bij rijtjeswoning ontstaat zodoende een bouwstrook). De grens van het bouwvlak is bepaald op de huidige voorgevelrooilijn van de woningen alsmede de oorspronkelijke achtergevelrooilijn. In sommige gevallen zijn uit- of aanbouwen over twee bouwlagen al dan niet met doorgetrokken kap gerealiseerd. Dergelijke aan- of uitbouwen vallen niet binnen de algemene erfbebouwingsregeling (zie onder) en zijn zodanig omvangrijk dat een onderscheid met de hoofdwoning niet goed meer is te maken. Architectonisch en functioneel maakt de aan- of uitbouw onderdeel uit van het hoofdgebouw. Indien een vergunning hiervoor aanwezig is dan wel de aan- of uitbouw mag worden gebouwd krachtens de Woningwet / Wro, zijn deze aan- en uitbouwen bij het bouwvlak voor de hoofdwoning getrokken dan wel ze mogen aanwezig zijn op basis van de bestaande maten regel.

Per bouwblok de toegestane bouwhoogtes en de verschillende bouw mogelijkheden bepaald. Het bestaande aantal woningen wordt toegestaan (bestaand is een bouwwerk / gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat **en** is gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning).

Het bestemmingsplan richt zich op het behoud van de bestaande woonfuncties en het waar mogelijk terugbrengen van de oorspronkelijke woonfunctie.

Aan huis verbonden beroep en bedrijf

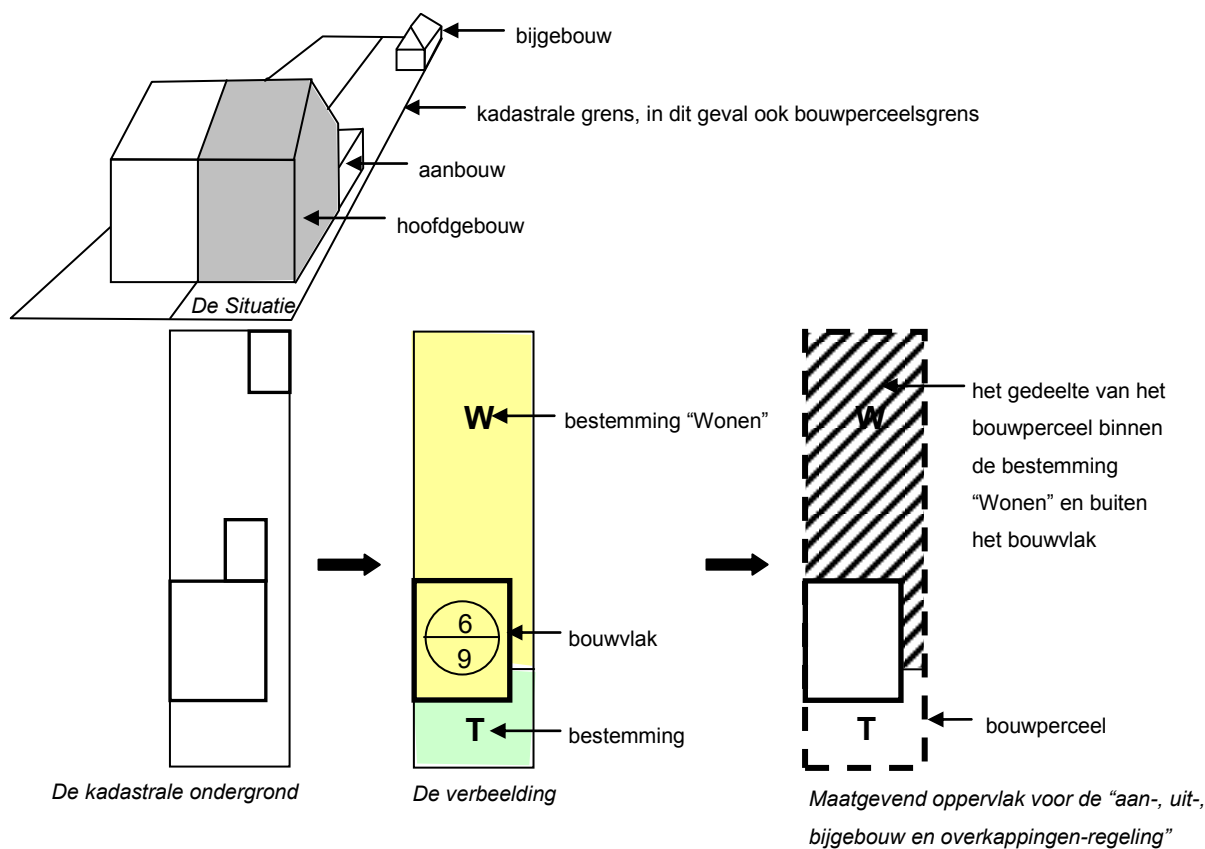
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf binnen de bestemming Wonen. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in 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 (gedeelte 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 meldingsplichtig is, niet toegestaan. Het gaat om bedrijven in maximaal categorie I 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 I 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.

Woonfunctie + andere functie

Binnen de bestemming "Wonen" is een aantal aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen hebben onder meer betrekking op dienstverlenende en/of detailhandelsvoorzieningen en horeca die niet per definitie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie van het pand maar wel beperkt blijven tot de begane grond van het pand. De hoofdfunctie van deze panden blijft echter in alle gevallen wel het wonen. Met de aanduiding is aangegeven dat de bestaande (neven)functie kan worden gehandhaafd, onder voorwaarden mag worden vervangen door een soortgelijke functie of mag worden gewijzigd in een woonfunctie. Toepassing van deze regel mag er niet toe leiden dat per saldo een toename van het aantal winkels of horecavestigingen ontstaat. Hiervoor zijn binnen de gemeente andere gebieden aangewezen. Voorts geldt een aantal criteria op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, zie paragraaf 6.4.



Erfbebouwing

Naast hoofdbebouwing kent het plan ook mogelijkheden voor bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte. Hoofregel daarbij is dat op het bouwperceel buiten

het bouwvlak voor 50% bebouwd mag worden aan bijgebouwen mag worden gebouwd zoals een garage, schuur of bij woningen een aanbouw. Voorts 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.

Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. Op het gedeelte voor de woning mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn deze gronden aangegeven door de bestemming "Tuin".

Op een aantal plaatsen is in de loop der tijd meer erfbebouwing ontstaan dan deze algemene regeling. In de regels is geregeld dat het bestaande (=legaal, onder de Woningwet/ Wro tot stand gekomen) meerdere tevens aanwezig mag zijn.

Erkers

Een erker is een ondergeschikte toevoeging aan de straatzijde van een woning (of, in voorkomend geval bij een winkel of dienstverlenings bedrijfje dat in een woonpand is gevestigd). Typologisch gezien kan een erker beschouwd worden als een uitgebouwd raam aan de straat. Erkers komen meestal vóór de voorgevelrooilijn, vaak op gronden met de bestemming "Tuin". Soms bevinden erkers zich ook aan de zijkant van een woning. Voor nieuwe erkers geldt dat deze kleine grondgebonden uitbouwen van één bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw onder voorwaarden zijn toegestaan. Er zijn voorwaarden gesteld aan de diepte van de erker, de goothoogte en de afstand tot de openbare ruimte. Binnen de bestemming wonen is bepaald dat aan-/uitbouwen en bijgebouwen minimaal 2 meter achter de voorgevel moeten worden gesitueerd. Aangezien een erker wordt aangemerkt als een uitbouw, dient de erker aan de zijgevel van een woning in principe 2 meter achter de voorgevel te worden gesitueerd.

Voor zover bestaande erkers aan de voorkant aanwezig zijn, zullen deze doorgaans binnen de bestemming "Tuin" vallen, waarop geen gebouwen gebouwd mogen worden. In de regels is geregeld dat deze bestaande erkers in afwijking van het verbod op realiseren van gebouwen, aanwezig mogen zijn. Er is bovendien een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor die situaties waarvoor geldt dat de erker op dit deel van het perceel niet zorgt voor een verstoring en/of belemmering van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, verkeersveiligheid (uitzicht) en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor het bepalen of het straat- en/of bebouwingsbeeld wordt verstoord of belemmerd door de gewenste nieuwbouw, geldt bijvoorbeeld dat de nieuwe situatie qua beeld in veel gevallen aan dient te sluiten bij hetgeen destijds stedenbouwkundig gezien bij de bouw van de woningen in de omgeving beoogd werd. Een en ander wordt afgewogen tegen hetgeen in de loop der tijd bij de woningen in de directe omgeving is aan-, uit- of bijgebouwd. Een andere afweging is dat onderscheid tussen de hoofdbouwmassa en de hieraan in architectonisch opzicht ondergeschikte bouwdelen (aan-, uit- en

bijgebouw) vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanwezig moet blijven. Voorts mag het bebouwingsbeeld dat zichtbaar is vanuit het openbare gebied, niet dichtslippen.

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 erfgrans 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 bouwperceelgrens. Gronden met de bestemming “Tuin” behoren wel tot het bouwperceel, immers op basis van dit bestemmingsplan is bepaalde bebouwing toegestaan (bouwwerken geen gebouw zijnde).

Dakterrassen

Op een aantal plaatsen in de gemeente –ook in het plangebied– komen dakterrassen voor. Vaak worden dakterrassen gerealiseerd op aan- en uitbouwen aan de achterzijde van een woning. Het dakterras voldoet daardoor vaak niet aan de hoogtebepalingen van het bestemmingsplan: het hekwerk betekent een verhoging van het gebouw. Een dakterras dat ‘in de kap’ van een woning wordt gerealiseerd past doorgaans wel binnen het bestemmingsplan (goot- en bouwhoogte van de woning nemen niet toe). Ondanks dat een dakterras dus vaak strijdig is met het bestemmingsplan is het niet een op voorhand ongewenste ruimtelijke ontwikkeling en kan er bovendien 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. Zo zijn er plekken waar de bestaande bebouwing 2 lagen zonder kap is en sinds langere tijd woningen worden uitgebreid met een kap of terugliggende dakopbouw. Als niet sprake is van een duidelijke trend wordt niet in afwijking van het bestemmingsplan meegewerkt aan een extra bouwlaag.

Voor die situaties waar wel 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 precedenten 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.

6.3.2 Niet-woonfuncties

De niet-woonfuncties zijn met name in het dorpslint geconcentreerd. Het beleid is gericht op het niet (in aantal) verder uitbreiden van de aanwezige niet-woonfuncties. Bestaande niet-woonfuncties zijn als zodanig bestemd of, zoals hiervoor aangegeven, via een aanduiding binnen de bestemming "Wonen".

Algemene uitgangspunten voor het toekennen van een niet-woonbestemming aan een pand zijn de volgende:

- De niet-woonfunctie van het pand is de hoofdfunctie van het pand;
- De niet-woonfunctie of het pand waarin de niet-woonfunctie is gevestigd is van grote ruimtelijke invloed op de omgeving.

Indien aanvullende uitgangspunten gelden, zijn deze hierna per functie beschreven.

Bedrijven

In het plangebied komt enige bedrijvigheid voor welke niet binnen de woonbestemming past. Aan een pand is de bestemming "Bedrijf" toegekend als het pand of de functie voldoet aan de hiervoor beschreven algemene uitgangspunten en het bedrijf behoort tot de (milieu)categorieën 1 of 2 bedrijven. Daarnaast hebben bedrijven die vallen onder een zwaardere milieucategorie door middel van een extra aanduiding een maatbestemming toegekend gekregen. De achterliggende gedachte is dat deze bedrijven vanuit het oogpunt van milieuhinder niet in een woonwijk thuishoren. Door het toekennen van een maatbestemming worden de bestaande bedrijfsactiviteiten vastgelegd; deze zijn dus zonder meer mogelijk.

Op deze manier kan worden voorkomen dat zich ter plaatse van de bestemming een bedrijf vestigt dat meer hinder veroorzaakt dan waarvan in de bestaande situatie sprake is. Daarnaast biedt het toekennen van een maatbestemming, in het geval van beëindiging van de bedrijfsvoering en het daarmee (mogelijk) vervallen van de bestemming, ruimte om een beter of meer wenselijk functioneel passende invulling mogelijk te maken.

Alle panden met een bedrijfsfunctie mogen onder voorwaarden worden gewijzigd in een woning.

Cultuur en Ontspanning

Het aanwezige danscentrum is opgenomen met de bestemming Cultuur en Ontspanning.

Dienstverlenende voorzieningen

In het plangebied zijn dienstverlenende voorzieningen aanwezig die niet binnen de woonbestemming passen. Aan één pand is de bestemming "Dienstverlening" toegekend, gelet op het karakter van het pand. Het gaat om een solitair gelegen pand dat specifiek op het huidige gebruik is ingericht. Ook wordt het in zijn geheel gebruikt

voor dienstverlening. Het pand mag onder voorwaarden worden gewijzigd in een woning. Tevens komt het voor dat dienstverlenende functies zich bevinden op de begane grond met daarboven een woning. In dat geval is de bestemming "Wonen" toegekend met een aanduiding dienstverlening. In de regels is geregeld dat op de begane grond zowel dienstverlening als wonen aanwezig mag zijn, daarboven mag alleen worden gewoond.

Detailhandel

In het plangebied is detailhandel aanwezig die niet binnen de woonbestemming past, bijvoorbeeld een supermarkt. Aan een pand is de bestemming "Detailhandel" toegekend, als wordt voldaan aan de hiervoor genoemde algemene uitgangspunten. Alle panden met een detailhandelsfunctie mogen onder voorwaarden worden gewijzigd in een woning. Tevens komt het voor dat detailhandel zich bevindt op de begane grond met daarboven een woning. In dat geval is de bestemming "Wonen" toegekend met een aanduiding detailhandel. In de regels is geregeld dat op de begane grond zowel detailhandel als wonen aanwezig mag zijn, daarboven mag alleen worden gewoond.

Horeca

Voor wat betreft horeca is, conform de Leiderdorpse Staat van Horeca-activiteiten, een onderscheid gemaakt in drie categorieën: categorie 1, categorie 2 en categorie 3 horeca-activiteiten.

- categorie 1 "lichte horeca": bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds zijn geopend en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
 - qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke;
 - overige lichte horeca, bijvoorbeeld restaurants;
 - bedrijven met een grotere verkeersaantrekkende werking.
- categorie 2 "middelzware horeca": bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: café's, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
- categorie 3 "zware horeca": bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra.

Het onderscheid in deze drie categorieën komt zowel voor in de bestemming "Horeca" als in de woonbestemming met de aanduiding (h). Aan het pand wordt de bestemming "Horeca" met de aanwezige categorie toegekend als wordt voldaan aan de algemene uitgangspunten. De toegestane categorie is altijd de huidige categorie lichtere vormen. Oftewel daar waar nu een categorie 2 horeca aanwezig is, mag tevens categorie 1 worden gerealiseerd. In dit plangebied komt overigens zware horeca (categorie 3) niet voor.

Alle panden met een horecafunctie mogen onder voorwaarden worden gewijzigd in een woning.

Tevens komt het voor dat horeca bevindt op de begane grond met daarboven een woning. In dat geval is de bestemming "Wonen" toegekend met een aanduiding horeca van de aanwezige categorie. In de regels is geregeld dat op de begane grond zowel horeca als wonen aanwezig mag zijn, daarboven mag alleen worden gewoond.

Kantoren

Het pand waarin het Waterschap is gevestigd is bestemd als "Kantoor".

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn diverse scholen, kerken en bijbehorende gebouwen aanwezig die alle onder de noemer "maatschappelijke voorzieningen" kunnen worden geschaard. Binnen de bestemming is een aantal aanduidingen opgenomen waarin de functie van het pand nader is gespecificeerd. Hoewel daarmee de functionele mogelijkheden van het pand worden beperkt, kan op deze manier ook extra hinder bij een eventuele functiewijziging binnen de bestemming worden voorkomen. Dit is gedaan voor de begraafplaats en de jeugdropvang. Voor de overige maatschappelijke gebouwen is een aanduiding achterwege gelaten, daar het exacte gebruik (sociaal, maatschappelijk, religieus, educatief, medisch) weinig tot geen ruimtelijk verschil uitmaakt. Het gebouw kan hierdoor in gebruik worden aangepast als sociaal, demografische en -/ of maatschappelijke ontwikkelingen de tijd daartoe aanleiding geven.

Niet - woonfunctie naar woonfunctie

Voor de niet- woonfuncties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bij bedrijfsbeëindiging om te zetten naar een woonfunctie. Bij toepassing van de flexibiliteitsbepalingen moeten burgemeester en wethouders steeds afwegen of gebruikmaking van deze bevoegdheid niet leidt tot de aantasting van belangen van derden.

Bij de toepassing van deze functiewisselingen (via een wijzigingsbevoegdheid) is het mogelijk om eerst een bepaalde functie te wijzigen naar wonen (bijvoorbeeld een bedrijf wordt woning) en vervolgens toepassing te geven aan de geboden mogelijkheid om de woonbestemming om te zetten in een andere functie (de woning wordt een winkel). Ook hiervoor geldt dat het uitgangspunt is dat het aantal horecavestigingen en winkels in het plangebied niet toeneemt.

Overige functies

Voor het openbaar gebied, bestaande uit wegen, bermen, groenvoorzieningen en water, is het beleid gericht op het behoud van de bestaande structuren. Op de planverbeelding zijn deze gebieden en de daarnaast gelegen gronden, vastgelegd in de bestemmingen "Verkeer", "Groen" en "Water".

Verkeer

De binnen het plangebied aanwezige wegen, fiets- en voetpaden, groenelementen en gebiedsontsluitingswegen zijn als "Verkeer" bestemd. Binnen deze bestemmingen zijn ook functies als markten, kermissen of braderieën mogelijk. Kleinschalige groenelementen, zoals bermen, groenstroken e.d., zijn ondergebracht in de

verkeersbestemmingen. Binnen de bestemming groen en de verkeersbestemming is de aanleg van speelvoorzieningen mogelijk. De A4 neemt een aparte status in en heeft de bestemming Verkeer- Rijksweg gekregen. Daarbinnen is geregeld dat maximaal zes rijstroken aanwezig mogen zijn evenals de benodigde infrastructurele bouwwerken (zoals borden, luifels, schermen etcetera). Ook water- en groenvoorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemming.

Groen- en water

Kleine groenelementen in het plangebied zijn niet apart bestemd. Deze zijn in hoofdzaak opgenomen in de bestemming "Verkeer". Groengebieden van grotere omvang en groenstroken die een belangrijke bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit van de omgeving, zoals ter plaatse van de Oranjewijk, zijn opgenomen in de bestemming "Groen". Belangrijke (structurele) waterlopen als de Does en de Oude Rijn zijn als "Water" bestemd. Dit geldt ook voor het water dat tezamen met het groen in de Oranjewijk een belangrijke bijdrage levert aan het (groene) beeld van de wijk. De toekenning van deze bestemmingen is gebaseerd op het uitgangspunt dat openbaar gebied met een belangrijke functie voor de wijk (structureel groen en water) beschermd dient te worden met een specifieke bestemming. Herinrichting van deze gronden ten behoeve van, bijvoorbeeld, parkeren of gebouwen is dan ook niet mogelijk op basis van de regels.

6.4 Functieverandering

6.4.1 Beleid op hoofdlijnen

Leiderdorp kent een aantrekkelijk woonklimaat dat voor een belangrijk deel wordt bepaald door de volgende factoren: kwalitatief goede woningen, voldoende keuzemogelijkheden voor verschillende doelgroepen, grote sociale veiligheid, alsook de kwaliteit van groen en speelvoorzieningen.

In het plangebied is overwegend een woonfunctie aanwezig. Het voorzieningenniveau in het Oude Dorp, en dan met name in het historisch dorpslint, draagt bij aan het woon- en leefklimaat in het Oude Dorp. Het voorzieningenniveau is echter gering naar omvang en onvolledig in aanbod. Hierdoor zijn de voorzieningen niet structuurbepalend, maar wel van belang uit oogpunt van verzorging op buurtniveau. Uitbreiding van functies anders dan wonen, inclusief aan huis gebonden beroepen en bedrijven, is dan ook slechts beperkt toegestaan. Te meer daar het beleid is gericht op een concentratie van (centrum) voorzieningen in het Nieuwe Centrum van Leiderdorp en ter plaatse van de Baanderij en de Meubelboulevard.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op diverse (ruimtelijke kwaliteits-) aspecten die een rol spelen indien wordt besloten tot functiewijziging over te gaan.

6.4.2 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid gaat er kortweg over dat een ieder zich op iedere willekeurige plek en op ieder willekeurig tijdstip veilig zou moeten kunnen voelen. Dit hangt voor een groot deel af van de vormgeving van de woon- en leefomgeving. Het gaat feitelijk om het hebben van voldoende zicht en het aanwezig zijn van voldoende toezicht. In zowel de ontwerpfase als de beheerfase dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met sociale veiligheidsaspecten. In het verlengde hiervan is het Politiekeurmerk Veilig Wonen in het leven geroepen. Dit keurmerk wordt afgegeven

voor woningen, complexen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond sociale veiligheid, leefbaarheid, inbraak- en brandpreventie. Binnen het keurmerk wordt een onderscheid gemaakt in bestaande wijken en nieuwbouwwijken. Met betrekking tot de laatstgenoemde stelt het keurmerk veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de inrichting van de openbare ruimte, de kavels, de complexen en aan de woning zelf.

6.4.3 Beeldkwaliteit en welstand

Een functiewijziging van een pand mag dan ook niet leiden tot afbreuk van de bestaande identiteit van de wijk, de buurt of de straat, gelet op de welstandsnota voor Leiderdorp (zie paragraaf 3.4).

6.4.4 Randvoorwaarden voor functiewijziging

Gezien het voorgaande is functiewijziging alleen mogelijk als aan de volgende randvoorwaarden kan worden voldaan:

- De bestemming dient naar aard en omvang te passen binnen het woongebied of het historische lint;
- Het toevoegen van niet-woonfuncties is alleen mogelijk als een andere niet-woonfunctie wordt opgeheven;
- De vestiging van nieuwe niet-woonfuncties vindt bij voorkeur plaats in panden waarin oorspronkelijk al een niet-woonfunctie zat;
- Een uitbreiding van het aantal winkels of horecavestigingen is in het plangebied niet gewenst;
- Voorafgaand aan een functiewijziging dient getoetst te worden aan bestaande milieuhinder-aspecten (geluid, lucht, bodemkwaliteit, veiligheid, etc.); de nieuwe functie moet passen in de bestaande milieukwaliteit situatie en mag niet leiden tot een verslechtering van het bestaande woon- en leefklimaat vanuit het oogpunt van milieuhinder;
- De functiewijziging dient te passen binnen het bestaande verkeer- en parkeerbeleid;
- De functiewijziging mag niet leiden tot aantasting van bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- De functiewijziging mag niet leiden tot aantasting van die delen van de groen- en waterstructuur in het plangebied die als "Groen" en "Water" zijn bestemd. Deze delen van de groen- en waterstructuur hebben een belangrijke structuurbepalende waarde;
- Een functiewijziging van een pand mag niet leiden tot afbreuk van de bestaande identiteit van de wijk, de buurt of de straat zoals die is beschreven en vastgelegd in de "Welstandsnota Leiderdorp";
- In alle gevallen dient het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid in acht te worden genomen.

De afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in de bestemming "Wonen" met inachtneming van voornoemde voorwaarden.

7 Juridische toelichting

In dit hoofdstuk is aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

7.1 Planmethodiek

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde opzet van het plan. 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 zoals een woning, winkel bedrijf e.d.) gebouwd mag worden. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goot- en nokhoogte de hoofdbebouwing mag hebben. Deze regeling geldt voor alle bestemmingen in het plangebied.

Naast de bebouwingsmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Ieder perceel heeft daartoe een bestemming gekregen zoals bijvoorbeeld wonen, detailhandel, horeca of water. In de regels is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden voor een perceel gelden. In een aantal gevallen zijn per perceel bijzondere gebruiksmogelijkheden bepaald door een aanduiding op de verbeelding. Bijvoorbeeld: binnen de bestemming "Wonen" komt de aanduiding "detailhandel" voor. Dat wil zeggen dat in het pand, naast wonen, ook een winkel is toegestaan (op de begane grondlaag). In een aantal andere gevallen is de aanduiding op de verbeelding juist bedoeld om het gebruik ten opzichte van de algemene bestemming te beperken. Voor Wonen geldt dat maximaal het bestaande aantal woningen (bestaand = planologisch toegestaan op basis van het voorgaande plan en zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het nieuwe plan) aanwezig mag zijn.

Tenslotte zijn in de regels bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (afwijkingen, wijzigingen en nadere eisen) opgenomen die burgmeester 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.

7.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen. De toekenning van bestemmingen tot een bepaald perceel is gebaseerd op het huidige gebruik. Uitgangspunt daarbij is geweest om tenminste de bestaande situatie te bestemmen, waar mogelijk is een ruimere regeling opgenomen. Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Agrarisch, Cultuur en

Ontspanning, Detailhandel, Dienstverlening, Groen, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer, Verkeer -Rijksweg, Water en Wonen. De overwegingen welke gemaakt zijn en geleid hebben tot de planregels zoals opgenomen in dit plan, staan beschreven in hoofdstuk 6. Voor de uitleg van de planregels wordt derhalve verwezen naar de desbetreffende paragrafen in dat hoofdstuk.

Dubbelbestemmingen

Het plan bevat een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen en twee gebiedsaanduidingen. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden, de bescherming van een hogedrukaardgasleiding (gas), de bescherming van een waterkering, en de vrijwaringzone rondom een molen (molenbiotoop) en kasteel (kasteelbiotoop). Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

Dubbelbestemming Leiding – Gas

Dit bestemmingsplan kent de dubbelbestemming Leiding- Gas welke over de (primaire) bestemming is gelegd. Tevens is een belemmeringenstrook opgenomen van 4 meter aan weerszijden van de leiding waarbinnen geen bouwwerkzaamheden en aanlegwerkzaamheden mogen plaatsvinden zonder dat advies is verkregen van de leidingbeheerder (uitgezonderd aanleg van de leiding zelf, waarvoor geen vergunning vereist is). De leidingbeheerder beoordeelt of de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten. De leidingbeheerder geeft daarmee advies over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dat daarmee gegarandeerd wordt. Zodoende is het mogelijk om de leiding aan te leggen (ondergronds) maar kan bovengronds de grond in gebruik blijven voor agrarische doeleinden.

Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1 en 2

Zie voor de uitleg van deze regels paragraaf 6.2.

Dubbelbestemming Waarde- Archeologie hoge trefkans

De bestemming "Waarde- Archeologie hoge trefkans" is opgenomen ter bescherming van mogelijk 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.

Dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden - Waterkering

De 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 "Waterstaatsdoeleinden" 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 bestemmingsplan een coördinatieregeling voorgeschreven die er toe verplicht om bij ontwikkelingen binnen deze bestemming eerst overleg te voeren met het waterschap.

Geluidzone – industrie

Zie hiervoor de uitleg in paragraaf 4.2.3.

Vrijwaringszone kasteelbiotoop

Zie hiervoor de uitleg in paragraaf 3.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Antidubbeltelregel

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

Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening

In dit artikel is bepaald dat de bouwverordening buiten toepassing blijft met uitzondering van de met name genoemde bepalingen. Hiermee kan bijvoorbeeld worden bereikt dat bij het stellen van parkeernormen en dergelijke de bouwverordening kan worden toegepast.

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregel

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

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

8 De procedure

8.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Oude Dorp heeft vanaf 1 juni tot en met 12 juli 2011 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt; er zijn diverse inspraakreacties ingediend. In de bijlage Nota Inspraak en Overleg (14 maart 2012), zijn de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan samengevat en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen. Teven is aangegeven of de inspraakreactie tot een aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

8.2 Overleg

Als onderdeel van de onderzoeksfase van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Oude Dorp is het voor overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Leiderdorp:

- VROM-Inspectie Regio Zuidwest
- Rijkswaterstaat Projectbureau A4
- Milieudienst West Holland
- N.V. Nederlandse Gasunie district West
- Vereniging Dorp, Stad en land
- Algemene Woningstichting Leiderdorp
- Leiderdorpse Ondernemers Vereniging
- Gemeente Leiden
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg regio West
- Gemeente Zoeterwoude
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Tennet Zuid Holland
- Regionale brandweer Hollands Midden
- Adviescommissie woningbouw en woonomgeving VAC Leiderdorp
- Waterleidingbedrijf Hydron Zuid-Holland
- Pipeline Control
- Ministerie van Economische Zaken regio Zuid West
- Provinciale Planologische Commissie Zuid Holland
- Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek regio West
- Connexxion
- Politie Hollands Midden district Rijn een Veenstreek
- Stichting Comité Doesbrug
- Kamer van Koophandel
- Erfgoedhuis Zuid Holland

Er is reactie binnengekomen van de provincie Zuid-Holland, Tennet, Kamer van koophandel, Milieudienst West-Holland, Hoogheemraadschap Rijnland, VROM-Inspectie, Oasen, Gasunie, GGD en Veiligheidsregio Hollands Midden. In de bijlage Nota Inspraak en Overleg (14 maart 2012), zijn de overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan samengevat en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen. Teven is aangegeven of de inspraakreactie tot een aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.

8.3 Zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.