



Gemeente Leiderdorp

Bestemmingsplan
'Driegatenbrug'

Amsterdam
BRIO
adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Documentatiepagina

Oprachtgever:	Proper-Stok Woningen bv
Titel rapport:	Bestemmingsplan 'Driegatenbrug'
Rapporttype:	Bestemmingsplan
Rapportnummer:	150X00251.017637_3
Datum:	7 juni 2005
Concept:	9 december 2003
Voorontwerp:	13 juli 2004
Ontwerp:	
Vaststelling:	
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer S. Boot
Projectteam BRO:	Piet Zuidhof Domenico Meloni Benny van der Plank
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Gemeente Leiderdorp, Driegatenbrug

Beknopte inhoud: Het bestemmingsplan 'Driegatenbrug' is opgesteld met het oog op de ontwikkeling van de locatie 'Driegatenbrug' in Leiderdorp ten behoeve van woningen, een horecavoorziening en een watersportcentrum met studentenhuysvesting.

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en begrenzing	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	5
DEEL A - PLANOPZET	7
2. PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Stedenbouwkundig plan	9
2.3 Functioneel programma	10
3. JURIDISCHE VORMGEVING	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Systematiek van de voorschriften	15
3.3 Beschrijving per bestemming	17
3.4 Algemene bepalingen	21
3.5 Slotbepalingen	21
3.6 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan	22
DEEL B – VERANTWOORDING	23
4. BESTAANDE SITUATIE	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Ruimtelijke structuur	25
4.3 Functionele structuur	25
4.4 Kwaliteiten en knelpunten	27
5. BELEIDSKADER	29
5.1 Rijksbeleid	29
5.2 Provinciaal beleid	30
5.3 Regionaal beleid	32

5.4 Lokaal beleid	33
6. MILIEUASPECTEN	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Bedrijven en milieuzonering	37
6.3 Bodem	39
6.4 Waterhuishouding	39
6.5 Flora en fauna	47
6.6 Duurzaamheid	49
6.7 Luchtkwaliteit	49
6.8 Geluid	57
7. FYSIEKE BELEMMERINGEN	59
7.1 Kabels en leidingen	59
7.2 Cultuurhistorie en archeologie	61
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	65
9. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	67
9.1 Algemeen	67
9.2 Vooroverleg	67
9.3 Inspraak	76

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bestemmingsplan Driegatenbrug is opgesteld met het oog op de ontwikkeling van de locatie Driegatenbrug in Leiderdorp voor wonen, een horecavoorziening en een watersportcentrum met studentenhuisvesting. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, voorschriften en een plankaart. De plankaart en voorschriften zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Daarin is vastgelegd welke bouw- en gebruiksmogelijkheden de gemeente Leiderdorp in het plangebied toestaat.

Aan de basis van de ontwikkeling van het plangebied ligt een stedenbouwkundige visie. Deze wordt beschreven in de toelichting. Hierin wordt aangegeven welke stedenbouwkundige opzet wordt nagestreefd. Door de stedenbouwkundige visie te vertalen naar de voorschriften en plankaart wordt het, na doorlopen van de wettelijke procedures, mogelijk de woningbouwlocatie Driegatenbrug te realiseren. Het onderliggende bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologisch kader te bieden voor ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie Driegatenbrug in Leiderdorp.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied Driegatenbrug is gelegen in het noordwesten van de gemeente Leiderdorp en maakt onderdeel uit van de Zijllaan- en Meijepolder. Het gebied vormt de overgang van het stedelijk gebied naar het Groene Hart, ten noorden van het plangebied. De Driegatenbrug ligt geïsoleerd in het stedelijk gebied van Leiderdorp en wordt ingeklemd tussen infrastructurele lijnen, de N445 en de waterwegen De Zijl en Dwarswatering. De locatie is circa 7,2 hectare groot. In het noorden van het plangebied zijn enkele boerderijen en kleinschalige bedrijfsgebouwen gevestigd.

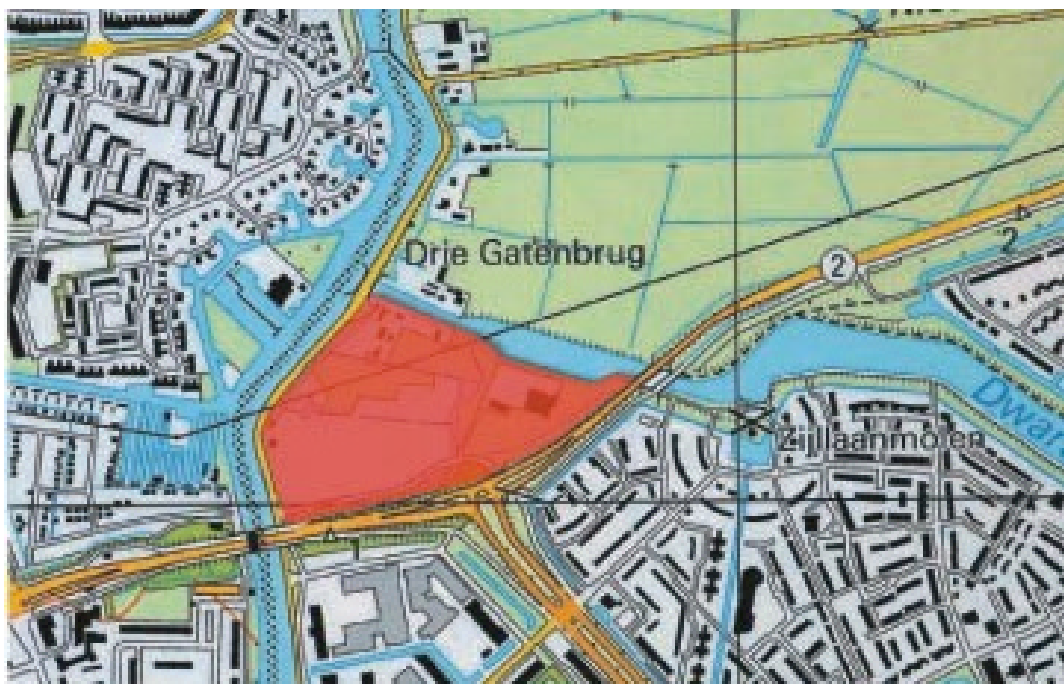
Het plangebied wordt begrensd door:

- In het noordoosten: het water de Dwarswatering;
- In het zuidoosten: de N445;
- In het westen: de rivier De Zijl.



Plangebied Driegatenbrug

Bron: Driegatenbrug Leiderdorp (Groosman Partners, Bosch Slabbers en Proper Stok, 2002)



Plangebied Driegatenbrug

Bron: Driegatenbrug Leiderdorp (Groosman Partners, Bosch Slabbers en Proper Stok, 2002)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied geldt het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1960'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Leiderdorp d.d. 12 januari 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland d.d. 9 januari 1961. In het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1960' zijn de gronden aangewezen als beperkt agrarische doeleinden, wegen en water.

1.4 Leeswijzer

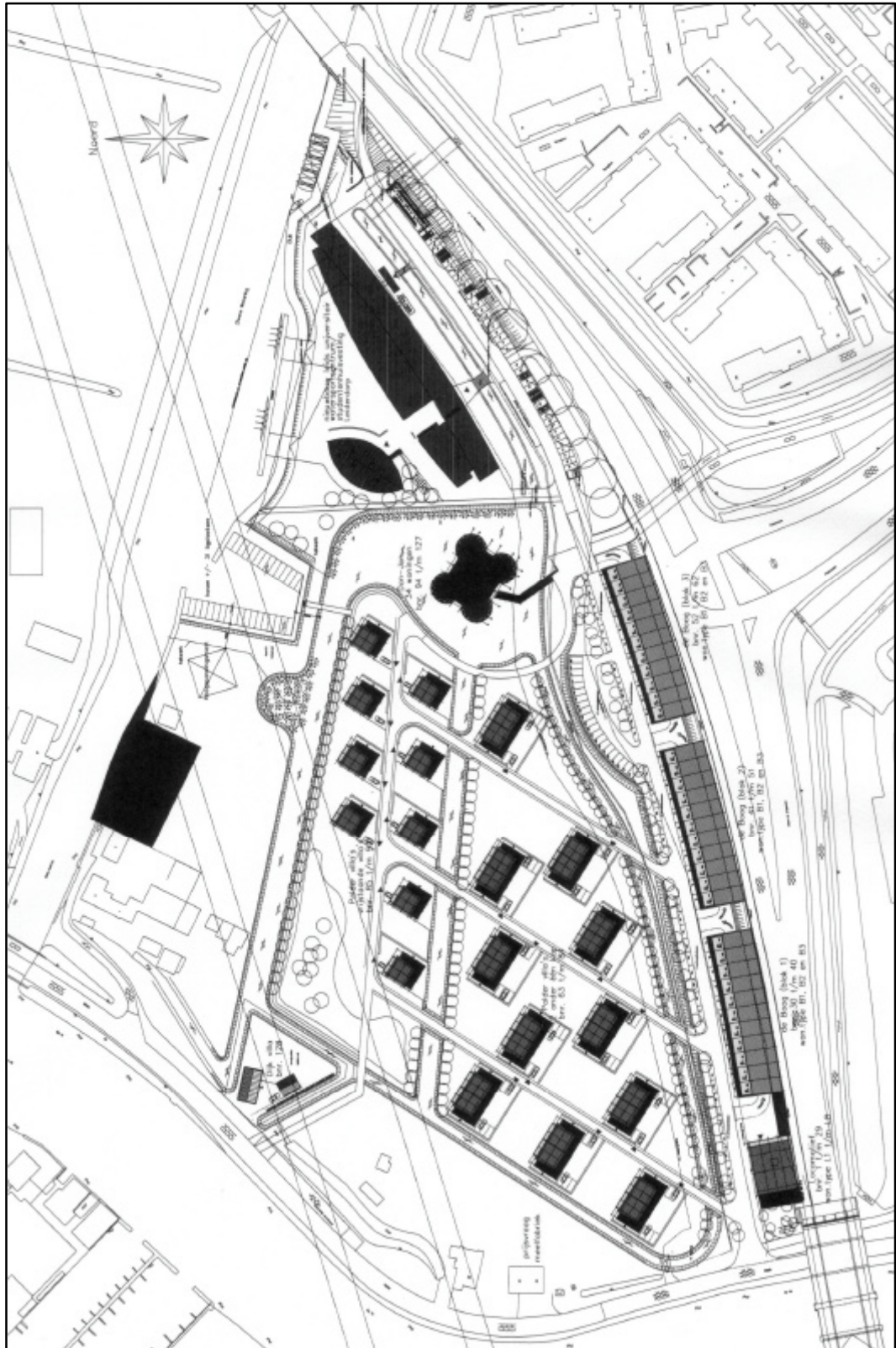
De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A - de planopzet, geeft de visie op de ontwikkeling en beheer van het plangebied weer en vormt de kern van de toelichting op het plan. Hierin worden de ruimtelijke, functionele en juridische planopzet beschreven. Dit deel geeft inzicht in wat het plan beoogt en hoe de plankaart en voorschriften moeten worden gehanteerd.

Deel B - de verantwoording, geeft de achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen weer. Deze hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer de bestaande situatie, het (beleids)kader, de randvoorwaarden en uitgangspunten, de milieuaspecten en de fysieke belemmeringen uiteengezet.

Om een indruk te krijgen wat met het plan en met de voorschriften wordt beoogd, is het lezen van deel A voldoende. Deel B geeft inzicht in een meer gedetailleerde beschrijving van het plan. Beide delen kunnen daarom onafhankelijk van elkaar worden gelezen.

DEEL A - PLANOPZET



Stedenbouwkundig plan Driegatenbrug Leiderdorp

Bron: Groosman Partners, Bosch Slabbers en Proper Stok, 17 november 2003

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige visie op het plangebied Driegatenbrug. De visie bepaalt de vorm en inhoud van de juridische regeling van het bestemmingsplan. De belangrijkste basis voor de stedenbouwkundige visie is neergelegd in het stedenbouwkundig plan Driegatenbrug Leiderdorp (Groosman Partners, Bosch Slabbers en Proper Stok, 17 november 2003).

2.2 Stedenbouwkundig plan

In de stedenbouwkundige visie speelt de verbinding tussen het stedelijk en landelijk gebied een belangrijke rol. De kenmerken van de stad en de kenmerken van het landelijk gebied worden met elkaar geïntegreerd in het plan. Het oorspronkelijke veenlandschap wordt vanuit het Groene Hart doorgetrokken tot aan de Provinciale weg. In het landschap worden de woningen, de horecavoorziening en het watersportcentrum met studentenhuysvesting opgenomen.

Voor de ontwikkeling van het woongebied Driegatenbrug zijn een aantal uitgangspunten gegeven die (ruimtelijk) bepalend zijn voor het stedenbouwkundig plan. Hieronder worden kort de uitgangspunten weergegeven voor het stedenbouwkundig plan. Het gaat hierbij om de uitgangspunten met betrekking tot de ruimtelijke structuur, de functionele structuur en duurzaamheid.

Ruimtelijke structuur

- Het gebied moet haar landelijk karakter deels herkrijgen. Het aanwezige landschap vormt de onderlegger voor de stedelijke ontwikkeling. De Provinciale weg moet de scheidlijn blijven tussen stedelijk en meer landelijk getint gebied;
- de locatie moet ruimtelijk in samenhang worden ontwikkeld;
- de bebouwing die op deze locatie wordt ontwikkeld moet worden opgenomen in het landschap;
- een transparante verkaveling, met zichtlijnen diagonaal het Groene Hart in;
- de ontwikkeling moet het gebied beter ontsluiten vanuit het stedelijk gebied.

Functionele structuur

- Een gevarieerd woongebied waarin een breed woonprogramma voor verschillende doelgroepen wordt gerealiseerd;
- Woonbebouwing bij de aanwezige hoofdgastransportleiding moet tenminste 14 meter uit deze leiding blijven;

- onder de aanwezige bovengrondse hoogspanningverbindingen mag niet worden gebouwd. Mochten deze hoogspanningverbindingen in de toekomst ondergronds worden gebracht dan dient het plan op een logische wijze te kunnen worden uitgebreid;
- parkeren dient bij voorkeur uit het zicht plaats te vinden. Voor de (half) vrijstaande woningen wordt een parkeernorm van twee plaatsen per wooneenheid gehanteerd. Parkeren wordt grotendeels in gebouwde voorzieningen (onder de boogwoningen) worden ondergebracht. Daarnaast moet er ruimte zijn voor parkeren voor bezoekers;
- in het gebied moeten de gevestigde watersportverenigingen op de bestaande locatie worden herontwikkeld. Daaraan gekoppeld worden studenteneenheden ontwikkeld;
- het terrein voor de gecombineerde watersportverenigingen moet voor omvangrijk verkeer bereikbaar zijn via de N445;
- de meelfabriek Zijlstream blijft behouden, hiervoor wordt een nieuwe functie ontwikkeld;
- het fietspad onder de Provinciale weg dient op aantrekkelijke wijze een voortzetting door het gebied te krijgen en daarbij aan te takken op de weg langs De Zijl;
- de woningen worden privaat eigendom. Het landschap en water blijven openbaar toegankelijk.

Duurzaamheid

- De woningen, horecavoorziening en watersportcentrum moeten voldoen aan de uitgangspunten van duurzaam bouwen;
- er moet zo doelmatig mogelijk met de ruimte worden omgegaan;
- de kenmerken en kwaliteiten van de locatie moeten zo optimaal mogelijk in het plan worden verwerkt.

2.3 Functioneel programma

Deze paragraaf beschrijft de hoofdfuncties die een plek krijgen in het gebied van de Driegatenbrug. Het gaat hierbij om wonen, horeca, recreatie, water, groen, ontsluiting en parkeren. De verschillende functies worden hieronder beschreven.

Wonen

Binnen het gebied Driegatenbrug worden op meerdere locaties en op meerdere manieren gewoond. In de toekomstige situatie zijn verschillende typen woningen gesitueerd. Het gaat hierbij om vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, geschakelde woningen, appartementen en studenteneenheden. Het plan biedt een gevarieerd woonaanbod waarin een breed woonprogramma voor verschillende

doelgroepen wordt gerealiseerd. De verschillende woningtypen worden nader toegelicht.

Vrijstaande woningen

In het weiland ten noorden van het plangebied worden maximaal negen vrijstaande woningen ontwikkeld. Deze polderwoningen krijgen geen tuin, maar een (collectief) landschap. De woningen zijn zodanig gepositioneerd dat zij optimaal op het open polderlandschap zijn gericht. Deze villa's zijn vier tot vijf bouwlagen hoog.

Halfvrijstaande woningen

Ten zuiden van de vrijstaande woningen komen maximaal 22 halfvrijstaande woningen. De opbouw van de woningen is verwant aan die van de vrijstaande woningen. Deze polderwoningen zijn net als de vrijstaande woningen vier bouwlagen hoog en zijn op dezelfde wijze gepositioneerd.

Appartementen

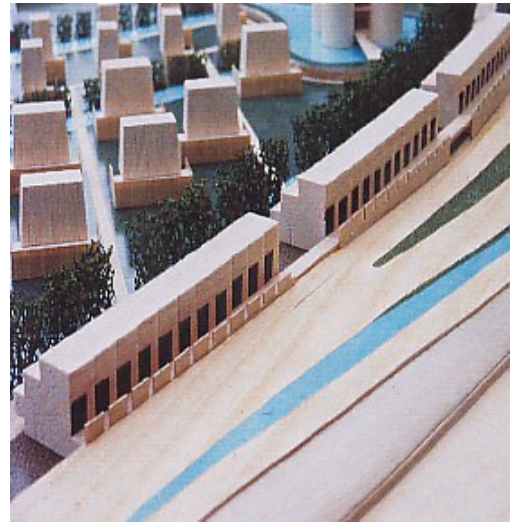
Ten oosten van de vrijstaande- en halfvrijstaande woningen vereist de woontoren Donjon. Deze appartemententoren is tien bouwlagen hoog waarbinnen maximaal 34 appartementen gerealiseerd worden. De toren is een markant gebouw in het plangebied en is gesitueerd op een markant punt. De toren heeft een vestingachtige uitstraling. De woontoren is gesitueerd in het water en is te bereiken via een loopbrug.

Geschakelde woningen en appartementen

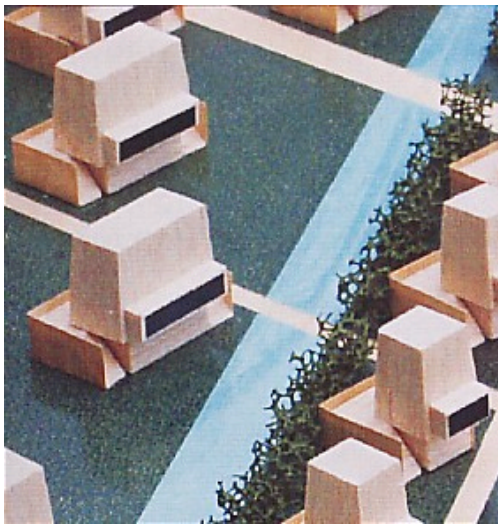
Direct aan de Provinciale weg worden maximaal 33 geschakelde woningen en maximaal 29 appartementen gebouwd. Door deze aan de weg te bouwen vormen de woningen een boog van drie segmenten (Boogwoningen) en een kopgebouw (Locomotief). De woningen hebben een geluidswerende functie. De Provinciale weg ligt tot circa 5 meter verhoogd ten opzichte van de achtergelegen weilanden in het plangebied. De woningen worden direct onder aan de weg gebouwd, op een breed bordes aan de voet van de weg. Daartoe wordt het talud deels vervangen door een keermuur. De geschakelde woningen bestaan uit drie boogsegmenten. Tussen de segmenten zijn brede "vensters" op het achterliggend polderland vrijgehouden. De boogwoningen zijn deels op de weg, maar vooral op het landschap georiënteerd. Binnen deze woningen zijn de "blinde" functies aan de kant van de Provinciale weg gesitueerd. Hierdoor kan de geluidsbelasting binnen de gevel worden opgevangen. De boogwoningen hebben aan de straatzijde een twee verdiepingen hoge serre. Hierdoor oogt de wand aan de zijde van de Provinciale weg minder gesloten. De woningen hebben een panoramaterras op de bovenste laag. De woningen bestaan uit een plint met daarop drie bouwlagen. Aan de kop van de drie boogsegmenten staat een appartemententoren. Dit gebouw bestaat uit negen bouwlagen. De appartemententoren aan de kop van de boogsegmenten voegt door zijn hoogte een ruimtelijk accent aan het gebied toe. Het kopgebouw is op De Zijl georiënteerd.



Appartemententoren Locomotief



Geschakelde boogwoningen



Geschakelde- en vrijstaande polderwoningen



Appartemententoren Donjon

Studenteneenheden

Ten noordoosten van de woontoren Donjon wordt een watercentrum gerealiseerd met maximaal 28 studenteneenheden. De woningen bevatten in totaal circa 84 kamers. De wooneenheden komen te liggen in het bovengebouw van de watersportvereniging.

Horeca

Aan de Zijldijk staat de historische meelfabriek Zijlstream. Dit markante bouwwerk krijgt een horeca gerelateerde functie. Hiervoor is in december 2003 een prijsvraag uitgeschreven door de Gemeente Leiderdorp en Proper Stok. De nieuwe functie moet de aantrekkelijkheid en het recreatieve karakter van het plan Driegatenbrug en omgeving vergroten. Voor de horeca gerelateerde invulling voor de meelfabriek gelden een aantal randvoorwaarden:

- aansluiten op het stedenbouwkundig concept Driegatenbrug;
- representatieve functie als entree van Driegatenbrug;
- behouden van het historisch karakter van de meelfabriek;
- geen overlast veroorzakende activiteiten voor bewoners van Driegatenbrug;
- nieuwe gebouwen moeten een eenheid vormen met de historische meelfabriek.

Recreatie

In het noordoosten van Driegatenbrug wordt een complex gerealiseerd van de gecombineerde (studenten)watersportverenigingen met onder meer studentenhuisvesting. Het watersportcentrum staat onder aan het talud en staat wat meer terug ten opzichte van de Provinciale weg. In de plint van het complex worden boten gestald van de achtergelegen watersportverenigingen. Om voldoende stalruimte voor de verschillende typen boten te creëren is de plint naar achteren toe uitgebouwd. De vier studentenwatersportverenigingen krijgen ieder hun eigen kantine in het gebouw, met uitzondering van roeivereniging Asopos De Vliet die een kantine krijgt verder achter op het terrein. In het bovengebouw van het watersportcentrum bevinden zich de studenteneenheden. Het watersportcentrum bevat tevens een werkplaats en een loods.

De weg langs De Zijl is een oud bebouwingslint en vormt een aantrekkelijke recreatieve route richting het Joppe en de Kagerplassen ten noorden van het plangebied. De opstapplaats van Groene Hart Cruises in het noorden van het plangebied blijft gehandhaafd. Ook de botenverhuur bij Van Egmond draagt bij aan het recreatieve karakter van het gebied.

Water en groen

In het plan wordt het landschap grotendeels teruggebracht naar het oorspronkelijke veenweide landschap. Bestaande sloten worden hersteld en verbreed tot 8 meter brede watergangen. Langs deze watergangen worden natuurvriendelijke oevers aangebracht met eenzijdig een rij met knotwilgen. Rond de woontoren Donjon

wordt extra polderwater aangelegd. Bij deze watergangen geldt dat wordt gewerkt met natuurlijke grastaluds. Het maaiveld wordt, met uitzondering van een deel onder de hoogspanningsverbindingen, opgehoogd. Onder de hoogspanningsverbindingen ontstaat een weidepark waardoor een relatie met het Groene Hart wordt gelegd. Het gebied rond de vrijstaande- en halfvrijstaande woningen wordt ingericht als weiland. Het weiland vormt als het ware een collectieve tuin.

Ontsluiting

De hoofdontsluitingsroute loopt langs de boogwoningen en het watersportcentrum. De weg is circa 6 meter breed en is tweerichtingsverkeer. Vanaf deze weg lopen drie wegen het landschap in. Deze wegen zijn 3 meter plus 1 meter halfverharding aan beide zijden, zodat deze wegen geschikt zijn voor tweerichtingsverkeer. Bij evenementen op het terrein van het watersportcentrum kan het verkeer op de N445 richting Leiden gebruik maken van een directe afslag naar het watersportcentrum. Het gebruik van deze afslag wordt bediend met een slagboom.

Langs de meest noordelijke watergang binnen het plangebied wordt een fietspad aangelegd. Het fietspad loopt via de kade langs het water bij de woontoren Donjon en sluit aan op het bestaande fietspad dat onder de Provinciale weg loopt.

Parkeren

Om parkeerproblemen voor de toekomst te vermijden wordt voor de vrije sectorwoningen een parkeernorm van twee plaatsen per wooneenheid gehanteerd. Parkeren wordt grotendeels in gebouwde voorzieningen ondergebracht. Daarnaast is er ruimte voor parkeren voor bezoekers in de vorm van langsparkeren aan de hoofdontsluitingsroute.

Onder de geschakelde woningen is het parkeren in de plint gesitueerd. De diepte van het blok, 16 meter, maakt hier gestoken parkeren in twee rijen mogelijk. Daarnaast zijn in de parkeerlaag de bergingen opgenomen. Voor de geschakelde woningen, de Donjon en de locomotief bevindt zich 1 parkeerplaats onder de woningen. Langs de hoofdontsluiting worden (openbare) langsparkerplaatsen gerealiseerd. Parkeren bij de vrijstaande- en halfvrijstaande woningen vindt plaats in de onderste verdieping. Deze ruimte biedt plaats aan twee auto's. Parkeren bij het watersportcentrum vindt plaats langs de hoofdontsluitingsroute. Voor de nieuwe horecagelegenheid in de historische meelfabriek geldt dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt, naast een aantal haakse parkeerplaatsen langs de Zijldijk.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 Inleiding

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) legt de gemeenteraad de verplichting op om voor gebieden, welke niet behoren tot een bebouwde kom een bestemmingsplan vast te stellen. Voor gebieden binnen de bebouwde kom geeft de WRO gemeenten de mogelijkheid tot het opstellen van een bestemmingsplan.

In de WRO en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een plankaart met voorschriften en een toelichting daarop. De plankaart en voorschriften hebben juridische binding, de toelichting heeft deze binding niet.

Daarnaast biedt zowel de WRO als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de toepassing van vrijstellingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden, het toepassen van nadere eisen, etc.. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Leiderdorp. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan Driegatenbrug.

3.2 Systematiek van de voorschriften

Dit bestemmingsplan wordt opgesteld met het oog op de ontwikkeling van een nieuw woongebied, aangevuld met recreatieve functies. Om de nodige flexibiliteit te verkrijgen bij de ontwikkeling van het gebied en om een directe bouwtitel te verkrijgen is gekozen voor een aantal globale bestemmingen. Deze globale bestemmingen geven de gebruiker van de gronden veel vrijheid en gebruiksmogelijkheden. Daarnaast bestaan een aantal gedetailleerde bestemmingen, die veelal betrekking hebben de bestaande situaties. Ook daar waar ontwikkelingen voldoende concreet zijn, is gekozen voor een meer gedetailleerde bestemming. Dit om mogelijke ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten en om meer rechtszekerheid te kunnen bieden.

De voorschriften zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende bepalingen en bevat 3 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen. Door middel van dit artikel wordt vastgelegd wat onder een bepaald begrip moet worden verstaan. Dit kan ruimer of beperkter zijn dan in het normale spraakgebruik. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In artikel 3 zijn onder meer de dubbeltelbepaling opgenomen en een bepaling waarin het ondergronds bouwen wordt geregeld. Op grond van de dubbeltelbepaling is bepaald dat bebouwing slechts eenmaal mag worden meegerekend bij de berekening van het maximaal bebouwd oppervlak. Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 bevat de bijzondere bepalingen. Dit zijn de nadere eisen-regeling, de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om vrijstellingen te verlenen en de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om het plan op onderdelen te wijzigen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk een artikel waarin het algemene toetsingskader is neergelegd waarbinnen de afwegingen voor het stellen van nadere eisen, het verlenen van vrijstellingen en het wijzigen van het plan dient plaats te vinden.

Indien op basis van de bestemming een bepaalde functie of bouwwerk niet mag worden toegelaten en het is wel gewenst, dan kan op basis van de flexibiliteitsbepalingen alsnog medewerking worden verleend mits aan alle voorwaarden wordt voldaan die aan elke afzonderlijke bepaling is gekoppeld. De wijzigingsbevoegdheid geeft daarbij de mogelijkheid om de grenzen in het plan te wijzigen. Hierdoor ontstaat een grotere flexibiliteit ten aanzien van het ontwikkelen van het plan. Aan de flexibiliteitsbepalingen zijn diverse voorwaarden verbonden. Zo moeten in ieder geval de woningen beschermd blijven tegen een te hoge geluidsbelasting.

Het laatste hoofdstuk bevat enkele specifieke bepalingen.

De algemene bepaling met betrekking tot gebruik: deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek door ander gebruik van de gronden en opstallen dan op grond van het bestemmingsplan te verbieden. In combinatie met de in dit hoofdstuk opgenomen strafbepaling kan deze overtreding op grond van de WRO strafrechtelijk worden vervolgd.

In de overgangsbepalingen is geregeld wat de juridische gevolgen zijn indien de huidige situatie (qua gebruik en bebouwing) niet overeenkomt met het bestemmingsplan ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestem-

mingsplan of het tijdstip van vaststelling van het plan. De slotbepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan.

3.3 Beschrijving per bestemming

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit de volgende (dubbel)bestemmingen:

Beschermingszone gasleiding (dubbelbestemming)

Binnen deze bestemming zijn beschermende bepalingen opgenomen ten dienste van het onderhoud aan de binnen deze gronden gelegen gastransportleiding.

Aangezien deze dubbelbestemming deels is gelegen binnen de woonbestemming zal bij het bebouwen van het eigen erf rekening moeten worden gehouden met de beprekende werking van deze dubbelbestemming.

Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)

In het bestemmingsplan is een beschermingszone voor een windmolen opgenomen. Voor traditionele windmolens moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende gegarandeerd worden. Dit wordt in de voorschriften geregeld door middel van de zogenoemde 1 op 30 regel (binnen een straal van 100 tot 400 meter geen bouwwerken of beplanting hoger dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/ beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek).

Voor het bouwen binnen de beschermingszone kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen. Bij het verlenen van de vrijstelling moet worden beoordeeld of het huidig of toekomstig functioneren van de molen en/ of de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt gebracht.

Waterkering (dubbelbestemming)

Binnen het plangebied ligt een primaire waterkering. Binnen deze bestemming is het slechts toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen die ten dienste staan van de bestemming. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor bouwwerken ten behoeve van de onderliggende hoofdbestemmingen. Deze vrijstelling wordt uitsluitend verleend, indien het belang van de waterkering hierdoor niet onevenredig aangetast wordt. Alvorens een bouwvergunning te verlenen dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Verder is er een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor werkzaamheden die de waterkering aan kunnen tasten, zoals bijvoorbeeld graaf- en heiwerkzaamheden.

Beschermingszone hoogspanningverbindingen (dubbelbestemming)

Binnen deze op de plankaart aangegeven zone ter grootte van de zakelijk rechtstrook, is het niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te bouwen. Dit ter bescherming van de belangen van de eigenaar en beheerder van de hoogspanningverbindingen.

Woondoeleinden

Binnen deze bestemmingen vallen de verschillende woongebieden, zowel de bestaande als de nieuw te ontwikkelen woningen.

Binnen het plangebied zijn zes verschillende soorten woningtypen te onderscheiden. In paragraaf 2.2 zijn deze verschillende woningtypen beschreven.

De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden voor deze woningtypen zijn neergelegd in drie afzonderlijke bestemmingen: 'Woondoeleinden 1, 2 en 3', 'Woondoeleinden 4 en 5' en 'Woondoeleinden 6'.

Binnen Woondoeleinden 1, 2 en 3 worden de verschillende typen woongebouwen genormeerd. Deels zullen deze gebouwen moeten worden voorzien van geluidsbelaste gevels.

De woningen mogen worden gebruikt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen. Tevens mogen op de gronden parkeervoorzieningen worden gesitueerd.

Voor alle gebouwen op deze gronden geldt dat deze dienen te worden voorzien van een geluidsbelaste gevel die voldoet aan de normen als gesteld in NEN 5077 van het Nederlands Normalisatie-instituut. De gevel dient op een wijze te worden uitgevoerd dat de geluidsbelasting binnen de woningen maximaal 35 dB(A) bedraagt.

Op deze gronden dienen tevens parkeerplaatsen voor de woningen te worden gerealiseerd. Op gronden aangeduid met 'Woondoeleinden 2' moet in ieder geval één parkeerplaats per woning binnen 'Woondoeleinden 1', 'Woondoeleinden 2' en 'Woondoeleinden 3'. Onder de 'Boogwoningen' zal een ondergrondse parkeervoorziening worden getroffen waarbij aan de ene helft parkeergelegenheid is voor de bewoners van de Boogwoningen en aan de andere zijde parkeergelegenheid voor de bewoners van het Kopgebouw (Woondoeleinden 1) en van de Donjon (Woondoeleinden 3).

Omdat het Kopgebouw en de Boogwoningen een geluidswerende werking hebben voor de Polderwoningen is voor deze gebouwen naast de maximale hoogte tevens een minimale hoogte opgenomen. Op deze wijze blijft de maximale geluidsbelasting voor de achterliggende woningen gewaarborgd.

Tot slot kunnen op de gronden containers van maximaal twee meter hoog worden geplaatst voor de inzameling van huisvuil en overige voorzieningen met een maximale hoogte van één meter.

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden 4 en 5' worden de Polderwoningen genormeerd.

Deze woningen mogen alleen worden gebouwd wanneer wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder gestelde maximale norm van een maximale geluidsbelasting aan de gevel van 50 dB(A). Gedeputeerde Staten kunnen voor deze norm nog wel ontheffing verlenen.

Op de plankaart zijn de bouwpercelen als bestemmingsvlakken weergegeven.

In totaal mogen binnen 'Woondoeleinden 4' maximaal 22 (halfvrijstaande) woningen worden gebouwd. Binnen 'Woondoeleinden 5' mogen maximaal 9 (vrijstaande) woningen worden gebouwd.

De voorgevel van de woningen dienen voor minimaal 50 procent te worden gebouwd in de op de plankaart aangegeven voorgevelbouwgrens.

Voor alle woningen geldt dat op eigen grond tenminste twee parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Tevens is een maximale hoogte geregeld voor bij de woningen behorende voorzieningen als vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden 6' worden naast de nieuw te realiseren dijkwoning de reeds bestaande woningen genormeerd.

Ook hier is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep toegestaan. Voorts zijn de gronden bestemd voor tuinen en erven en parkeervoorzieningen.

Om de bestaande bebouwing is een bebouwingsvlak aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen mogen worden opgericht. Waar mogelijk is er enige ruimte voor uitbreiding (aan de achterzijde) van de woningen opgenomen.

De maximale bouwhoogten zijn afgestemd op de bestaande situatie. Per bouwlaag is in ieder geval een minimale hoogte van drie meter toegestaan. Wanneer de bestaande situatie hoger is wordt met deze maten gerekend.

Op het erf mogen bijgebouwen worden opgericht met totaal een maximale oppervlakte van 50 m² op de voorwaarde dat niet meer dan 50 procent van het erf is bebouwd. Tevens is een maximale hoogte geregeld voor bij de woningen behorende voorzieningen als tuinmeubilair, vlaggenmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen deze bestemming is het mogelijk een langzaamverkeerverbinding aan te leggen, ter plaatse van de aanduiding op de kaart.

Gemengde doeleinden

Binnen de bestemming 'gemengde doeleinden' is het mogelijk het watersportcentrum te realiseren, waar uitdrukkelijk ook het repareren en onderhouden van de boten onderdeel van uitmaken.

Binnen deze bestemmingen kunnen twee hoofdgebouwen worden opgericht. Naast het sportcentrum is er plaats voor een vrijstaande kantine.

Binnen deze bestemming is het toegestaan om woningen op de verdiepingen te realiseren.

Binnen de bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen gerealiseerd mogen worden. Op de plankaart is het differentiatievlak 'entreegebouw' opgenomen waarbinnen uitsluitend het entreegebouw gerealiseerd mag worden. Dit in verband met de daar ter plaatse gelegen gasleiding.

Groenvoorziening

Het openbaar groen in het plangebied is bestemd als 'Groenvoorziening'. Binnen deze bestemming is het naast beplantingen onder meer toegestaan om speelvoorzieningen, watergangen en -partijen, langzaamverkeerroutes en nutsvoorzieningen op te richten.

Gebouwen ten behoeve van deze voorzieningen mogen maximaal drie meter hoog zijn en een maximale oppervlakte van 15 m² hebben. Ook voor speelvoorzieningen, afvalcontainers en overige bouwwerken zijn maatvoeringseisen opgenomen.

Binnen deze bestemming is het mogelijk een langzaamverkeerverbinding aan te leggen, ter plaatse van de aanduiding op de kaart.

Verkeers en verblijfsblijfsdoeleinden

Wegen, die bij voorkeur als 30 km/u-gebied worden ingericht, trottoirs en openbare ruimten, zijn als 'Verkeers en verblijfsgebied' bestemd. Op deze gronden zijn namelijk andere bouwvoorschriften van toepassing dan binnen de bestemming Verkeersdoeleinden, wat meer op de doorstroming van gemotoriseerd verkeer gericht is.

Verkeersdoeleinden

De in het plangebied gelegen doorgaande weg, de Willem de Zwijgerlaan is bestemd voor 'Verkeersdoeleinden'. Ook het treffen van geluidwerende voorzieningen is op deze gronden toegestaan.

Water

Oppervlaktewater dat van belang is voor de waterhuishouding in het plangebied zal als 'Water' worden bestemd. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen ten behoeve van beroeps- en recreatieve vaart toegelaten, met dien verstande dat aanlegsteigers slechts zijn toegestaan binnen aangegeven differentiatievlakken "watersport. Binnen deze bestemmingen zijn oeververbindingen toegestaan. Voor het toegankelijk maken van de 'Donjon' is een aanduiding op de plankaart opgenomen.

Binnen de bestemming zijn geen (aanlegplaatsen voor) woonschepen toegestaan.

3.4 Algemene bepalingen

Algemeen toetsingskader bij bijzondere bepalingen

Dit artikel geeft een kwalitatieve objectivering van de aspecten waaraan getoetst dient te worden bij het toepassen van de bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen, verlenen van vrijstelling of wijzigen van het plan.

Procedurebepalingen

Het artikel procedurebepalingen geeft aan welke procedure volgens de Algemene wet bestuursrecht dient te worden gevolgd, indien burgemeester en wethouders de aan hen toegekende bevoegdheid tot vrijstelling, het stellen van nadere eisen en/of wijziging willen effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij burgemeester en wethouders bedenkingen in te brengen tegen een ontwerp-besluit. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.

3.5 Slotbepalingen

Algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan bouwen

Deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin, dat deze bepaling alle gebruik dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming verbiedt.

In het tweede lid is een vrijstelling opgenomen die het mogelijk maakt af te wijken van het bepaalde in lid 1 indien toepassing van dat lid het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd, wordt beperkt. Dit is de zogenaamde 'toverformule'.

Strafbepaling

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). De strafmaat zelf is in hetzelfde artikel geregeld.

Titel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

3.6 Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgescreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Realistische en inzichtelijke regeling.
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid.
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het woongebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

DEEL B – VERANTWOORDING

4. BESTAANDE SITUATIE

4.1 Inleiding

De nieuwbouwlocatie Driegatenbrug ligt in het westen van de gemeente Leiderdorp in de Zijllaan- en Meijepolder. De locatie ligt ingesloten tussen waterwegen en weginfrastructuur, namelijk rivier De Zijl, de Dwarswatering en de N445.

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Beschreven worden de ruimtelijke- en functionele karakteristiek van het huidige plangebied en de kwaliteiten en knelpunten.

4.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke karakteristiek van het plangebied kenmerkt zich door de sterke begrenzingen van de rivier De Zijl, de Dwarswatering en de N445. De rivier De Zijl vormt de gemeentegrens met de gemeente Leiden en is een drukke recreatieve vaarroute naar de Kagerplassen. Langs De Zijl ligt de Zijldijk, een doorgaande route voor langzaam verkeer richting het noordelijk gelegen plassengebied. De Dwarswatering verbindt de rivier De Zijl met het water van de Does. Het water is een rustige vaart met enkele aanlegsteigers en wordt onder meer gebruikt door de studentenroeivereniging Asopos de Vliet. De Willem de Zwijgerlaan is een drukke verbindingsweg tussen Leiderdorp en Leiden en vormt de verbinding tussen het stedelijk en landelijk gebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het veenpolderlandschap. De karakteristieke eigenschappen van de veenpolder zijn nog te herkennen aan de ontginningsloten in het plangebied. Het gebied bestaat uit voornamelijk weiland met enkele bebouwingen aan de noord- en westrand, zoals een boerderij, het gebouw van roeivereniging Asopos de Vliet en de historische meelfabriek Zijlstream.

4.3 Functionele structuur

Binnen het plangebied is een beperkt aantal functies aanwezig. Het gebied bestaat voornamelijk uit weiland met ontginningsloten. Langs de Zijldijk en Dwarswatering bevinden zich enkele woningen en lichte bedrijvigheid, namelijk watersport gerelateerde activiteiten. Aan de noordzijde van het gebied ligt een bedrijfje dat open roei- en motorbootjes restaureert en verhuurd. Ten noordoosten van het gebied bevindt



Omgeving plangebied



Rivier De Zijl

zich een roei- en zeilvereniging voor studenten. Aan de Zijldijk bevindt zich een historische meelfabriek, waarbinnen momenteel geen functie aanwezig is. Door het gebied lopen in oostwestelijke richting bovengrondse hoogspanningverbindingen. Ten zuiden van het gebied loopt een hoofdgasleiding.

4.4 Kwaliteiten en knelpunten

Voor de stedenbouwkundige visie zijn de kwaliteiten en knelpunten van het plangebied geanalyseerd. Deze worden hieronder kort beschreven.

Kwaliteiten

Landschappelijk gezien ligt het plangebied in een aantrekkelijke omgeving. Het plangebied vormt aan de noordoostkant een aantrekkelijke overgang naar het Groene Hart met zicht op weilanden. Daarnaast grenst het plangebied aan zowel de west- en noordkant aan water, namelijk de rivier De Zijl en de Dwarswatering. Het gebied ligt aan de westkant aan de Zijldijk. Deze weg langs de rivier De Zijl is een druk gebruikte recreatieve fietsroute naar de Kagerplassen. Ook de aanwezigheid van de roeivereniging van de universiteit van Leiden draagt bij aan het recreatieve karakter van het gebied.

Binnen het plangebied zijn een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Aan de Zijldijk staat de meelfabriek Zijlstream. Dit is een cultuurhistorisch waardevol pand met een karakteristieke gevel. In het gebied bevinden zich ook enkele historisch waardevolle boerderijen aan de Zijldijk langs de rivier De Zijl.

Knelpunten

Naast kwaliteiten kent het gebied ook een aantal knelpunten. Het plangebied heeft een rommelig karakter en ligt geïsoleerd binnen het stedelijk gebied van Leiderdorp en Leiden. De geïsoleerde ligging wordt vooral veroorzaakt door de watergangen en wegen om het gebied. Het gebied is ruimtelijk gefragmenteerd en kent een versnipperende eigendomssituatie. Ook de aanwezigheid van een hoofdgasleiding en hoogspanningkabels in het gebied dragen bij aan de fragmentatie van het gebied.

Het gebied ligt aan de rand van Leiderdorp, maar heeft voor de stad nauwelijks een betekenis. Het gebied is nauwelijks ontsloten en slecht toegankelijk. De N445 is nauwelijks hoorbaar en zichtbaar vanuit het plangebied.



Botenverhuur aan de Dwarswatering



Historische meelfabriek Zijlstream

5. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied passen. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid.

5.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte (deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, d.d. april 2004) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. Hiermee legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking.

De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- versterking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding; en
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

5.2 Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West (februari 2003)

Het streekplan Zuid-Holland West geeft een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland West voor de periode tot 2015. Het streekplan vormt het kader voor de toetsing van plannen van andere overheden; het vormt ook de basis voor een op ontwikkeling gericht beleid en een concreet uitvoeringsprogramma.

Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie is gericht op verbetering van het woon- en leefklimaat in Zuid-Holland West door een verdergaande ruimtelijke en functionele differentiatie. Die wordt verkregen door het scheiden van stedelijke eenheden en het versterken van de groene en blauwe kwaliteiten in de tussenliggende gebieden.

In Zuid-Holland West is stedelijke vernieuwing prioriteit nummer één. Ten aanzien van wonen is onder meer vergrijzing en een gedifferentieerde vraag vanuit een veranderende samenleving in sterke mate bepalend voor de vraag naar woonruimte. De vraag naar woonruimte kan en moet volgens de provincie, nog strikter dan in het verleden binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

De stedelijke gebieden waarbinnen ontwikkelingen zijn toegestaan zijn in het streekplan aangegeven met de zogenaamde rode contour. De landelijke gebieden zijn opgenomen in het groenblauwe raamwerk. Zij hebben een belangrijke functie in de sfeer van openluchtrecreatie en bieden ruimte aan duurzaam waterbeheer. Het plangebied valt binnen deze rode contour en vormt de overgang van het stedelijk gebied van Leiden en Leiderdorp naar het polderlandschap van het Groene Hart.

Nota Planbeoordeling en Regels voor Ruimte

Het streekplan hangt samen met de Nota Planbeoordeling. Deze nota vormt het beoordelingskader dat voortkomt uit verschillende beleidsterreinen waaronder regelgeving rond locatiebeleid, intensief ruimtegebruik, de sturende rol van water,

landschappelijke inpassing, bescherming van het landelijk gebied, milieuhygiënische aspecten en archeologische waarden. Waar het streekplan de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling schetst, wil de Nota Planbeoordeling bevorderen dat deze op een doelmatige manier worden vertaald in gemeentelijke plannen. Daarnaast geven Gedeputeerde Staten in de Nota Planbeoordeling in de vorm van richtlijnen en goedkeuringscriteria aan hoe zij met het beoordelen van gemeentelijke plannen om zullen gaan. In navolging op de Nota Planbeoordeling is in 2005 het nieuwe provinciale beoordelingskader verschenen, te weten de nota 'Regels voor Ruimte'.

De provincie stelt in de Nota Planbeoordeling vanwege het belang van intensief ruimtegebruik geen beperkingen aan de bouwhoogte in het stedelijk gebied met uitzondering van bouwplannen die onder meer van invloed zijn op waardevolle landschappen. De ontwikkeling van Driegatenbrug is van invloed op het noordelijk gelegen landschap.

De locatie Driegatenbrug ligt in een stedelijke oksel die wordt gevormd door Buienhof en Leyhof in Leiderdorp en de Merenwijk in Leiden. Deze wijken zijn op dit moment bepalend voor de skyline van het stedelijk gebied. In de hoogte wordt de horizon gevormd door de galerijflat aan de Zijl in Leiden en het gebouw van de LOI tegenover het plangebied, even als de galerijflats langs de Engelendaal (centrale as Leiderdorp) en langs de Willem de Zwijgerlaan (toegangsweg Leiden Noord). De hoogspanningsmasten aan beide zijden van de Zijl zijn met hun hoogte van 84 meter eveneens beeldbepalend.

In het plangebied zal op twee plaatsen hoogbouw plaatsvinden. Deze hoogbouw zal niet hoger worden dan de hoogbouw in de directe omgeving van het plangebied. De Donjon zal een markant gebouw worden op een bijzondere locatie in het plangebied en in de omgeving.

Er wordt in het plan een relatie gelegd met dit landschap door groene doorzichten te realiseren naar het landschap. De woningen zijn zo gesitueerd dat ze een onderdeel van het landschap vormen. Op deze wijze wordt een waardevolle relatie gelegd met het buitengebied.



Situering Donjon

5.3 Regionaal beleid

Leiderdorp is samen met de gemeenten Leiden, Alkemade, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude verenigd in het Samenwerkingsorgaan Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Leidse Regio. Op dit schaalniveau is een aantal beleidsnota's verschenen.

Beleidsvisie Wonen Leidse Regio

Een belangrijk deel van de uitgangspunten en doelstellingen ten aanzien van wonen zijn neergelegd in de Beleidsvisie Wonen Leidse regio (5 februari 2003). Op regionaal niveau is daarin een aantal ontwikkelingen in kaart gebracht waarop de Leidse regio in haar visie inspeelt. Het gaat om:

- Onevenwichtige migratie: de Leidse regio heeft in totaliteit te maken met een negatief binnenlands migratiesaldo. Dit betekent dat er meer mensen uit de Leidse regio vertrekken dan dat er bij komen.
- Differentiatie in woonmilieus: in Oegstgeest en Voorschoten bevinden zich de relatief duurdere woningen. De relatief goedkopere voorraad bevindt zich in Leiden.
- Kwantitatieve en kwalitatieve spanningen: de woonvisie geeft aan dat op basis van gehouden woningmarktanalyses er tot 2010 nog een kwantitatieve woningbehoefte is aan 12.000 woningen. In het kader van de Vinex zijn hiervan reeds 7.100 woningen gepland, 4.900 woningen vormen een extra bouwopgave.
- Doelgroepen: bij huisvesting worden diverse doelgroepen onderscheiden die bij het maken van beleid bijzondere aandacht verdienen (ouderen, minder validen,

jongeren/starters, studenten, allochtonen en vluchtelingen, woonwageneigenaren).

- Bij nieuwbouw dienen de principes van duurzaam bouwen integraal te worden toegepast.

Landschapsbeleidsplan Leidse Regio en Warmond

Het Landschapsbeleidsplan Leidse Regio en Warmond is in juli 2002 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het Samenwerkingsorgaan Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting Leidse Regio. Het plan geeft een visie op de gewenste ontwikkeling van het landschap van de Leidse regio in relatie tot stedelijke ontwikkeling voor de periode tot 2030. De visie benoemt de basiskwaliteiten van de Leidse regio en geeft randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het ruimtegebruik in relatie tot het landschap. Groen en water worden hierbij beschouwd als sturende factoren voor de ruimtelijke ontwikkeling.

In het streekplan Zuid-Holland West maakt Driegatenbrug deel uit van het woongebied, binnen de stedelijke bebouwingszone. Het plangebied maakt deel uit van de stadsrandzone van Leiden en Leiderdorp. Het Landschapsbeleidsplan Leidse Regio heeft hiervoor richtlijnen opgesteld.

Leidend principe uit het Landschapsbeleidsplan is dat de gave landschappelijke ensembles (Boterhuispolder) als 'parels' worden 'ingelijst'. De Boterhuispolder, tussen N445 en de Nieuwe weg maakt deel uit van deze 'stedelijke lijst'. In het Raamplan Aanpassingsinrichting Ade is deze lijst ook aangegeven.

Driegatenbrug maakt deel uit van deze randzone, en vormt hierbinnen een bijzonder element omdat het tevens deel uitmaakt van het stedelijk woongebied. Dit gebied staat hierdoor onder druk van de ruimte behoefte voor stedelijke voorzieningen, in een regio met weinig mogelijkheden om hier invulling aan te geven en druk vanuit het landschap om de overgang naar het landschap geleidelijk te laten verlopen. Met dit plan wordt op een bijzondere en evenwichtige manier invulling gegeven aan de duurzame, groene inrichting van dit gebied.

Door ruimte te geven aan de bestaande recreatieve voorzieningen in het plangebied en een horecabestemming in de meelfabriek toe te voegen, worden de mogelijkheden voor het recreatief gebruik van de 'parel' vergroot.

5.4 Lokaal beleid

Toekomstvisie Leiderdorp 2015

De Toekomstvisie Leiderdorp 2015 is vastgesteld in september 2001. Met deze visie geeft de gemeente Leiderdorp onder het motto '*Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land*' aan hoe Leiderdorp zich in de komende jaren wil ontwikkelen van ge-

meente tot gemeenschap. De toekomstvisie vormt het beleidskader voor de meerjarenontwikkelingsprogramma's, waarin speerpunten voor de periode 2002-2006 worden neergelegd.

De toekomstvisie onderscheidt vier ontwikkelingsthema's:

- het creëren van een echte gemeenschap met samenhang en identiteit;
- de versterking van het woon- en leefklimaat;
- intensieve regionale samenwerking, waarbinnen optimaal wordt ingespeeld op de mogelijkheden van het Groene Hart;
- een klantgerichte overheid met interactieve beleidsvorming.

Op basis van de ontwikkelingsthema's zijn zeven ambities geformuleerd. Deze ambities worden in het ontwikkelingsprogramma verder geconcretiseerd. Eén van de ambities is om optimaal gebruik te maken van de ligging van Leiderdorp aan de rand van het Groene Hart. Bij de planvorming van Driegatenbrug is nadrukkelijk rekening gehouden met de overgang van stedelijk gebied naar het Groene Hart. De woningen maken onder meer deel uit van het polderlandschap en kijken uit over de weilanden van het Groene Hart.

Een andere ambitie is om levensloop bestendige wijken te realiseren. Met dit plan wordt een woonlandschap gecreëerd met woningen in diverse categorieën, van studentenhuisvesting en starters woningen tot woonwerk woningen, villa's en dure appartementen. Hiermee wordt op een bijzondere wijze invulling wordt gegeven aan deze beide ambities (ligging Groene hart en levensloopbestendige wijk).

Milieubeleidsplan 2004 – 2010

Het milieubeleidsplan is op 8 maart 2004 vastgesteld door de raad van Leiderdorp en op 6 juni 2004 door het algemeen bestuur van de Milieudienst West-Holland. Uit het Milieubeleidsplan zijn een drietal speerpunten te destilleren voor het milieubeleid voor de komende jaren.

1. De gemeenten in de regio willen aan de Kyoto verplichtingen voldoen. Dit vraagt een grote inspanning op veel terreinen. Het klimaatbeleid is vooral gericht op het beperken van de vraag naar energie, het omschakelen naar duurzame energie en het zuinig gebruiken van energie. Hiermee heeft het klimaatbeleid onder meer invloed op beleid ten aanzien van verkeer en vervoer, woningbouw en gebouwenbeheer. Met grote inzet kan worden bereikt dat in 2010 de CO₂-uitstoot in deze regio in elk geval met 6% is afgenomen ten opzichte van 1990 en tenminste 5% van het totale energieverbruik binnen de gemeenten duurzaam wordt opgewekt.
2. Een goede milieukwaliteit is een belangrijke randvoorwaarde voor het leefbaar houden van de regio. Deze milieukwaliteit is, zeker in gebieden waar veel mensen wonen, aanmerkelijk beter dan wat wettelijk met grenswaarden en normen

door rijksbeleid wordt voorgeschreven. Dit wordt uitgewerkt in gebiedsafhankeijk milieubeleid en in deelaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid.

3. Ruimtelijke en economische keuzes zijn vaak bepalend voor de lokale milieukwaliteit, voor het behoud van landschappelijke en ecologische waarden en voor de duurzaamheid van de regio in zijn geheel. Milieuaspecten zijn steeds meer geïntegreerd in het gemeentelijke beleid zoals een bestemmingsplan “

Duurzaam bouwen

Gemeente Leiderdorp vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is ‘zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving’. Leiderdorp streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijke niveau brengen. Het duurzaam bouwen beleid is opgenomen in de nota Dubo-pluspakket en is in de zomer van 2003 vastgesteld. Het Dubo-beleid heeft betrekking op de bouwsegmenten ‘woningbouw nieuwbouw’, ‘woningbouw beheer’, ‘utiliteitsbouw’ en ‘grond-, weg- en waterbouw’. Per bouwsegment worden ambities geformuleerd, gebaseerd op de desbetreffende Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Het in deze pakketten gehanteerde ambitiesysteem, waarbij vaste Dubo-maatregelen worden aangevuld met variabele Dubo-maatregelen tot het gewenste niveau, is het uitgangspunt voor de maatregelenlijsten. Per bouwproject is het Dubo-pluspakket uitgangspunt voor het programma van eisen. Aan de hand van de maatregelenlijst wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.”

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar toe. Ook op rijksniveau werkt deze tendens door in het gevoerde beleid. De Vierde Nota, en ook de Vierde Nota Extra, over de ruimtelijke ordening noemen als elementen in de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening:

- een schoon milieu maakt bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk;
- ruimtelijke maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan de verbetering van de milieukwaliteit;
- milieubeleid kan beperkingen opleggen aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

De milieukwaliteit vormt derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden zowel ten opzichte van elkaar (interne zonering) als van milieugevoelige functies zoals wonen (externe zonering).

In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodem, waterhuishouding, flora en fauna en geur- en geluidshinder.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering van de VNG

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er

¹ Bedrijven en milieuzonering, tweede druk 2001

kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Bedrijven en milieuzonering en bestaande bedrijven

Voor bestaande bedrijven wordt nagegaan of wordt voldaan aan de noodzakelijk geachte afstanden en indexcriteria. Het is mogelijk dat de aard en omvang van een bestaand bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' uit de afstandentabel. Dit kan aanleiding zijn de afstandentabel bij te stellen, bijvoorbeeld door specifieke bedrijven toe te laten of uit te sluiten. De bedrijven worden in eerste instantie beoordeeld op grond van hun feitelijke emissies op grond van de milieuvergunningen en/of meldingen. Op deze wijze krijgt men inzicht in eventuele knelpunten in de bestaande milieusituatie.

Binnen het plangebied bevinden zich enkele bedrijven, die zich kenmerken als bedrijven met watersport gerelateerde activiteiten. Er bevindt zich een bedrijf dat open roei- en motorbootjes verhuurd, bouwt en repareert en een roei-, kano- en een zeilvereniging voor studenten. Tevens bevindt zich in het plangebied een opstapplaats voor rondvaartboottochten naar de Kagerplassen.

Roeivereniging Asopos de Vliet beschikt over een eigen reparatie-inrichting en studentensociëteit. Hiermee valt de inrichting van de vereniging onder de Wet Milieubeheer. De vereniging bezit daarom ook een milieuvergunning. De reparatie-inrichting zal hoogstwaarschijnlijk verhuizen naar het complex ten behoeve van de watersportvereniging en de studentenhuisvesting. Een nieuwe milieuvergunning moet dan worden aangevraagd. Het aanwezige botenreparatie- en verhuurbedrijf beschikt eveneens over een milieuvergunning om boten te kunnen bouwen, repareren en verhuren.

Bedrijven die buiten het plangebied vallen kunnen een mogelijke belasting zijn voor nieuwe ontwikkelingen. De Milieudienst Zuid-Holland West stelt dat deze op voldoende afstand van het plangebied liggen. Het gaat hierbij om de volgende bedrijven:

Bedrijf	Adres en gemeente	Voorkeursafstand	Werkelijke afstand
LOI	Leidsedreef, Leiderdorp	30 meter	> 30 meter
ROC	Leidsedreef, Leiderdorp	30 meter	> 30 meter
Drukkerij Rutgers	Zijldijk, Leiderdorp	100 meter	110 meter
Jachthaven Zijlzicht	Leiden	50 meter	> 50 meter

De afstandsnormen die de VNG hanteert worden ook niet overschreden.

6.3 Bodem

Bodem

In geval van nieuwbouw van woningen of bedrijven is een bodemonderzoek vereist. Er dient namelijk inzicht te komen in de bodemkwaliteit en eventuele beperkingen aan het bodemgebruik. Aan de basis van eventueel bodemonderzoek staat de provinciale nota 'Gezamenlijk bodemsaneringsbeleid'². In de nota wordt de wijze van samenloop tussen ruimtelijke ontwikkelingen en bodemsanering beschreven.

In het plangebied zijn de afgelopen jaren diverse bodemonderzoeken door de gemeente uitgevoerd. Er is echter nog geen compleet beeld aanwezig van mogelijke verontreinigingen. De Milieudienst Zuid-Holland West stelt dat de sloten in het gebied licht tot matig zijn verontreinigd. In het gebied was tot voor kort wel één geval aanwezig van ernstige bodemverontreiniging, zoals is bedoeld in de Wet Bodembescherming. Dit is het voormalig Mepacoterrein, waarvan het pand inmiddels is gesloopt. Deze verontreiniging aan de Zijldijk 28/29, is inmiddels conform een door de provincie goedgekeurd saneringsplan gesaneerd. Op dit moment wordt het grondwater rondom deze locatie gemonitord.

De bodemonderzoeken zijn niet voor het gehele plangebied uitgevoerd. Er ontbreken nog bodemgegevens van de terreinen van de Leidse universiteit.

De bovengrondse olietank op het voormalige Mepacoterrein is verwijderd. Bij Aso-pos De Vliet is een bovengrondse propaantank aanwezig. De Milieudienst beschikt verder niet over gegevens dat er ondergrondse tanks in het gebied aanwezig zijn.

6.4 Waterhuishouding

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

"Water, zal meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en on-

² Provincie Zuid-Holland e.a. (2003), Gezamenlijk bodemsaneringsbeleid. Provinciale Uitgeverij: Den Haag.

derdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling" (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Waterbeleid in de 21^e eeuw).

Bestaande situatie

Driegatenbrug maakt deel uit van de Zijllaan- en Meijepolder. Het plangebied wordt begrensd door de boezemwateren Dwarswatering en De Zijl, maar ook de weg N445. Waterhuishoudkundig omvat het plangebied een aantal watergangen, die via één duiker onder de N445, ter hoogte van het watersportcentrum / de Tinnengieter afwateren op het overige deel van de polder. Het regenwater in het plangebied wordt maximaal afgekoppeld, waardoor er slechts een vuilwater riool nodig is voor het huishoudwater.

In de huidige situatie gelden de volgende waterpeilen:

Peil boezemwater	-0,60 NAP
Peil polderwater	-1,60 NAP
Maaiveld	- 1,20 NAP (ongeveer)

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze worden hieronder kort besproken

Rijk

De rijksnota 'Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw' heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren 90 wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw.

Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Voor de aanpak van het veiligheidsprobleem en de vermindering van de wateroverlast kiest het kabinet de volgende hoofdlijnen:

- Burgers herkennen en erkennen het waterprobleem onvoldoende. De overheid moet meer inzicht geven in de aard en de omvang van deze risico's en burgers de mogelijkheid bieden om zelf een bijdrage te leveren aan het verminderen van de risico's, in aanvulling op de inspanningen van de overheid.
- Een nieuwe aanpak voor veiligheid en wateroverlast, die stoelt op drie uitgangspunten:
 1. anticiperen in plaats van reageren;
 2. niet afwentelen van waterhuishoudkundige problemen door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren en het niet afwentelen van bestuurlijke verantwoordelijkheden;

3. méér ruimte naast techniek.

- Naast technische maatregelen is méér ruimte nodig om (incidenteel) water op te vangen. Deze ruimte moet waar mogelijk tegelijkertijd voor andere doeleinden worden gebruikt die te verenigen zijn met het opvangen van water.
- Een 'watertoets' moet voorkomen dat de bestaande ruimte voor water geleidelijk afneemt, door bijvoorbeeld landinrichting, de aanleg van infrastructuur of woningbouw.
- De nieuwe aanpak in het waterbeleid stelt ook nieuwe eisen aan de kennisinfrastructuur.
- Voor de aanpak van veiligheid en wateroverlast zijn Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten samen verantwoordelijk. Bestuurlijke afspraken over rolverdeling en samenwerking moeten voor een snelle en effectieve implementatie zorgen.
- De ontwikkelingen rond klimaat en bodem én de nieuwe aanpak maken extra investeringen met een structureel karakter in het waterbeheer nodig, zowel in het hoofdsysteem als in het regionale systeem.

Provincie

De provincie heeft zich er voor uitgesproken om water een volwaardige plaats te geven en stellen het verplicht om in bestemmingsplannen een waterparagraaf op te nemen. Daarnaast is het van groot belang dat vanaf het begin van het planproces overleg wordt gevoerd tussen gemeente en waterbeheerder(s), om op goede wijze rekening te houden met uitgangspunten van duurzaam waterbeheer. Met de nota 'Bestemmingsplannen blauw gekleurd' geeft de provincie richtlijnen voor de invulling van de waterparagraaf. In de waterparagraaf kan worden ingegaan op de resultaten van het overleg tussen gemeente en waterbeheerder.

Duurzaamheid en omgevingskwaliteit zijn sleutelbegrippen in de provinciale nota 'Beleidsplan milieu en water 2000-2004'. Met dit beleidsplan wil de provincie vooral inzetten op de ontwerpde opgave om milieuproblemen in de toekomst te voorkomen. Met duurzaamheid als uitgangspunt wil de provincie Zuid-Holland in het handelen van nu de gevolgen op lange termijn meewegen. Om de kwaliteit van de omgeving duurzaam te verbeteren krijgt het milieu- en waterbeleid een meer sturende rol in ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

Voor anticiperend beleid speelt het bestemmingsplan een belangrijke rol. Met nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, zoals Driegatenbrug, tracht de provincie vooraf inzicht te verkrijgen in verschillende milieuaspecten. Deze milieuaspecten sluiten aan bij zes thema's die in het beleidsplan zijn geformuleerd:

- vitaal stedelijk gebied;
- bedrijvig Zuid-Holland;
- mobiliteit en omgevingskwaliteit;
- water en milieu in het landelijk gebied;

- grote wateren;
- handhaving en omgevingskwaliteit.

In de nota Planbeoordeling 2002 van de provincie wordt aangegeven dat elk bestemmingsplan voortaan een waterparagraaf bevat met daarin aandacht voor:

- veiligheid en waterbeheer;
- de huidige (water)situatie en gewenste ontwikkelingen volgens het waterbeleid;
- vertaling naar het ruimtelijk beleid;
- vertaling naar de plankaart en voorschriften;
- het gevoerde overleg met de waterbeheerders.

Hoogheemraadschap en waterschap

In het verleden waren twee instanties verantwoordelijk voor het waterbeheer in Driegatenbrug. Het Hoogheemraadschap Rijnland is verantwoordelijk voor het boezemwater en de waterkwaliteit. Het Waterschap De Oude Rijnstromen is verantwoordelijk voor het polderwater en de waterkwantiteit. Op 1 januari 2005 is het Hoogheemraadschap van Rijnland gefuseerd met de inliggende waterschappen De Oude Rijnstromen, Groot-Haarlemmermeer en Wilck en Wiericke. Vanaf deze datum ligt de verantwoordelijkheid voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit van zowel boezem- als polderwater bij één organisatie.

De ontwikkeling van dit plan is in veelvuldig overleg met de waterbeheerders opgesteld. Centrale doelstelling van dit plan is om vanuit de taken en verantwoordelijkheden van de waterbeheerders te streven naar een veilig, duurzaam en biologisch gezond watersysteem. Het beleid van de waterbeheerders, zoals verwoord in het Waterbeheersplan 2000, is in overeenstemming met landelijk en provinciaal beleid.

De waterschappen De Oude Rijnstromen, Groot-Haarlemmermeer, Wilck en Wiericke en het hoogheemraadschap van Rijnland hebben gezamenlijk het integrale Waterbeheersplan 2000 vastgesteld. Dit waterbeheersplan (WBP 2000) heeft betrekking op het gehele beheersgebied van de vier waterbeheerders.

Het waterbeheersplan heeft als motto 'Meer ruimte voor water'. Meer ruimte voor water in stedelijke gebieden voor waterberging en recreatie, voor water in zijn natuurlijke omgeving, het anders omgaan met regenwater, het versterken van natuurontwikkeling en het waterbelang in de ruimtelijke ordening zijn belangrijke onderwerpen in het WBP 2000.

In het kader van het WBP 2000 streven de waterschappen en het hoogheemraadschap ernaar bij de inrichting van steden en landschap meer ruimte te realiseren voor de berging van water en voor natuur en recreatie. De aanleg van natuurvriendelijke oevers, het streven naar overname van stedelijk water met een functie in het huishoudkundige systeem, het actief deelnemen in gemeentelijke plannen en een actieve inbreng bij de ontwikkeling van ruimtelijke ordeningsplannen laten zien dat

het waterschap het waterbeleid zeer serieus neemt. Met de vaststelling van het WBP 2000 is tevens de start gegeven voor de uitvoering daarvan.

Met betrekking tot waterkwaliteitsbeheer dient aangesloten te worden bij de uitgangspunten van de Leidraad planvorming stedelijk gebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Randvoorwaarden

Bij het ontwerp moet waterhuishoudkundig in het plangebied rekening worden gehouden met randvoorwaarden. De belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten zijn bepaald door het Waterschap De Oude Rijnstromen en het Hoogheemraadschap Rijnland tijdens overleg op 23 mei 2002. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

Waterkering boezemwater

- Hoogte van + 0,10 NAP.
- Er dient een onderhoudsstrook van 15 meter te worden aangehouden. De zone wordt bestemd met de bestemming Primair waterkering en dient tevens als onderhoudsstrook.

Woningbouw

- Een drooglegging van woningen (regulier) van 0,80 tot 1,20 meter boven waterpeil.
- Een wateroppervlak van 10 procent binnen het plangebied.
- De huidige duiker onder de N445 moet worden vergroot.

Watergangen

- Zo breed mogelijk houden, afhankelijk van gekozen profiel en type onderhoud. Voor een maaiboot betekent dit 6 meter.
- In de kleinere sloten een diepte van 0,5 meter aanhouden.
- In de grotere sloten en de hoofdwatgangen een diepte van 1,0 tot 1,5 meter aanhouden.
- Er dient een onderhoudsstrook (zonder maaiboot) van 5 meter aan beide zijden van de hoofdwatgang en 2 meter aan beide zijden van een overige watgang aan te worden gehouden.
- Er dienen geen bomen langs het water geplant te worden dat wordt onderhouden door het waterschap.

Opties duurzaam waterbeheer

Waterhuishoudkundig is het bij het nieuwe ontwerp wenselijk dat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met bepaalde opties die passen bij een duurzaam watersysteem. In het kader van duurzaam waterbeheer streven de waterschappen naar het inrichten van zo groot mogelijke peilgebieden. Het kan hierbij gaan om de volgende keuzes:

- Kruipruimteloze woningen, waardoor hoogtemaat drooglegging kan verminderen.
- Terpen, waarbij aangetekend moet worden dat gronden rondom natter worden.
- Wonen op dijkes, waardoor grondwater beter richting sloten afwatert en gronden minder nat worden.
- Flexibel polderpeil, waarbij het huidige waterpeil de minimale peilstand is in verband met de huidige bebouwing (op houten palen). Met flauwe oevers kan met beperkte fluctuatie veel oppervlakte water worden opgevangen. Deze flauwe oevers kunnen binnen de onderhoudsstrook van de watergang worden gerealiseerd.
- Realiseren van minstens 50 procent natuurvriendelijke oevers (langs boezemwater).

Dood water

Dood water is slecht voor het kwaliteitsbeheer van het water. Voorkomen moet worden dat er dood water kan ontstaan. Water staat vooral bij het uitblijven van regen langere tijd stil. Als er geen licht bij stilstaand water komt gaat het zuurstof uit het water en wordt 'dood' water verkregen. De lichttoetreding en de doorstroming zijn daarom ook van invloed.

- Realiseren van diepe en heldere watergangen om de doorstroming te bevorderen. Verticale stroming kan dan plaatsvinden.
- Mogelijkheden bieden voor circulatie zodat geforceerde stroming kan plaatsvinden.

Het beleid met betrekking tot overkluzingen is afhankelijk van de breedte van een watergang. De onderstaande tabel geeft inzicht in de mate van toestaan van een overkluzing.

Breedte watergang	Overkluzing toegestaan of niet
< 3 m	Niet toegestaan
>= 3 m en < 6 m	Toegestaan tot maximaal 0,50 m uit de kant
>= 6 m en < 15 m	Toegestaan tot maximaal 1,0 m uit de kant
>= 15 m en < 50 m	Toegestaan tot maximaal 2,0 m uit de kant
>= 50 m	Toegestaan tot maximaal 3,0 m uit de kant

Lokaal mag in watergangen slechts langs één oever een overkluzing geplaatst worden en per 250 m watergang mag 10 procent (25 m) worden overkluisd. Ook dient de overkluzing zich minimaal 20 cm boven het zomerpeil te bevinden.

Voor het afkoppelen van wegen en daken hanteert het Hoogheemraadschap de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de Werkgroep Rioleering West-Nederland als richtlijn. Voor deze beslisboom is de kwaliteit van afstro-

mend regenwater van verschillende oppervlakken bepaald en op basis van deze metingen zijn de verharde oppervlakken opgedeeld in verschillende categorieën:

- Het regenwater van daken en gevels mag direct afgekoppeld worden, mits er geen zinken dakgoten aanwezig zijn en er geen expressieve toepassing van lood en koper heeft plaatsgevonden. Indien er wel (veel) gebruik gemaakt is van deze materialen dienen deze materialen vervangen of behandeld (gecoat) te worden. Als dit niet gebeurt mag er niet afgekoppeld worden.
- Voor licht verontreinigde oppervlakken zoals vrijliggende langzaamverkeerspaden, schoolpleinen en parkeergelegenheden voor personenauto's met een lage wisselfrequentie is afkoppeling toegestaan.
- Ook voor matig verontreinigde oppervlakken (onder andere wijkontsluitings- en doorgaande wegen, woonerven en winkelstraten) is afkoppelen toegestaan. Hierbij is het aanleggen van aanvullende zuiveringstechnieken (zand- en slibafvang, bodempassage) echter wel verplicht. Bij parkeerterreinen met een hoge wisselfrequentie en parkeerterreinen voor vrachtwagens is het aanbrengen van een oliescheider verplicht.
- (Zwaar) verontreinigde oppervlakken zoals bedrijfsterreinen, busstations, marktplaatsen en trambanen mogen niet worden afgekoppeld. Deze oppervlakken dienen op een verbeterd gescheiden stelsel of gelijkwaardige voorziening aangesloten te worden.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO aan dat de voorkeur uitgaat voor het toepassen van een verbeterd gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt.

In het plangebied vindt maximale afkoppeling plaats (alle regenwater van wegen en bebouwing wordt afgekoppeld). Hierdoor is slechts een vuilwater rioolstelsel in het plangebied nodig.

Nieuwe situatie

Voor de ontwikkeling van Driegatenbrug dient inzicht te komen in eventuele gevolgen voor de waterhuishouding. Om deze gevolgen inzichtelijk te maken, en om aan de bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten te voldoen, heeft er op 23 mei 2002, 12 september 2003, 23 september 2003, 8 december 2003, 26 maart 2004, 17 mei 2004 en 30 juni 2004 overleg plaatsgevonden tussen onder meer gemeente, ontwikkelaar, Hoogheemraadschap van Rijnland en Waterschap de Oude Rijnstromen. De belangrijkste afspraken uit de overleggen worden hieronder weergegeven:

Overleg 23 mei 2002

Tijdens dit overleg is de huidige waterhuishoudkundige situatie belicht in het plangebied en de randvoorwaarden bepaald voor de ontwikkeling van het gebied. De belangrijkste conclusies uit dit overleg zijn reeds beschreven in deze paragraaf.

Overleg 12 september 2003

In het nieuwe plan is geen sprake meer van koppeling van polderwater en boezemwater. Er is ook geen sprake van een nieuw polderpeil dat moet worden aangehouden. Belangrijk zijn de eisen die gesteld worden aan het oppervlaktewater dat in het plan moet worden opgenomen. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt de 8 procent eis (ligt tussen de 6 procent van toegevoegde verharding zoals het waterschap dit vereist en de 10 procent zoals de provincie die vereist). Dit betekent dat van het totaal toegevoegd verhard oppervlak dat met de bouwplannen wordt gerealiseerd een percentage van 8 procent dient te worden ingebracht als open wateroppervlak (inclusief 50 procent van de oevers meegerekend).

De toename van het verhard oppervlak vindt volledig plaats in poldergebied. In het plan is daarom uitgegaan van de 8 procent eis. Hieraan wordt ruim voldaan. Ten behoeve van het studenten watersportcentrum wordt boezemwater gedempt. Dit wordt ruim gecompenseerd met de realisatie van 2 haventjes.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en behoud van de waterkeringen. Na technische uitwerking van de waterkeringen dient het waterschap deze te toetsen. Ook voor bouwen op de waterkering dient vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap. De sloot tussen de vijver rondom de Donjon en de duiker onder de N445 worden aangeduid als hoofdwatgang. Langs deze watgang wordt éézijdig een keurzone van 5 meter aangehouden.

Van alle oevers wordt bij voorkeur 50 procent als natuurvriendelijke oever aangelegd. In een latere fase worden afspraken gemaakt over het onderhoud aan de oevers/ waterkeringen.

De waterkering langs de boezem is bestemd als Primair waterkering (dubbelbestemming). In een zone van 15 meter op de overgang tussen boezem en polder zullen ruimtelijke ingrepen moeten worden voorgelegd aan het waterschap. Voor de realisatie van het watersportcentrum en de poldersloot nabij de (sloepen)haven vindt overleg plaats met het waterschap om te komen tot een goedgekeurde oplossing. Er moet voorkomen worden dat er dood water ontstaat; dit is slecht voor het kwaliteitsbeheer. Dit kan worden voorkomen door voldoende lichttoetreding en doorstroming. Derhalve mag maximaal 30 procent van een watgang overkluisd worden. De nieuwbouwplannen voorzien in de aanleg van een gescheiden rioolstelsel.

Overleg 23 september 2003

In dit overleg eisen het waterschap en de Gasunie dat de minimale gronddekking boven de gasleiding 1,5 meter bedraagt. De gasleiding ligt namelijk deels in de zone Primair waterkering.

Overleg 8 december 2003

Centraal tijdens dit overleg stond de uitvoering van de hoofdwatgang in het plangebied. Aanleiding voor dit overleg is de duiker ter plaatse van de hoofdwatgang voorlangs het watersportcentrum. Het waterschap is akkoord gegaan met het verlengen van de watgang en de verlenging van de bestaande duiker. Voor het onderhoud van de waterkanten is een gedeelte vrije zone gewenst van circa 4,5 meter.

Overleg 26 maart 2004

Tijdens dit overleg is vooral ingegaan op civiele zaken. Voor het plangebied zijn diverse dwarsprofielen gemaakt. Onderwerpen die zijn besproken zijn:

- Waterkwantiteit.
- Waterkeringen.
- Hoofdwatgangen.
- Onderhoudsmogelijkheden.
- Watersportcentrum.
- Grondwaterstand.

Overleg 17 mei 2004

Tijdens dit overleg zijn onderwerpen besproken aangaande de steiger van de roeivereniging, waterdemping, eventuele compensatie en grondverkoop.

Overleg 30 juni 2004

Onderwerp van gesprek tijdens dit overleg is de nieuwbouw van het watersportcentrum/studentenhuisvesting. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is bereid mee te werken aan het plan op basis van een bepaalde randvoorwaarden ten aanzien van:

- Gewenste vormgeving oever Dwarswatering.
- Bestaande bagger langs de oever Dwarswatering.
- Demping van deel gebied.
- Bestaande en nieuwe stijger/sloepenhaven.
- Keurvergunning

Overleg 2 juli 2004

In dit overleg heeft het waterschap aangegeven dat een andere berekening heeft uitgewezen dat de in het plan opgenomen 8850 m² waterberging op polderniveau (waarvan 4400 m² bestaand) met 26.650 m² verharding voor het plangebied (7,9 ha) voldoende waterberging is (11 procent).

6.5 Flora en fauna

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Doel van de wet is de bescherming van in het wild levende planten en dieren, mede ter uitvoering van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Het gaat om de bescherming van soorten, niet

om de bescherming van individuen. De Flora- en faunawet speelt een belangrijke rol wanneer nieuwe ontwikkelingen gaan plaats vinden.

- Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de Flora- en faunawet.
- Bij nieuwe projecten moet worden gezien welke kansen voor de natuurlijke structuur kunnen worden benut en of de Flora- en faunawet van toepassing is.

In opdracht van Proper Stok Woningen BV heeft het Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot in de periode mei tot en met juni 2002 een inventariserend onderzoek uitgevoerd in het plangebied naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

Uit het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd: In het plangebied zijn naast broedvogels elf in het kader van de Flora- en faunawet beschermde soorten waargenomen. Er zijn geen beschermde planten waargenomen. De broedvogels behoren alle tot de meer algemene broedvogelsoorten. De waarneming van de Zilvermeeuw is opvallend. Amfibieën zijn schaars aanwezig, terwijl vissoorten nagenoeg ontbreken. Het meest in het oog springende resultaat is de regelmatige aanwezigheid van de Dwergmuis en de Rosse Woelmuis. De drie vleermuissoorten worden daarnaast vermeld op de Habitatrichtlijn.

Aangetroffen beschermde soorten:

- kleine watersalamander;
- groene kikker;
- bruine kikker;
- gewone dwergvleermuis;
- laatvlieger;
- watervleermuis;
- bosmuis;
- bosspitsmuis;
- dwergmuis;
- rosse woelmuis;
- veldmuis.

Het betreft in Noord- en Zuid-Hollandse veenweidelandschap (redelijk) algemeen voorkomende soorten. De vleermuizen gebruiken het gebied als foerageergebied. Mogelijk bevinden zich in de aanwezige gebouwen verblijfplaatsen.

De benodigde ontheffingen zijn aangevraagd bij het bureau Laser van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ingevolge artikel 75, vierde lid, onderdeel C, van de Flora- en Faunawet. De ontheffing (FF/75C2004/240) ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is op 20 oktober 2004 verleend door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

6.6 Duurzaamheid

Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen gaat speciale aandacht uit naar duurzaamheid, ofwel duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Men doelt hiermee op een zodanige ruimtelijke ontwikkeling dat zo min mogelijk negatieve effecten ontstaan op het milieu en de menselijke gezondheid.

Duurzame ontwikkeling komt pas tot zijn recht wanneer milieukwaliteit in een gebied in samenhang wordt bekeken met ruimtelijke en sociale kwaliteit (veiligheid, belevingswaarde, betrokkenheid bewoners). Daarnaast zullen principes van duurzaam bouwen moeten worden toegepast bij het beheer en ontwikkelingen van de woningvoorraad en zal aandacht moeten worden besteed aan energiebesparing. Het plan in totaal alsmede de bouwplannen worden gerealiseerd conform het regionaal vastgestelde Dubo plus beleid. Tevens wordt er zoveel mogelijk rekening gehouden met de eisen die worden gesteld voor het politie keurmerk, de eisen voor aanpasbaar bouwen en de adviezen van de VAC.

6.7 Luchtkwaliteit

Inleiding

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 een nieuw Besluit luchtkwaliteit in werking getreden.

Het doel van dit besluit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het besluit normen (grenswaarden) voor een zestal luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Deze grenswaarden dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht genomen te worden. Dit geldt o.a. voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening. Bij ruimtelijke plannen moet expliciet getoetst worden en voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit wordt in de praktijk bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdragen van verkeer en grote industrieën (energiecentrales, petrochemie, e.d.). In onze regio richt de aandacht zich in hoofdzaak op verkeer. In het voorliggend onderzoek wordt dan ook alleen het aspect wegverkeer beschouwd.

Wettelijk kader

Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 een nieuw Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Wegens diverse uitspraken van de Raad van State is dit besluit in 2005 aangepast. Dit heeft geresulteerd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 welke inmiddels, samen met de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005 in werking is getreden. In het besluit zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit van de buitenlucht opgenomen en wordt de controle van en rapportage over de luchtkwaliteit en het luchtkwaliteitsbeleid geregeld. Middels de rapportage wordt inzicht geboden in (mogelijke) overschrijdingen van de grenswaarden. De normen voor luchtkwaliteit gelden in principe overal. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af. Al is voor fijn stof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

In het Besluit luchtkwaliteit staat dat, om toekomstige nieuwe situaties met grenswaarde overschrijding zoveel mogelijk te vermijden, van overheden wordt verwacht dat zij bij besluitvorming inzake nieuwe ontwikkelingen de grenswaarden en realisatietermijnen (2005 voor PM10 en 2010 voor NO₂) in acht nemen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient na inwerkingtreding van de regelgeving direct met de normstelling voor stikstofdioxide rekening gehouden te worden. De grenswaarden zijn minimumwaarden, waaraan in het belang van de bescherming van de gezondheid van de mens ten minste voldaan moet worden.

Uitgangspunten

Voor het wegverkeer is uitgegaan van de gegevens in het model van de Regionale VerkeersMilieukaart (RVMK). De afdeling verkeer en vervoer van gemeente Leiderdorp heeft met dit model de verkeersintensiteit op de wegen in dit plangebied voor 2010 geprognosticeerd. In tabel 1 hieronder wordt een overzicht gegeven van de gebruikte verkeersgegevens.

Tabel 1: Overzicht gebruikte verkeersgegevens en afstanden volgens plankaart

Weg	Verkeersintensiteit 2010 [aantal motorvoertuigen/etmaal]	Vrachtverkeer 2010 [%]
N445 (zijlbrug-engelendaal)	49300	6,5
N445 (engelendaal-1 ^e rotonde)	24600	7,0
Engelendaal (N445-Rietschans)	30000	3,5

Indien de hierboven genoemde gegevens inmiddels gewijzigd zijn, of nog gaan wijzigen, dient een nieuwe berekening ten aanzien van luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Om inzicht te geven in de luchtverontreiniging ten gevolge van het verkeer in het gebied is gebruik gemaakt van het CAR II model, versie 4.0 (2005). In deze versie van het CAR II model wordt bij de berekeningen uitgegaan van het UitvoeringsNotitie Referentie Raming (UNRR) scenario. In dit model zijn bovenstaande gegevens ingevoerd en is de luchtkwaliteit berekend.



Resultaten

In dit onderzoek ligt de focus op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Ten aanzien van de overige parameters uit het besluit luchtkwaliteit geldt het volgende. De luchtkwaliteit in Nederland is zodanig dat nu en in de toekomst geen overschrijdingen verwacht worden van de grenswaarden voor zwaveldioxide en lood. Het in acht nemen van de grenswaarden bij de uitoefening van voor deze stoffen relevante bevoegdheden betekent dat in dit geval niet van overheden gevraagd wordt om bij iedere uitoefening van deze bevoegdheden de consequenties voor de luchtkwaliteit voor zwaveldioxide en lood in kaart te brengen door aan de grenswaarden te toetsen.

In de praktijk blijkt dat alleen de normen voor stikstofdioxide (en dan alleen de jaargemiddeldewaarde) en fijn stof (zowel 24-uursgemiddelde- als de jaargemiddeldewaarde) en heel soms de jaargemiddelde waarde voor benzeen overschreden worden. Voor de overige parameters is de norm zo ruim dat er eigenlijk altijd wel aan voldaan wordt. In onderstaande tabel zijn alleen de concentraties stikstofdioxide en fijn stof opgenomen. Mochten er zich voor de andere stoffen onverhoopt toch overschrijdingen voordoen dan wordt dit verderop in deze paragraaf gemeld.

Tabel 2: Concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), inclusief aftrek zeezout bijdrage aan fijn stof (6 µg/m³ jaargemiddeld en 6 dagen 24-uurgemiddelde. *Situatie zonder plan*)

Weg	Type afstand	Afstand tot wegas	NO ₂ jaargemiddelde concentratie			PM ₁₀ jaargemiddelde concentratie			PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uurs-gemiddelde concentratie		
			2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
N445 (zijlbrug-engelendaal)	wegrand	9	45	37	35	26	27	26	32	39	36
	bebouwing	14	43	35	33	25	26	26	27	34	32
N445 (engelendaal-1 ^e rotonde)	wegrand	10	41	35	34	24	27	26	23	36	35
	bebouwing	30	33	30	29	22	24	24	12	25	23
Engelendaal (N445-Rietschans)	wegrand	15	42	34	32	25	26	26	26	33	32
	bebouwing	>30	37	31	30	23	25	24	17	27	25
Achtergrond			32	27	27	21	24	23	8	20	19

-  Overschrijding grenswaarde: stikstofdioxide (norm: 40 µg/m³), fijn stof (norm: 40 µg/m³), 24-uurgemiddelde fijn stof (norm: maximaal 35 overschrijdingen van de grenswaarde van 50 µg/m³ toegestaan).
-  Overschrijding plandrempel: stikstofdioxide (norm: 50 µg/m³ in 2005), fijn stof (norm: 40 µg/m³ in 2005).

Beschrijving huidige situatie

Uit tabel 2 volgt dat de luchtkwaliteit in het plangebied momenteel niet overal voldoet aan de normen zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) wordt momenteel nabij de provinciale weg N445 en ter plaatse van de wegrand van het Engelendaal overschreden.

Toekomstige situatie

In 2010 en 2015 wordt alleen nog de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor fijn stof overschreden nabij de wegrand van de provinciale weg N445. De jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof voldoen vanaf 2010 (stikstofdioxide) en 2005 (fijn stof) wel aan de grenswaarden uit het besluit.

Nergens zijn overschrijdingen van de uurgemiddeldewaarde voor stikstofdioxide geconstateerd. De maximaal berekende benzeenconcentratie in het plangebied is 2 µg/m³ en voldoet daarmee ruimschoots aan de norm (=5 µg/m³ in 2010). Voor koolmonoxide is de maximaal berekende concentratie (98-percentiel van het 8 uurgemiddelde) 1240 µg/m³ en voldoet hiermee ook aan de norm (=3600 µg/m³; dit komt overeen met 10.000 µg/m³ als 8 uurgemiddelde omgerekend naar de 98-percentielwaarde). De resultaten van deze berekeningen zijn dan ook niet in de tabel opgenomen.


Ontwikkelingslocaties: autonome situatie versus nieuw geplande ontwikkeling


Het bestemmingsplan Driegatenbrug is opgesteld met het oog op de ontwikkeling van de locatie Driegatenbrug in Leiderdorp voor wonen, een horecavoorziening en een watersportcentrum met studentenhuysvesting. Betreffende luchtkwaliteit is de meest gevoelige locatie de strook direct ten noorden van de provinciale weg N445 (de zogenaamde locomotief en boogwoningen). Op deze strook, tussen de Zijlbrug en het kruispunt met Engelendaal, worden maximaal 33 geschakelde woningen en maximaal 29 appartementen gebouwd.

De effecten van realisatie van de hierboven genoemde locaties zijn niet meegenomen bij bovenstaande berekeningen (tabel 2). Wanneer deze effecten wel worden meegenomen zijn onderstaande concentraties van toepassing (tabel 3). De toename van het verkeer door realisatie van Driegatenbrug is over onderstaande 2 wegen verdeeld.

Tabel 3: Concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀), inclusief aftrek zeezout bijdrage aan fijn stof (6 µg/m³ jaargemiddeld en 6 dagen 24-uurgemiddelde. *Situatie met plan*

Weg	Type afstand	Afstand tot wegas	NO ₂ jaargemiddelde concentratie		PM ₁₀ jaargemiddelde concentratie		PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uurs-gemiddelde concentratie	
			2010	2015	2010	2015	2010	2015
N445 (zijlbrug-engelendaal)	wegrand	9	37	35	27	26	39	36
	bebouwing	14	35	33	26	26	34	32
N445 (engelendaal-1 ^e rotonde)	wegrand	10	35	34	27	26	36	35
	bebouwing	30	30	29	24	24	25	23
Engelendaal (N445-Rietschans)	wegrand	15	34	32	26	26	34	32
	bebouwing	>30	31	30	25	25	27	25
Achtergrond			27	27	24	23	20	19


 Overschrijding grenswaarde: stikstofdioxide (norm: 40 µg/m³), fijn stof (norm: 40 µg/m³), 24-uurgemiddelde fijn stof (norm: maximaal 35 overschrijdingen van de grenswaarde van 50 µg/m³ toegestaan).


 Overschrijding plandrempel: stikstofdioxide (norm: 50 µg/m³ in 2005), fijn stof (norm: 40 µg/m³ in 2005).

In tabel 4 wordt de specifieke luchtkwaliteit bij deze locatie aangegeven. De weergegeven concentraties zijn het gevolg van bronbijdragen welke modelmatig zijn opgeteld. De bijdragen zijn afkomstig van de N445 en de ontsluitingsweg.

Tabel 4: Concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) nabij de ontwikkelingslocatie (inclusief aftrek zeezout bijdrage aan fijn stof).

Locatie	NO ₂ jaargemiddelde concentratie			PM ₁₀ jaargemiddelde concentratie			PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uurs-gemiddelde concentratie		
	2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
Boogwoningen en Locomotief (afstand tot wegas= 14 meter)	43	35	33	25	26	26	27	34	32
Achtergrond	32	27	27	21	24	23	8	20	19

 Overschrijding grenswaarde: stikstofdioxide (norm: 40 µg/m³), fijn stof (norm: 40 µg/m³), 24-uurgemiddelde fijn stof (norm: maximaal 35 overschrijdingen van de grenswaarde van 50 µg/m³ toegestaan).

 Overschrijding plandrempel: stikstofdioxide (norm: 50 µg/m³ in 2005), fijn stof (norm: 40 µg/m³ in 2005).


Uit tabel 4 blijkt dat bij de Driegatenbrug ter plaatse van de boogwoningen momenteel niet aan de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide wordt vol-


daan. In de toekomst wordt op alle locaties wel aan zowel de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof als de daggemiddelde norm voor fijn stof voldaan, maar niet aan de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde fijn stof. In 2010 en 2015 is sprake van normoverschrijding.


Bij vergelijking van de luchtkwaliteit in de autonome situatie en de situatie met realisatie van Driegatenburg, blijkt dat er weliswaar extra verkeer door deze ontwikkeling komt. Maar dit gezien de relatief hoge verkeersaantallen op de N445 en het Engelendaal in de luchtkwaliteit niet of nauwelijks zichtbaar is (zie vergelijking tussen tabel 2 en 3). Alleen op het Engelendaal is een kleine verslechtering zichtbaar, echter de luchtkwaliteitsnormen worden hierdoor niet overschreden. In tabel 5 wordt een overzicht gegeven van de verschillen in concentraties luchtverontreinigende stoffen tussen de autonome situatie en de situatie in geval van realisatie van de ontwikkelingslocaties.

Tabel 5: Verschil concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in situatie met versus situatie zonder realisatie van de ontwikkelingslocatie.

Weg	Type afstand	NO ₂ jaargemiddelde concentratie		PM ₁₀ jaargemiddelde concentratie		PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uurgemiddelde concentratie	
		2010	2015	2010	2015	2010	2015
N445 (zijlbrug-engelendaal)	wegrand	0	0	0	0	0	0
	Bebouwing	0	0	0	0	0	0
N445 (engelendaal-1 ^e rotonde)	wegrand	0	0	0	0	0	0
	bebouwing	0	0	0	0	0	0
Engelendaal (N445-Rietschans)	wegrand	0	0	0	0	0	-1
	bebouwing	0	0	0	-1	0	0

: het realiseren van de ontwikkeling levert een verslechtering van de luchtkwaliteit op t.o.v. de autonome situatie, bovendien is sprake van overschrijding van een of meerdere grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (na zeezout correctie).

: het realiseren van de ontwikkeling levert een verslechtering van de luchtkwaliteit op t.o.v. de autonome situatie maar geen normoverschrijding

0: neutraal t.o.v. de autonome situatie

+: het realiseren van de ontwikkeling levert een verbetering van de luchtkwaliteit op t.o.v. de autonome situatie

Op deze locatie is geen verschil zichtbaar in luchtkwaliteit. Het gaat hier om een relatief klein aantal extra voertuigbewegingen per etmaal (maximaal +3%) dat het gevolg zou zijn van planrealisatie. Deze toename is te gering om modelmatig tot een slechtere situatie voor de luchtkwaliteit te komen. Ten opzicht van het niet realiseren (autonome ontwikkeling) is er sprake van een zeer geringe verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ontwikkelingen regelgeving

In het besluit luchtkwaliteit wordt naast de jaargemiddelde concentratie voor fijn stof (PM10) ook nog gesproken over de 24-uurgemiddelde norm voor PM10. Om hierover een uitspraak te kunnen doen is in het CAR II hiervoor een module opgenomen. Deze waarde is indicatief, omdat voor de bepaling van het aantal overschrijdingen een rekenkundige relatie wordt gelegd met de jaargemiddelde concentratie. Een nauwkeuriger benadering is op dit moment niet mogelijk, zo stelt TNO, daar gegevens voor berekening (anders dan een rekenkundige relatie tussen 24-uurgemiddelde en jaargemiddelde) ontbreken. Echter recente jurisprudentie heeft wel aangegeven dat deze norm in acht genomen dient te worden, ondanks de onzekerheden die er op dit gebied nog zijn.

Door deze recente uitspraken van de Raad van State is het luchtkwaliteitsbeleid momenteel sterk in ontwikkeling. Inmiddels ligt er een nieuw Besluit Luchtkwaliteit 2005. Daarnaast heeft de staatssecretaris in april 2005 per brief aan de Tweede Kamer en op Prinsjesdag 2005 voorstellen gedaan voor een pakket extra maatregelen in aanvulling op de reeds vastgestelde maatregelen uit de Nota Verkeersemissies en het Nationaal luchtkwaliteitsplan. Deze extra maatregelen hebben een positief effect op de luchtkwaliteit, deze effecten zijn bij dit onderzoek nog niet meegenomen.

Het nieuwe Besluit Luchtkwaliteit 2005 bevat een aantal aanpassingen ten opzichte van het vorige besluit luchtkwaliteit (2001) waardoor er iets meer ruimte ontstaat voor ruimtelijke ontwikkelingen en Nederland niet langer geheel 'op slot' zit.

Hieronder volgt een opsomming van een aantal belangrijke wijzigingen.

- **Aftrek van fijn stof** afkomstig van natuurlijke bronnen (zeezout) mogelijk. In de Meetregeling 2005, is geregeld op welke wijze voor specifieke locaties bepaald kan worden welke bijdrage van fijn stof van natuurlijke oorsprong is;
- **Saldobenadering:** Hierbij gaat het om:
 - A. plannen die geen negatieve effecten of zelfs positieve effecten hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied.
 - B. plannen die een geringe verslechtering van de luchtkwaliteit teweegbrengen, voorwaarde is dan wel dat in een ander gebied de luchtkwaliteit aanzienlijk verbetert. Per saldo zal dan sprake zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit. Voorbeelden zijn aanleg van een rondweg en daardoor ontlasting van het binnenstedelijk gebied of herstructureringsplannen.

Conclusie

In het gebied wordt binnen de gestelde termijnen aan de jaargemiddelde grenswaarden voor fijn stof (2005) en stikstofdioxide (2010) voldaan. Na aftrek van de bijdrage van zeezout aan de fijn stof concentraties is alleen sprake van een overschrijding (in 2010 en 215) van de 24-uursgemiddelde fijn stof norm bij de wegrand

van de provinciale N445. Hierdoor wordt niet voldaan aan artikel 7 lid 1 van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Echter, de realisatie van Bestemmingsplan Driegatenbrug heeft op deze locatie een verwaarloosbare invloed op de situatie van luchtkwaliteit in de omgeving van de N445. Het gaat hier om een relatief klein aantal extra voertuigbewegingen per etmaal (maximaal +4%) dat het gevolg zou zijn van planrealisatie. Uit tabel 5 blijkt dat alleen op het Engelendaal een kleine verslechtering zichtbaar is, echter op deze locatie worden geen normen overschreden als bedoeld in artikel 7 lid 1 van het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Voor de overige wegen (N445) is de toename te gering om modelmatig tot een slechtere situatie voor de luchtkwaliteit te komen. Ten opzicht van het niet realiseren (autonome ontwikkeling) is er sprake van een zeer geringe verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien er op de N445 geen sprake is van een zichtbare verslechtering van de luchtkwaliteit is derhalve artikel 7 lid 3a van toepassing: de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof blijft ten minste gelijk.

Bovendien is de verwachting dat op termijn als gevolg van maatregelen op rijks- en provinciaal niveau de daggrenswaarde in de desbetreffende gebieden niet meer zal worden overschreden. In het CAR II-model versie 4.0 zijn de effecten die het landelijk en provinciaal beleid (zoals o.a. de op Prinsjesdag 2005 aangekondigde maatregelen) zullen sorteren ten aanzien van de luchtverontreinigende stoffen nog niet verwerkt.

Tenslotte dient nog in ogenschouw genomen te worden dat uit (statistisch) onderzoek gebleken dat overschrijdingen van de daggrenswaarde meestal verband houden met de meteorologische omstandigheden, waaronder fijn stof van buiten de regio wordt geïmporteerd. Deze omstandigheden kunnen niet of nauwelijks worden beïnvloed door maatregelen op lokaal niveau (bron: brief provincie Zuid-Holland, d.d. 27/7/2005, DGWM/2005/9110).

Samengevat

Het al dan niet realiseren van Bestemmingsplan Driegatenbrug heeft in het algemeen niet of nauwelijks invloed op de concentraties luchtverontreinigende stoffen. De verschillen tussen autonome situatie en die van realisatie van het plan (tabel 5) zijn, als ze er al zijn, zeer klein en vallen weg binnen de onzekerheidsmarges van het CAR II model. Voor zover er sprake is van een zichtbare verslechtering gaat het om een weg (Engelendaal) waar geen sprake is van normoverschrijdingen. En waar sprake is van normoverschrijdingen is er geen sprake van een zichtbare verslechtering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van de overige luchtverontreinigende stoffen leveren de middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen geen knelpunten op. De prognoses voor de toekomst gaan uit van een verbetering

van de autotechnologie (schonere en zuinigere motoren etc.). Door steeds strenger worden (Europese) regelgeving t.a.v. emissies afkomstig van voertuigen en industrie zal deze verbetering bewerkstelligd worden. Daarmee voldoet dit bestemmingsplan aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

6.8 Geluid

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat in geval van nieuwe of gewijzigde situaties er onderzoek moet plaatsvinden naar de te verwachten geluidsconsequenties. In dit geval dienen de te verwachten geluidsbelastingen op de nieuwe woningen, als gevolg van het wegverkeer van de N445 en het Engelendaal, te worden getoetst aan de normen van de Wgh.

In opdracht van Proper Stok heeft het bureau Goudappel Coffeng een akoestisch onderzoek verricht van wegverkeerslawaai voor het nieuwbouwplan de Driegatenbrug (Goudappel Coffeng, januari 2003). Het plan omvat de bouw van woningen aan de noordzijde van de N445 en het Engelendaal. De belangrijkste bevindingen staan hieronder beschreven.

Uitgangspunten

Voor het plangebied Driegatenbrug zijn akoestische rekenmodellen opgesteld aan de hand van digitale ondergronden. Ten aanzien van de verkeersgegevens zijn het verkeersmodel en de regionale verkeersmilieukaart (RVMK) van de Leidse regio als uitgangspunt gehanteerd.

Ten behoeve van het onderzoek zijn op de gevels van de voorziene woningen in het plangebied waarneempunten geselecteerd waarvoor de geluidsbelastingen zijn bepaald. De geluidsberekeningen zijn gebaseerd op de Standaardrekenmethode II (SRM-II) uit het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai (RMW 2002).

Voor de gebouwen is uitgegaan van de volgende hoogtes:

- Polderwoningen: 4 bouwlagen
- Locomotief: 10 bouwlagen
- Boogwoningen: 4 bouwlagen
- Donjon 9/ 10 bouwlagen
- Studentenhuisvesting: 4 bouwlagen

Verkeersgegevens

De gehanteerde verkeersgegevens zijn ontleend aan het verkeersmodel en de RVMK van de regio Leiden. Als planjaar is uitgegaan van de situatie van 2015. Een overzicht van de gehanteerde verkeersintensiteiten is zichtbaar in de volgende tabel.

Wegvak	Etmaalintensiteiten 2015 (mvt/ etmaal*)
Willem de Zwijgerlaan ten westen van het Engelendaal	51.350
Willem de Zwijgerlaan ten oosten van het Engelendaal	27.500
Engelendaal (noord)	30.100

*) motorvoertuigen per etmaal

Resultaten

Uit onderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Polderwoningen

Voor de Polderwoningen is slechts op 3 waarneempunten een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde geconstateerd. De waarneempunten die het betreft liggen op de twee meest zuidwestelijk gelegen poldervilla's.

Locomotief en Boogwoningen

Voor vrijwel alle waarneempunten is sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Een deel van de gevels zal doof worden uitgevoerd, voor een deel van de gevels wordt een hogere grenswaarde aangevraagd.

Donjon

Voor de Donjon is op een negental waarneempunten sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Studentenhuisvesting

Voor de studentenhuisvesting is op een aantal meetpunten sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Minimaal benodigde hoogte van de Boogwoningen

Om een akoestisch gunstige situatie te creëren voor de Polderwoningen, moeten de Boogwoningen een minimale hoogte van 8 meter krijgen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de woningbouw valt binnen de geluidzones van de N445 en het Engelendaal. Voor een deel van de woningen zal een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld, voordat zij kunnen worden gerealiseerd. Naar aanleiding van de resultaten van het akoestisch onderzoek is op 27 april 2004 bij de provincie een verzoek ingediend om hogere waarden vast te stellen. Het verzoek om ontheffing heeft vanaf 10 mei tot en met 14 juni 2004 ter inzage gelegen bij de gemeente Leiderdorp. De provincie Zuid-Holland heeft, bij besluit van 31 augustus 2004 (DGWM/2004/14330A), de hogere grenswaarden vastgesteld.

7. FYSIEKE BELEMMERINGEN

7.1 Kabels en leidingen

Hoogspanningsverbindingen

Bovengrondse hoogspanningsverbindingen brengen risico's met zich mee in de omgeving van woningen. In de omgeving van hoogspanningverbindingen bestaat voor bewoners een licht verhoogde kans op gezondheidsproblemen. Er is ten aanzien van de gezondheidsrisico's echter nog geen wet- of regelgeving vastgesteld. Wel zijn er diverse rapportages verschenen omtrent de risico's van hoogspanningverbindingen.

De regering heeft in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 aangegeven dat op basis van het voorzorgprincipe de huidige signalen voldoende aanleiding zijn tot het doen van verder onderzoek. Er zullen passende maatregelen worden genomen, mede in relatie tot de maatschappelijke kosten en baten.

Het ministerie van VROM adviseert in een brief aan de gemeente Utrecht d.d. 25 januari 2002 om - totdat rijksbeleid geformuleerd is - zoveel mogelijk te voorkomen dat nieuwe situaties ontstaan waarbij er sprake is van langdurige blootstellingen van kinderen aan magnetische velden van bovengrondse hoogspanningverbindingen van meer dan $0,4 \mu T$.

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft de mogelijke risico's op leukemie bij kinderen nader geanalyseerd. In het rapport 'magnetische velden van hoogspanningslijnen en leukemie bij kinderen' uit 2001 geeft de RIVM aan dat er alleen sprake is van een statistisch verband en dat er geen aanwijzingen zijn voor een oorzakelijk verband.

In de nota 'Nuchter omgaan met risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden' van januari 2004 geeft het ministerie van VROM een aanzet voor de discussie en de vernieuwing van het beleid voor milieurisico's waaronder hoogspanningverbindingen. Het beleidsdoel dat wordt nagestreefd is om nieuwe situaties waarbij kinderen worden blootgesteld aan magneetvelden van hoogspanningverbindingen zo veel mogelijk te vermijden. Hierbij wordt aangesloten bij het beleidsdoel dat al eerder is geformuleerd in het NMP4. De wijze waarop dit beleidsdoel het beste kan worden vormgegeven zal na overleg met de direct betrokkenen zoals de VNG, het IPO en EnergieNed nog dit jaar worden vastgelegd. Een actieve en transparante communicatie tussen Rijksoverheid, VNG, IPO en EnergieNed en de burger over de mogelijke risico's van het wonen in de nabijheid van hoogspanningverbindingen ligt voor de hand zodat direct betrokkenen hun eigen verantwoordelijkheid kunnen nemen.

De provincie Zuid-Holland heeft met betrekking tot hoogspanningverbindingen richtlijnen en toetsingscriteria opgenomen in de Nota Regels voor Ruimte [Provincie Zuid-Holland, 2005]. De provincie hanteert met betrekking tot hoogspanningverbindingen als criteria dat een zakelijk rechtstrook dient te worden aangehouden. TenneT, de eigenaar van de hoogspanningverbindingen geeft aan dat hiervoor een afstand van 27,5 meter aangehouden moet worden, gerekend vanuit het hart van de hoogspanningverbindingen. Hierbinnen mogen geen woonfuncties worden gerealiseerd.

Ten behoeve van dit plan is door KEMA onderzoek verricht naar de magnetische veldsterkte in het plangebied. Het gaat hierbij om de 150 kV-verbinding Zoetermeer-Leiden³. Op een representatieve bedrijfsvoeringsdag werd een maximale veldsterkte van 0,3 μ T gemeten. Ook bij verhoging van de stroombelasting met 30 % blijven de veldsterkten ter hoogte van de geplande woningen onder de 0,4 μ T. De veldsterkten blijven ver onder de adviesgrenswaarden van 120 μ T en 100 μ T die door de Gezondheidsraad, respectievelijk de ICNIRP worden gehanteerd.

Omdat er geen wettelijke grenswaarden voor hoogspanningverbindingen bestaan, kunnen de gemeente en de provincie zelf bepalen hoe zij met hoogspanningverbindingen om wensen te gaan. De in deze paragraaf genoemde rapportages en brieven kunnen hierbij als leidraad gebruikt worden. In dit plan is rekening gehouden met de eisen in de Nota Planbeoordeling van de provincie, alsmede met de zone bij een magnetische veldsterkte van 0,4 μ T.

Aardgastransportleiding

Binnen het plangebied liggen een tweetal hoofdaardgastransportleidingen, waarvoor een beschermingszone is aangegeven op de plankaart. De leiding loopt langs de zuidrand van het plangebied aan de zijde van de N445. Deze ondergrondse leiding beperkt de activiteiten in de nabijheid van deze leiding. Er gelden afstandscriteria voor bebouwing, namelijk 14 meter. In het plan wordt met een afstand van 14 meter ruimschoots voldaan aan de geldende afstandscriteria.

Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande aardgastransportleidingen is de richtlijn van het Ministerie van VROM, getiteld "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" onder kenmerk DGMH/B nr. 0104004 van 26 november 1984, van toepassing.

Uitgangspunt van deze richtlijn is dat het streven erop gericht dient te zijn om bestemmingen die voorzien in het regelmatig verblijf van personen, buiten de zogeh-

³ Het betreft hier de bovengrondse 150.000 volt-verbinding, te weten het lijngedeelte tussen de hoogspanningsmasten nummers 80 en 82.

ten toetsingsafstand te realiseren. Conform het gestelde in art. 2.1 (tabel 1 van de richtlijn) bedraagt deze afstand voor de betrokken leidingen:

Leidingnummer	Diameter	Werkdruk	Toetsingsafstand
W-515-03	12"	39,9 bar	30 meter
W-515-05	12"	39,9 bar	30 meter

Afwijken van de toetsingsafstand is een beoordelingsbevoegdheid van de gemeente. Bij het toepassen van deze bevoegdheid dienen de onderstaande aspecten uit de (eerder genoemde) richtlijn VROM in acht te worden genomen:

- Conform het gestelde in 4 'Het Ontwerp' van de richtlijn VROM moet de leidingsspecificatie (ontwerpfactor in samenhang met gebiedsklasse) afwijking toestaan.
- Het vaststellen van (een) verantwoorde bebouwingsafstand(en) door de gemeente, e.e.a. conform 5 "Bepaling van de bebouwingsafstanden' van de richtlijn VROM.

Met onderstaande leidinggegevens zijn de bebouwingsafstand te bepalen:

Leidingnummer	Diameter	Ontwerpdruk	Ontwerpfactor
W-515-03	12"	39,9 bar	0,45
W-515-05	12"	39,9 bar	0,45

In het kader van het vooroverleg op basis van Artikel 10 van de BRO geeft de Gasunie het volgende aan: "Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van het gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving, is het voldoende deze belemmering te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de genoemde leidingen. De minimale bebouwingsafstand van 14 meter dient in acht te worden genomen bij het oprichten van verblijfsbebouwing."

7.2 Cultuurhistorie en archeologie

In 1998 is het Verdrag van Malta totstandgekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. In de daaruit volgende Nota Belvedere streeft het Rijk naar integratie van cultuurhistorische kwaliteiten met ruimtelijke ontwikkelingen onder het motto 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat cultuurhistorische waarden behouden dienen te worden en als uitgangspunt dienen te worden meegenomen bij planvorming.

In het plangebied is de voormalige meelfabriek Zijlstream van cultuurhistorische waarde. De meelfabriek blijft behouden en krijgt een horeca gerelateerde functie. Op deze wijze wordt het cultuurhistorisch waardevolle pand optimaal benut.

Archeologie

In opdracht van de gemeente Leiderdorp heeft Archeologisch Adviesbureau RAAP op 2 juli 2002 een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is het opsporen van eventueel aanwezige archeologische resten in het plangebied.

De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- Het plangebied is vanaf maaiveld opgebouwd uit een dun pakket oeverafzettingen op een dun pakket komklei. Beide pakketten zijn afgezet door de Oude Rijn. De komklei gaat geleidelijk over in veen.
- Het dunne pakket oeverafzettingen op de komafzettingen geeft aan dat het gebied zich langs de randzone bevindt van de fossiele stroomgordel (oeverwallen en bedding) van de Oude Rijn.
- In de boringen zijn in het plangebied geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de Middeleeuwen of vroeger.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten worden ten aanzien van het plangebied geen aanbevelingen voor vervolgonderzoek gedaan. De resultaten van het archeologisch onderzoek hebben daarom ook geen gevolgen voor de in het plan beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Molenbiotoop

In de nota Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland (Provincie Zuid-Holland, 2002) staan de molenbiotopen in de provincie Zuid-Holland aangegeven. De molenbiotoop van de Zijllaanmolen aan de Dwarswateringkade 11 in Leiderdorp valt voor een deel binnen het plangebied. De molen ligt in het noorden van de bebouwde Zijllaan- en Meijepolder ten oosten van het plangebied. Een molenbiotoop is het gebied rondom de molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen. De molen is een poldermolen uit 1850 en heeft inmiddels haar oorspronkelijke functie verloren. De molen wordt momenteel permanent bewoond. Het aantal draaiuren van de molen wordt tegenwoordig niet zozeer bepaald door de windvang, maar door de aanwezigheid van de molenaar

Doordat Nederland steeds dichter wordt bebouwd zijn er richtlijnen opgesteld omtrent de molenbiotoop voor traditionele windmolens. Hieruit blijkt dat rondom een molen 400 meter vrij moet zijn, wil er geen hinder merkbaar zijn. Daarnaast moet een zone van minimaal 100 meter gevrijwaard blijven van bebouwing. Omdat in de Randstad deze afstand vrijwel niet meer haalbaar is, is de 1 op 100 regel ontstaan. Dit is een voorwaarde die voor ruimtelijke plannen geldt. De regel houdt het vol-

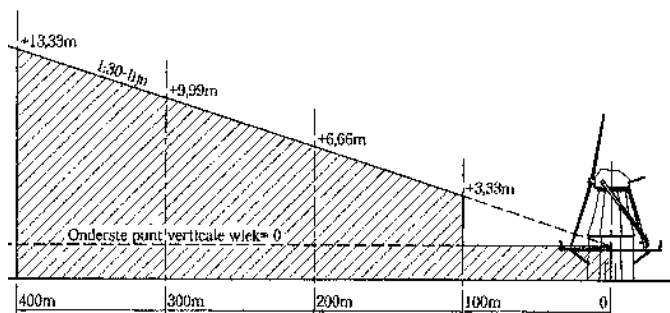
gende in: Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek (circa 30 centimeter).

Zowel Driegatenbrug als de Zijllaanmolen zijn gelegen in het stedelijk gebied. De molenbiotoop valt voor een deel in het buitengebied, maar heeft daar geen betrekking op omdat de Driegatenbrug en de molen in stedelijk gebied liggen. Daarom gelden voor deze molenbiotoop de provinciale richtlijnen in het stedelijk gebied.

Langs de N445 is tot aan de Dwarswatering een geluidsscherm aangebracht met een hoogte van twee meter ten opzichte van de al hoger gelegen weg. Daarnaast wordt de weg in Driegatenbrug begeleidt door bomen van ongeveer 20 meter hoogte. De windvang en het zicht van de molen zijn hierdoor aangetast. Ook heeft de bebouwing van de wijk Buitenhof de molenbiotoop aangetast. Vanaf de Zijldijk in de Driegatenbrug is de molen daarom niet meer waarneembaar. Het watersportcentrum en de woontoren Donjon vallen in het gebied van de molenbiotoop.

De bebouwing in het plangebied Driegatenbrug ligt in verband met de molenbiotoop deels in de schaduw van de woonbebouwing van de wijk Buitenhof. Het overige deel van de toegestane bebouwing in dit plangebied wordt van de molen afgeschermd door het aanwezige geluidsscherm van 2 meter langs de hoog gelegen N445, en de bomen langs de N445 van ruim 25 meter.

Gelet op deze aanwezige aangetaste molenbiotoop en het feit dat de molen geen waterhuishoudkundige functie meer heeft, hebben de gemeente als eigenaar/beheerder van de molen en de provincie als beheerder van molenbiotopen ingestemd met de planontwikkeling van Driegatenbrug.



Molenbeschermingszone in stedelijk gebied

Bron: Provincie Zuid-Holland (2002), De Molenbiotoop



Zijllaanmolen

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Gemeente Leiderdorp, Universiteit Leiden, SLS Wonen en Proper Stok Wonen bv hebben een realisatieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van Driegatenbrug. Hierin is onder andere overeengekomen dat Driegatenbrug in 2007 zal zijn gerealiseerd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

9. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Algemeen

De wettelijke procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben hun visie omtrent het plan te geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

In dit hoofdstuk worden met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan in paragraaf 9.2 de reacties van het vooroverleg behandeld en in paragraaf 9.3 de inspraakreacties.

Tenslotte is in de bijlage 1 het inspraakverslag toegevoegd.

9.2 Vooroverleg

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig, overleg dienen te plegen met besturen van andere gemeenten, provinciale diensten, de inspecteur van de ruimtelijke ordening en andere instanties die belast zijn met de behartiging van belangen die met het plan zijn gemeoid. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn in het onderstaande verwerkt.

Aan de volgende instanties is het voorontwerp in het kader van het artikel 10 BRO-overleg voorgelegd:

1. VROM-Inspectie, Regio Zuidwest
2. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland
3. Milieudienst West-Holland
4. N.V. Nederlandse Gasunie
5. Vereniging Dorp, Stad en Land
6. AWL
7. Leiderdorpse Ondernemers Vereniging
8. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
9. Ministerie van Defensie

10. Hoogheemraadschap van Rijnland
11. TenneT Zuid Holland
12. Regionale Brandweer Rijnland
13. Adviescommissie Woningbouw en woonomgeving VAC Leiderdorp
14. Waterleidingbedrijf Hydron Zuid-Holland
15. Ministerie van Economische zaken
16. Provinciale Planologische Commissie
17. Waterschap De Oude Rijnstromen
18. Connexxion
19. Politie Hollands Midden, District Rijn en Vechtstreek
20. Kamer van Koophandel Rijnland
21. Burgemeester en wethouders van Warmond
22. Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

Van de volgende instanties is een inhoudelijke reactie ontvangen: Provinciale Planologische Commissie, Hoogheemraadschap van Rijnland, Waterschap Oude Rijnstromen, Tennenet bv, N.V. Nederlandse Gasunie, Regionale Brandweer Hollands-Midden en de Milieudienst West-Holland,

Het voorontwerp geeft voor Rijkswaterstaat, Defensie Interservice Commando, Ministerie van Economische Zaken, Hydron Zuid Holland geen reden tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

Van de VROM-Inspectie, Vereniging Dorp, Stad en Land, AWL, Leiderdorpse Ondernemers Vereniging, Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Adviescommissie Woningbouw en woonomgeving VAC Leiderdorp, Connexxion, Politie Hollands Midden, Kamer van Koophandel Rijnland, Burgemeester en wethouders van Warmond en Burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden is geen reactie ontvangen.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is op 1 januari 2005 gefuseerd met onder meer het waterschap De Oude Rijnstromen tot het Hoogheemraadschap van Rijnland. Beide instanties hebben gereageerd op het voorontwerp in het kader van het artikel 10 BRO-overleg en worden zodoende afzonderlijk behandeld.

Tabel Inhoudelijke behandeling reacties

1. Provinciale Planologische Commissie	Gemeentelijke beantwoording
<p>1.1 De molenbeschermingszone van de Zijlaanmolen strekt zich uit over een deel van het plangebied. De molenbiotoop dient in principe te voldoen aan het gestelde in de Nota planbeoordeling.</p> <p>Ten aanzien van de molenbiotoop cq de vrije windvang wordt geconcludeerd dat deze, vanwege de ligging van de molen in een woongebied, al verstoord is. De toename van de extra verstoring door het realiseren van het watersportcentrum en de Donjon is gering, mede gelet op binnen de molenbiotoop gelegen talud met de provinciale weg en een groenscherm (bomen) van circa 12-15 meter hoog.</p> <p>Tevens wordt in beschouwing genomen dat het aantal draaiuren van de molen wordt bepaald door de bekostiging van het aantal uren van de molenaar, niet door het gebrek aan wind.</p> <p>Alles afwegende wordt ingestemd met de afwijking van de molenbiotoop cq de toegestane bouwhoogte.</p> <p>Geadviseerd wordt het bestemmingsplan te betrekken bij de momenteel lopende discussie met de gemeente hoe om te gaan met de molenbiotopen en welke compenserende maatregelen getroffen kunnen worden.</p>	<p>De inhoudelijke opmerkingen van de provincie worden voor kennisgeving aangenomen. Het advies wordt overgenomen.</p>
<p>1.2 In het bestemmingsplan moet veilig worden gesteld dat voldaan wordt aan de eis van het Hoogheemraadschap voor het opnemen van 8% open wateroppervlak in het plangebied.</p>	<p>In het voorontwerp zijn de verschillende watergangen binnen het te ontwikkelen gebied indicatief op de plankaart aangegeven. In het vast te stellen bestemmingsplan zal het oppervlaktewater positief worden bestemd, zodanig dat er wordt voldaan aan de door het Hoogheemraadschap gestelde norm.</p>
<p>1.3 In het bestemmingsplan zal verwoord moeten worden dat is voldaan aan de vereisten van de Flora- en Faunawet</p>	<p>In de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgenomen dat is voldaan aan het gestelde in de Flora- en Faunawet.</p>
<p>1.4 Geadviseerd wordt om in het bestemmings-</p>	<p>Uit de resultaten van het archeolo-</p>

plan aan te geven in hoeverre de resultaten van het archeologisch onderzoek gevolgen hebben voor de in het plan beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.

- 1.5 Bij brief van 21 december 2004 is door de gemeente aangegeven dat wordt voldaan aan de vereisten inzake luchtkwaliteit. Geadviseerd wordt dit nader te verwoorden in de plantoelichting.
- 1.6 In de overgangsbepalingen staat dat alle aanwezige bebouwing onder het overgangsrecht wordt gebracht. Op die manier wordt het straks voor de gemeente onmogelijk om op te treden tegen de in het verleden ontstane illegale situaties. Gevraagd wordt om eventuele illegale bebouwing van het overgangsrecht uit te sluiten.

gisch onderzoek blijkt dat er aanwijzingen ontbreken van archeologische resten ten aanzien van het plangebied. Zodoende heeft dit geen gevolgen voor de in het plan beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.

Op basis van informatie van de Milieudienst wordt in de paragraaf luchtkwaliteit nader aandacht besteed.

De voorschriften worden op dit punt aangepast.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland	Gemeentelijke beantwoording
<p>2.1 In het hoofdstuk 'Waterhuishouding' wordt vermeld dat het Hoogheemraadschap als stelregel heeft dat maximaal 30% van een watergang overkluisd mag worden. Het huidige beleid is echter dat afhankelijk van de breedte van een watergang in een kleiner of groter deel een overkluising mag worden toegepast.</p> <p>Lokaal geldt dat in watergangen slechts langs één oever een overkluising geplaatst mag worden en per 250 meter watergang mag maximaal 10% worden overkluisd. Verder dient de overkluising zich minimaal 20 cm boven het zomerpeil te bevinden.</p>	<p>Het hoofdstuk 'Waterhuishouding' zal op het huidige beleid van het Hoogheemraadschap worden aangepast.</p>
<p>2.2 In het bestemmingsplan wordt niet aangegeven wat voor type rioleringstelsel wordt aangelegd voor het afval- en regenwater. Het hoogheemraadschap heeft daarbij de voorkeur voor het toepassen van een verbeterd gescheiden rioolstelsel met maximale afkoppeling van schoon regenwater. Hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren af-</p>	<p>In het plangebied zal het schone regenwater maximaal worden afgekoppeld. De nieuwe wijk is reeds verwerkt in het BRP. In de toelichting wordt het type rioleringstelsel en gevolgen hiervan voor de afvalwaterzuivering opgenomen.</p>

valwater zoveel mogelijk beperkt. Tevens dient de gemeente Leiderdorp aan te geven of deze nieuwe wijk is verwerkt in het Basis Riolerings Plan (BRP) en hoeveel afvalwater de afvalwaterzuivering extra te verwerken krijgt.

- | | | | |
|-----|--|---|---|
| 2.3 | Voor het afkoppelen van wegen en daken hanteert het hoogheemraadschap de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' van de werkgroep Riolerings West-Nederland als richtlijn. Voor deze beslisboom is de kwaliteit van afstromend regenwater van verschillende oppervlakken bepaald en op basis van deze metingen zijn de verharde oppervlakken opgedeeld in verschillende categorieën. | Vooropgesteld moet worden dat dit uitvoeringsprincipe geen onderdeel kan en mag uitmaken van een bestemmingsplan. | Voor het afkoppelen van wegen en daken zal echter de richtlijn worden gevolgd. Deze richtlijn wordt in de toelichting beschreven. |
| 2.4 | Ten aanzien van de voorschriften wordt verzocht om in artikel 16 aan te geven dat alvorens de bouwvergunning wordt verleend burgemeester en wethouders de waterbeheerders horen. | Het is juridisch niet mogelijk om een dergelijke regeling op te nemen in verband met de rechtsonzekerheid dat dit oplevert. | Het verlenen van een bouwvergunning kan in een bestemmingsplan niet afhankelijk worden gesteld van een nadere voorwaarden of goedkeuring. |

3. Waterschap Oude Rijnstromen	Gemeentelijke beantwoording
3.1 Het waterschap is positief over de wijze waarop aan de watertoets van dit plan invulling is gegeven.	Hiervan wordt met instemming kennisgenomen.
3.2 De concreet uitgewerkte polderwatercompensatie in oppervlaktes en percentages, d.d. 2 juli 2004 opnemen in de paragraaf met betrekking tot de nieuwe situatie in Hoofdstuk 6.	Deze berekeningen worden opgenomen in de waterparagraaf.
3.3 Binnen de bestemming Woondoeleinden wordt ten onrechte geen water mogelijk gemaakt.	Ook binnen de bestemming woondoeleinden wordt specifiek opgenomen dat water tot de doeleinden behoort.
3.4 De schaal van de meegeleverde plankaart is onjuist.	De plankaart is op A3-formaat toegezonden, mede vanuit kostenbesparing. Hierdoor wijkt de schaal af.
3.5 Op de plankaart is de waterkering niet geheel juist bestemd.	Aan de hand van aanvullend overleg met het waterschap wordt de juiste

- positie van de waterkering op de plankkaart ingetekend.
- 3.6 Het waterschap gaat niet akkoord met het opnemen van een aanlegvergunningstelsel binnen de dubbelbestemming 'Waterkering'. Door het opnemen van dit aanlegvergunningstelsel worden er regels vanuit de gemeente opgelegd waarvoor het waterschap reeds regelgeving door middel van de Keur heeft geformuleerd. Het aanlegvergunningstelsel wordt uit het artikel geschrapt.
- 3.7 De passages met betrekking tot het waterkwantiteitsbeleid en de bijbehorende norm van het Hoogheemraadschap van Rijnland kunnen worden geschrapt aangezien deze niet op dit plan van toepassing zijn. De betreffende passages worden geschrapt.
- 3.8 Het waterschap verzoekt de gemeente de dubbelbestemming waterkering te bestemmen als 'Primair waterkering'. Dit om aan te geven dat deze bestemming de primaire bestemming is en dat de reguliere bestemmingen volgend zijn. De bestemming zal als 'Primair waterkering' worden bestemd.
- 3.9 In het overleg tussen gemeente en waterschap is tevens de minimale gronddekking boven de gasleiding van 1,5 meter, die zowel door het waterschap als door de Gasunie worden geëist aan de orde geweest. Dit temeer deze gasleiding binnen de zone primair waterkering is gelegen. De waterparagraaf zal op dit punt worden aangevuld. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met deze minimale gronddekking.
- 3.10 Binnen de bestemming 'Water' zijn eveneens oevers en oeververbindingen mogelijk. Dit kan echter de waterberging schaden. Daarnaast ontvangt het waterschap graag nadere uitleg over de meerwaarde voor het water van de doeleindenomschrijvingen onder f t/m h, van het eerste lid binnen de bestemming 'Water' (artikel 16). De oevers zullen uit deze bestemming worden geschrapt en worden toegevoegd aan de bestemming 'Groenvoorziening' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. Voor oeververbinding geldt dat deze binnen de bestemming 'Water' dient te vallen, dit mede vanuit het oogpunt van flexibiliteit. Het in de doeleindenomschrijving onder f t/m h opnemen van de verschillende dubbelbestemmingen vloeit voort uit de verplichting om per bestemming aan te geven welke planologische relevante beperkingen op de

- gronden zijn gelegen. Binnen de bestemming water zijn dat de dubbelbestemmingen voor wat betreft de molen, gasleidingen en hoogspanning-verbindingen.
- 3.11 Aan het algemeen toetsingskader bijzondere bepalingen in artikel 20 dienen de gevolgen van de waterkwantiteit (waterberging) en waterkwaliteit te worden toegevoegd. Artikel 20 wordt aldus aangepast.
- 3.12 Het waterschap geeft aan dat aan de procedurebepalingen van de flexibiliteitsbepalingen wordt toegevoegd dat naast de terinzagelegging tevens de waterbeheerders schriftelijk op de hoogte worden gesteld. In de procedurebepalingen is opgenomen dat de betreffende waterbeheerder schriftelijk van het voornemen tot het gebruikmaken van een flexibiliteitsbevoegdheid op de hoogte wordt gesteld.

4. Tennet bv	Gemeentelijke beantwoording
4.1 In het plangebied bevindt zich een gedeelte van een 150.000 volt-verbinding van Tennet bv. Met de in het bestemmingsplan opgenomen regelingen zijn de belangen van de hoogspanningsverbinding gewaarborgd.	Hiervan wordt met instemming kennisgenomen.
4.2 Gelet op de uniformiteit van bestemmingsplannen wordt voorgesteld de in het bestemmingsplan gebruikte benaming 'hoogspanningsleiding' en 'hoogspanningskabel' te wijzigen in 'bovengrondse hoogspanningsverbinding'.	De in het bestemmingsplan gebruikte terminologie zal worden aangepast aan het voorstel van Tennet.

5. N.V. Nederlandse Gasunie	Gemeentelijke beantwoording
5.1 In het plangebied liggen twee gastransportleidingen die niet als zodanig op de plankaart zijn opgenomen. Aangezien het om een planologisch relevant gegeven gaat, dienen beide transportleidingen op de plankaart te worden aangeduid. Bij de binnengekomen reactie is de plankaart toegevoegd met daarop de twee transportleidingen aangegeven.	De twee gastransportleidingen staan reeds als zodanig op de plankaart opgenomen. Mede ter bescherming van de gastransportleidingen zijn deze binnen de dubbelbestemming 'Beschermingszone gasleiding' opgenomen.
5.2 Voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden is de richtlijn van het Ministerie van VROM 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' van toepassing.	In het bestemmingsplan wordt aan de door de Gasunie genoemde richtlijn meer aandacht besteed.

De Gasunie verzoekt de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan meer aandacht te besteden aan deze richtlijn.

- 5.3 In artikel 4 'Beschermingszone gasleiding' is aan een strook grond van 14 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding de mede bestemming 'leidingen' toegekend. Binnen deze zone is het oprichten van bebouwing en het uitvoeren van een aantal werkzaamheden niet toegestaan. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van het gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving, is het voldoende deze belemmering te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de genoemde leidingen. De minimale bebouwingsafstand van 14 meter dient in acht te worden genomen bij het oprichten van verblijfsbebouwing. De Gasunie verzoekt in dat kader dan ook de breedte van de medebestemmingsstrook terug te brengen tot 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding en de minimale bebouwingsafstand van 14 meter separaat te regelen.
- 5.4 Met betrekking tot de in het gebied gelegen buiten bedrijf zijnde leiding verzoekt de Gasunie om over mogelijke consequenties en eventueel te treffen maatregelen tijdig overleg te plegen.
- De door de Gasunie gemaakte opmerkingen worden verwerkt in de voor- schriften, plankaart en toelichting van het bestemmingsplan. De op de plan- kaart opgenomen beschermingszone wordt aangepast. Binnen 14 meter wordt slechts bebouwing zonder ver- blijfsfunctie toegestaan.
- Voor zover het activiteiten betreft waarbij de gemeente leidersdorp be- trokken is zal dit aan dit verzoek zon- der meer kunnen worden voldaan. Daar waar het activiteiten van derden betreft zal de gemeente de initiatief- nemer van dit verzoek op de hoogte stellen.

6. Regionale Brandweer Hollands-Midden Gemeentelijke beantwoording

- 6.1 In geval met rookontwikkelingen dienen gebouwen van twee kanten benaderd te kunnen worden. In geval van een noodsituatie moet de mogelijkheid aanwezig zijn dat hulpdiensten via meer dan één ontsluitingsweg het object kunnen bereiken dan wel verlaten. Ook voor de toekomstige bewoners geldt dat ze via meer dan één weg het com-
- Toetsing heeft inmiddels plaatsgevonden in het kader van de bouwvergunningprocedure. Binnen deze procedure is getoetst aan de regels uit de bouwverordening.

plex moeten kunnen verlaten.

- 6.2 Uit de modelbouwverordening vloeien een aantal afstandscriteria voort voor wat betreft de afstand tussen brandkranen, bluswaterwinplaatsen en objecten en de bereikbaarheid van de objecten door brandweervoertuigen.
- De door de brandweer genoemde aspecten worden getoetst bij de aanvraag van de betreffende bouwvergunningen.

7. Milieudienst West-Holland	Gemeentelijke beantwoording
7.1 In hoofdstuk 5 Beleidskader ontbreekt het vastgestelde Regionaal Milieubeleidsplan 2004-2010. Daarnaast wordt het gemeentelijk beleid met betrekking tot duurzaam bouwen niet vermeld. Verzocht wordt om de bijgevoegde tekst op te nemen in het bestemmingsplan.	De ontbrekende beleidskaders worden verwerkt in het betreffende hoofdstuk van de toelichting in het bestemmingsplan.
7.2 De Milieudienst merkt op dat met betrekking tot de bodemparagraaf de aangehaalde provinciale nota 'Naar een gezamenlijk bodemsaneringsbeleid' inmiddels verouderd is en dus kan worden verwijderd.	Akkoord. De desbetreffende paragraaf wordt geactualiseerd, waarbij verwezen wordt naar de provinciale nota 'Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid' uit 2003. De provincie geeft in de Nota Regels voor Ruimte aan deze nota als toetsingskader te gebruiken met betrekking tot bodemkwaliteit.
7.3 De Milieudienst stelt voor om in de paragraaf duurzaamheid als optie de getroffen maatregelen op basis van het eerder genoemde beleid te vermelden.	In paragraaf 2.2 komen reeds de duurzaamheidsaspecten ter sprake.
7.4 Geadviseerd wordt om de paragraaf 'Geur en geluidhinder' te splitsen in een paragraaf over luchtkwaliteit en een paragraaf over geluid. De Milieudienst voegt teksten toe voor de paragraaf luchtkwaliteit. Met betrekking tot geluid geeft de Milieudienst aan dat onder het kopje Donjon onjuist staat vermeld dat op twee waarpunten sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Voor de Donjon is op een aantal (negen) meetpunten sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Ook moet de paragraaf geactualiseerd worden wat betreft de hogere	In het bestemmingsplan zullen deze paragrafen gesplitst worden naar een afzonderlijke paragraaf luchtkwaliteit en een paragraaf geluid. De door de Milieudienst toegevoegde tekst met betrekking tot luchtkwaliteit wordt verwerkt in het bestemmingsplan. De paragraaf geluid wordt geactualiseerd.

grenswaarde. De provincie Zuid-Holland heeft namelijk, bij besluit van 31 augustus 2004 (DGWM/2004/14330A), de hogere grenswaarden conform het verzoek van de Milieudienst vastgesteld.

9.3 Inspraak

Op grond van artikel 6a WRO moet het gemeentebestuur bij de ingezetenen van de gemeente en belanghebbende natuurlijke rechtspersonen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan betrekken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure.

In de onderstaande tabel staan de insprekers waarvan een inspraakreactie is ontvangen.

Tabel Ontvangen inspraakreacties

Nr.	Insprekers	Adres	Postcode / Plaats
1.	R. Sperna Weiland (Stichting Comité Doesbrug)	P/a Doeslaan 14	2351 SR Leiderdorp
2.	Mevr. A. Louwe Kooijmans-Bouhuijs	Zijldijk 30	2352 AB Leiderdorp
3.	J. Bosma (Groene Hart Cruises)	Postbus 524	2300 AM Leiden
4.	Pels, Rijcken & Droogleever Fortuijn (namens de erven Van Egmond)	Postbus 11756	2502 AT Den Haag
5.	SRK Rechtsbijstand (namens H. Schenk)	Postbus 3020	2700 LA Zoetermeer
6.	J.W. Broekema	Brikkenwal 20	2317 GT Leiden

Op 30 september heeft een hoorzitting plaatsgevonden waarbij insprekers in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Hierbij is nogmaals duidelijk gemaakt dat de procedures voor de verlening van vrijstelling (artikel 19 lid 1 en artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke ordening) gescheiden van de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Op deze hoorzitting waren de insprekers genoemd onder 2, 3 en 4 aanwezig. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

1. *Stichting Comité Doesbrug*; Comité Doesbrug heeft bij brief van datum 25 september 2004 een schriftelijke inspraakreactie gegeven.

De inspraakreactie is als volgt samengevat:

A. Plan is in strijd met beleidsvisie over het polderlandschap.

Een aantal beleidsnota's ontbreken bij de verantwoording van het plan. Met name de verantwoording van dit plan ten aanzien van de Nota Belvédère en het Landschapsbeleidsplan Leidse Regio ontbreekt.

Het voorontwerp verantwoordt zich bijna uitsluitend ten opzichte van het landschap van de locatie zelf. Er wordt niet vanuit de omgeving naar de nieuwbouw gekeken, laat staan studie gemaakt.

Het plan Driegatenbrug is strijdig met het landschapsbeleidsplan en met divers rijksbeleid ten aanzien van het landschapsbehoud, groen en cultuurhistorie.

De voorgestelde hoogbouw staat op zeer gespannen voet met de functie als "Lijst" voor de "Parel" Boterhuispolder, zoals opgenomen in het landschapsbeleidsplan Leidse Regio.

In de Nota planbeoordeling 2002 van de provincie Zuid-Holland zijn eveneens diverse beleidsregels opgenomen ten aanzien van de invloed van hoogbouw op waardevolle landschappen.

B. De inbreuk van de hoogbouw op de Molenbiotoop is onacceptabel.

In de Nota Planbeoordeling 2002 is de provincie ondubbelzinnig ten aanzien van de bescherming van de molenbiotoop. In het verleden zijn milieumaatregelen (geluidsscherm) aangepast ter bescherming van de molenbiotoop. In Driegatenbrug wordt hoogbouw toegestaan die schadelijk zijn voor de molenbiotoop. Dit is onacceptabel. Daarbij komt dat deze hoogbouw al eveneens controversieel is uit oogpunt van de bescherming van het polderlandschap (zie punt A).

2. *Mevrouw A. Louwe Kooijmans-Bouhuijs*; Mevrouw Louwe Kooijmans heeft bij brief van datum 5 oktober 2004 een schriftelijke inspraakreactie gegeven. Tevens heeft zij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om haar zienswijze op 30 september 2004 mondeling toe te lichten.

De inspraakreactie is als volgt samengevat:

A. Aanpassingen en aanvullingen op de tekst voorontwerp.

Er staan enkele fouten in met betrekking tot type water rondom Don Jon, maai-veldhoogte, vermeende onzichtbaarheid van de molen vanuit het plangebied (zie ook punt C). Tevens worden aanvullingen gegeven op de inventarisatie van de aanwezige Flora en Fauna.

Op de plankaart staat de uitrit van perceel op Zijldijk niet aangegeven.

B. Dichte bebouwing zorgt ervoor dat gewenst landschap niet zal ontstaan (schaduwwerking) en zorgt voor breuk ecologische zone langs de Slaeghsloot (Leiden) en langs Engelendaal (richting Houtkamp).

De hoogte en omvang van de individuele bebouwing in de polder, alsmede de grote hoeveelheid van deze woningen in het poldergebied, zullen zorgen voor veel scha-

duwwerking. Hierdoor bestaat het risico dat het gras in dit poldergebied onvoldoende zonlicht krijgt, waardoor geen poldergebied zal ontstaan met graslanden.

Daarnaast wordt geheel voorbij gegaan aan de ecologische verbinding die het gebied vervult richting Leiden (Slaeghsloot) en Houtkamp (Engelendaal). Dit plan past niet binnen het principe van de "inlijsting van parels" zoals dit is opgenomen in het landschapsbeleidsplan van de Leidse regio.

C. Bebouwing heeft grote invloed op belevingswaarde Boterhuispolder

Op dit moment vormt de N445 op zijn dijklichaam en met zijn begeleidend bomen de begrenzing van het zicht vanuit de polder. De nieuwbouw uit dit plan komt voor dit dijklichaam te liggen en zal hierdoor de stadsgrens vanuit de polder verharderen.

D. Bebouwing verstoort zichtbaarheid cq windvang van de molen.

De Zijllaan- en Meijepolder molen is op dit moment zichtbaar vanuit het plangebied. Vooral in de winter als de bomen hun blaadjes hebben verloren.

Na realisatie van dit plan zal het zicht op de molen geheel worden ontnomen door de nieuwbouw.

E. Diverse opmerkingen inzake de waterhuishouding rondom de Zijldijk.

Met de 'Dijkkavel' tussen Zijldijk 30 en het perceel langs de Dwars Watering lijkt ook een deel van de sloot langs de Zijldijk te worden gedempt. Gezien het vele kwelwater langs de Zijldijk wordt gewaarschuwd voor de gevolgen. De sloot langs de Zijldijk ter hoogte van perceel Zijldijk 30 dient in verbinding te blijven met het overige polderwater in het gebied.

3. *Groene Hart Cruises*; De heer J. Bosma heeft bij brief van 4 oktober 2004 een schriftelijke inspraakreactie gegeven.

De inspraakreactie is als volgt samengevat:

A. Parkeervoorzieningen langs de Zijldijk

Kan de gemeente schriftelijk vastleggen dat voor de passagiers van de "Groene Hart Cruises" gebruik gemaakt mag blijven worden van de bestaande verharde parkeergelegenheid, en de berm langs de Zijldijk.

4. Pels, Rijcken & Droogleever Fortuijn; De heer H.J.M. Besselink heeft namens de erven van Van Egmond (Dwars Watering 1) bij brief van 5 oktober 2004 een schriftelijke inspraakreactie gegeven.

De inspraakreactie is als volgt samengevat:

A. Aanduiding botenverhuur vergroten tot gehele perceel.

Op dit moment wordt het gehele perceel gebruikt voor botenverhuuractiviteiten, niet alleen het gedeelte dat in het voorontwerp is gearceerd. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen aan het feitelijke gebruik.

B. Aanduiding Verkeers- en verblijfsdoeleinden langs de Dwars Watering niet over eigen (privé) grond laten lopen.

De Dwars Wateringkade ligt op eigen terrein en wordt niet meer als openbare weg gebruikt. Verzocht wordt om de bestemming aan te passen aan het feitelijke gebruik.

5. *SRK Rechtsbijstand*; mevrouw E. Schaap Enterman heeft namens de heer en mevrouw H. Schenk (Korvetwal 4 te Leiden) bij brief van 4 oktober 2004 een schriftelijke inspraakreactie gegeven.

De inspraakreactie is als volgt samengevat:

Vrij uitzicht wordt belemmerd.

Bij de situering van de bouwmogelijkheden en de omvang (bebouwingspercentage en bouwhoogte) is onvoldoende rekening gehouden met de invloed hiervan op de bestaande bebouwing.

6. J.W. Broekema: De heer Broekema heeft bij brief van 4 oktober 2004 een schriftelijke inspraakreactie gegeven.

De inspraakreactie is als volgt samengevat:

Woontoren (Don Jon) van meer dan 5 lagen past niet in vlakke polderlandschap.

Zienswijze richt zich met name op de aanleg en bouw van een woontoren van meer dan vijf verdiepingen in het Groene Hart.

De toren is strijdig met de vlakheid van het groene hart. De gemeente Leiden heeft in het verleden bewust gekozen voor een maximale hoogte om horizonvervuiling te voorkomen.

Gemeentelijke beantwoording:

De onderwerpen die in de zienswijzen naar voren worden gebracht variëren in opmerkingen ter aanvulling van de toelichting in het voorontwerp (2A) en strijdige visies op (deel)aspecten in het voorontwerp. De aanvullingen (2A) zullen meegenomen worden bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan Driegatenbrug, voorzover deze niet worden weerlegd (zichtbaarheid molen), of het bestemmingsplan hier geen rol in speelt (uitrit Zijldijk 30).

De zienswijzen met kritiek op de inhoud van de nieuwe ontwikkelingen die in dit voorontwerp worden toegestaan, zullen thematisch worden behandeld:

Hoogbouw Don Jon: Visie plan Driegatenbrug vanuit de Boterhuispolder,

Hoogbouw Don Jon: molenbiotoop Zijllaan molen,

Bebouwing Driegatenbrug: uitzicht, ecozone Slaeghsloot,

Perceel Dwars Wateringkade 2 ,

Perceel Zijldijk 30,

Parkeervoorziening Groene Hart Cruises,

Hoogbouw Don Jon:

Visie plan Driegatenbrug vanuit de Boterhuispolder,

Zienswijzen 1A, 2C, 6

Ligging plangebied ten opzichte van Boterhuispolder

Het plangebied is gelegen aan de rand van de Boterhuispolder, ingesloten door de stedelijke bebouwing van Leiden (Merenwijk) en Leiderdorp (Buitenhof en Leyhof).

Het plangebied wordt van de Boterhuispolder gescheiden door de Dwars Watering.

De Boterhuispolder maakt deel uit van het waardevolle cultuurlandschap Oud Ade, zoals vastgelegd in de nota Belvédère (juli 1999).

In het Landschapsbeleidsplan van de Leidse Regio (juli 2002) maakt Driegatenbrug deel uit van de lijst ter bescherming van de Boterhuispolder.

Deze landelijke en regionale beleidsvisies zijn in 2003 vertaald in het Streekplan Zuid-Holland West (februari 2003). Hierin is Driegatenbrug binnen de stedelijke bebouwingscontour gelegen.

Nota Belvédère: "Er moet gezocht worden naar strategieën en concrete oplossingen waarbij behoud en ontwikkeling zoveel mogelijk samengaan en waarmee de band tussen verleden, heden en toekomst wordt versterkt."

In Driegatenbrug wordt geen gewone woonwijk. Het plangebied is benaderd vanuit de visie dat de woonwijk te gast is in het landschap.

In de stedenbouwkundige opzet is dit terug te zien in de wijze waarop de woningen (met rieten gevelbekleding!) zich manifesteren in het weidelandschap, zonder tuin en bijgebouwen, en slechts bereikbaar via smalle "polderwegen".

In de architectuur is dit bijvoorbeeld herkenbaar in de Don Jon. Als gebouwtypologie is de vestingstoren genomen, inclusief 'slotgracht'. De Don Jon is op deze locatie geplaatst ter markering van de stad. Hij is daarom in het verlengde van de Engelen- daal en in het verlengde van de N445 cq de Willem De Zwijgerlaan gelegen. Daarbij refereert het uiterlijk van het gebouw (vestingachtige 'Don Jon') aan het hier ooit gelegen historische vestingwerk "Forte Sarana". Deze schans aan de Dwars Watering maakte deel uit van de fortenring ten tijde van het Beleg van Leiden (1574).

Landschapsbeleidsplan Leidse Regio: "In het landschapsbeleidsplan wordt aangegeven wat vanuit het landschap gezien de mogelijkheden en randvoorwaarden zijn

voor de verstedelijking binnen de Leidse Regio, rekening houdend met bestaande plannen en taakstellingen". "Ook de oostelijke oever [van de Zijl], langs de Boterhuispolder, kan beter ontsloten worden, in de vorm van een recreatief fiets- en wandelpad.[...] Langs de route kunnen nieuwe kleinschalige recreatieve voorzieningen worden aangebracht, bijvoorbeeld gekoppeld aan bestaande haventjes of aan te leggen bruggen."

In Driegatenbrug wordt het recreatieve fietspad dwars door het plangebied opgenomen. Daarnaast wordt met een nieuw watersportcentrum de huisvesting van de aanwezige studentenwatersportverenigingen verbeterd en uitgebreid.

De bestaande botenverhuur en opstapplaats voor een cruiseboot blijven gehandhaafd.

Er worden ca. 31 nieuwe ligplaatsen voor kleine bootjes toegevoegd, en tenslotte zal het karakteristieke pand van de meelfabriek worden omgebouwd tot horecagelegenheid waarin met producten uit de omgeving zal worden gewerkt.

Visuele relatie tussen Boterhuispolder en Don Jon / Driegatenbrug

Een belangrijke route tussen Leiden / Leiderdorp en het poldergebied loopt via het plangebied Driegatenbrug, langs de Don Jon. Door het bebouwingslint met bijbehorende erfbeplanting langs de Zijldijk wordt het zicht vanaf deze recreatieve route in de polder op het plangebied en de Don Jon ontnomen.



Een andere route is gelegen langs de N446, 1,5 km ten noorden van het plangebied. Op deze afstand zal de 30 meter hoge Don Jon nauwelijks zichtbaar zijn, net als de bestaande naastgelegen hoogbouw van de LOI (30 meter) en de flat van de Paramaribohof (30 meter).

De Nieuwe Weg is de verbindende weg tussen bovengenoemde recreatieve routes en ligt op minimaal 500 meter van de Don Jon (400 meter van plangebied). Vanaf deze locatie zal de Don Jon te onderscheiden zijn van haar achtergrond (LOI gebouw en flat Paramaribohof), naast de hoogspanningsmasten aan beide zijden van de Zijl met hun hoogte van 84 meter.

Het is duidelijk dat met de ontwikkeling van Driegatenbrug de bebouwing van Leiderdorp opschuift naar de Boterhuispolder. De stedelijke bebouwingscontour in de streekplannen van de afgelopen decennia hebben deze mogelijkheid altijd geboden.

Door het maaiveld zoveel mogelijk vrij van bebouwing (huizen met terrassen in plaats van tuinen en beperkte hoogbouw) te houden wordt de overgang zo geleidelijk mogelijk gemaakt. Hierdoor kan het landschap verweven worden met de nieuwe woonwijk.

Door het dak van de Don Jon al laag te starten (op 24 meter; 2/3 van de totale hoogte) wordt ook bij deze hoogbouw rekening gehouden met het zicht vanuit de polder.

Hoogbouw Don Jon:
molenbiotop Zijllaan molen,
Zienswijzen 1B, 2D

Verstoring nu aanwezig:

Omvang:

66% van de molenbiotop is reeds verstoord (236 graden rondom bebouwing)

Verstoring bestaat uit:

61%: Bebouwing (wijk Buitenhof ca. 15 jaar oud) met een (maximale) bouwhoogte van 9,00 meter op 60 meter afstand van de traditionele molen. Volgens molenbiotop is hier maximaal 1,50 meter hoogte toegestaan (onderkant wieken)

5%: Bomen hoger dan 9,00 meter langs de provinciale weg in plangebied Driegatenbrug.

Plan Driegatenbrug:

Omvang:

1% toename verstoring (4 graden)

1% van de verstoring bestaat uit de bebouwing van de Don Jon:

Gebouw op 330 meter afstand van de molen met een maximale bouwhoogte van 31,00 meter.

Volgens molenbiotoop is hier maximaal 12,50 meter toegestaan.

Motivatie:

Zicht:

De bebouwing van Driegatenbrug heeft geen invloed op het zicht richting molen. Het dijklichaam van de N445 met bomen, de bomen rondom de huidige roeivereniging en de erfbebouwing met beplanting langs de Zijldijk ontnemen het zicht op de molen. Ook in de winterdagen, wanneer de bomen geen bladeren meer dragen is de molen vanaf Driegatenbrug niet zichtbaar.

Wind:

Langs de provinciale weg N445 zijn op dit moment bomen aanwezig. In verband met de nieuwbouw van het watersportcentrum zullen deze bomen verdwijnen. Het nieuwe watersportcentrum zal hoger worden dan toegestaan volgens de molenbiotoop, maar lager blijven dan de bomen die er op dit moment aanwezig zijn.

Per saldo gaat de molenbiotoop er op vooruit.

Door de grote afstand van de Don Jon ten opzichte van de molen, blijft de verstoring zeer beperkt.

Functie molen:

Polderbemaling vindt niet meer bij molen plaats. De molen kan hierdoor niet meer (ook niet incidenteel) functioneren voor de polderbemaling.

Het aantal draaiuren van de molen wordt niet beperkt door de (beperkte) windvang, maar door het aantal uren dat een molenaar aanwezig is. Indien de molenaar meer draaiuren vergoed krijgt, zal de molen meer draaiuren maken.

Molen neemt centrale plaats in (als cultuurhistorisch relict) in de bestaande woonwijk; verplaatsing van de molen, evenals herstel van de molenbiotoop op huidige locatie (= sloop woonwijk), ligt buiten de haalbare realiteit.

Bebouwing Driegatenbrug:

uitzicht, ecozone Slaeghsloot,

Zienswijzen 2C, 5

Vanuit Korvetwal 4 wordt een groot deel van het zicht op Driegatenbrug belemmerd door de woonbebouwing van de Brikkenwal. Voor het overige deel wordt het zicht op Driegatenbrug gehinderd door boten in de jachthaven en erfbeplanting van jachthaven en percelen langs de Zijldijk. Het bestemmingsplan waarbinnen deze jachthaven is gelegen geeft de mogelijkheid om op (een deel van) dit gebied bebouwing tot 7 meter hoogte ten behoeve van deze bestemming te realiseren.

De schade voor de bewoners van de Korvetwal 4 door bebouwing van Driegatenbrug wordt dientengevolge verwaarloosbaar geacht.

Driegatenbrug is al decennia binnen de stedelijke bebouwingsgrens van streekplannen gelegen. Bebouwing van het plangebied was hierdoor te voorzien.

Zoals vaker genoemd, is dit plan ontwikkeld op basis van het thema "Te gast in het landschap". In het kader van de ecozone Slaeghsloot betekent dit dat de aanwezige sloten worden verbreed, de verharding tot het uiterste minimum beperkt blijft, het weiland zoveel mogelijk in takt blijft en de bomen ruimschoots worden gecompenseerd.

Perceel Dwars Wateringkade 2,

Zienswijzen 4A, 4B

Het ruimtebeslag voor de botenverhuur activiteiten op het land zijn in verhouding tot de mogelijkheden op het water en de mogelijkheden uit de milieuvergunning gebracht.

De bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden langs de Dwars Watering zal worden beperkt tot de eigendomsgrens.

Perceel Zijldijk 30,

Zienswijze 2E

Parallel aan de aanduiding 'langzaamverkeerverbinding' zal de aanduiding 'watergang' worden opgenomen op de plankaart, zodat de sloot langs de Zijldijk in verbinding zal blijven met de andere sloten in het plangebied.

In het bestemmingsplan worden slechts de gebruiks- cq bebouwingsmogelijkheden aangeduid; duikers, bruggen en vijverpartijen worden niet specifiek aangegeven.

Parkeervoorziening Groene Hart Cruises,

Zienswijze 6

In het bestemmingsplan krijgt de Zijldijk, inclusief de berm de bestemming 'Verkeers- en Verblijfsdoeleinden' met als doel om het huidige gebruik te bestendigen.

De verharde parkeervoorzieningen ten behoeve van de passagiers van de Groene Hart Cruises is als een tijdelijke oplossing op kosten van reclamant aangelegd. Er wordt gestreefd te komen tot een definitieve inrichting van Zijldijk (30 km/uur zone) inclusief parkeervoorzieningen die worden verpacht / verhuurd.