
**BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET
BESTEMMINGSPLAN 'BOSPOORT', GEMEENTE LEIDERDORP****I. Inleiding**

Bij brief van 17 maart 2009 hebben Burgemeester en Wethouders van Leiderdorp ons verzocht om goedkeuring van het door de raad van die gemeente op 9 maart 2009 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Bospoort', bestaande uit een kaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Het vastgestelde bestemmingsplan is voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De PPC heeft ons college bij brief van 14 september 2009 geadviseerd het plan goed te keuren, met uitzondering van de aanduiding 'Aanwijzing ex artikel 13 van de WRO'.

II. Inhoud

Als gevolg van het W4-project vinden er in het gebied 'Bospoort' diverse ontwikkelingen plaats. Het W4-project omvat de verbreding van de Rijksweg A4 ter hoogte van Leiderdorp, Leiden en Zoeterwoude (door een verlengde verdiepte ligging van de Rijksweg A4). Het W4-project beoogt een kwaliteitsimpuls rond de Rijksweg door de barrièrewerking van de A4 te verminderen. Het project gaat uit van een hoogwaardige inpassing met toevoeging van een aantal functies (onder meer bedrijven, kantoren, woningen en recreatieve voorzieningen). In het kader van de voorgestane herontwikkeling is het bestemmingsplan 'W4 Leiderdorp' opgesteld waarvan het deelgebied 'Bospoort' oorspronkelijk ook deel uitmaakte. Er is vervolgens voor gekozen om een separaat plan 'Bospoort' in procedure te brengen. Het bestemmingsplan 'W4 Leiderdorp' kan namelijk pas worden vastgesteld nadat er een Tracébesluit is genomen voor de verbreding van de Rijksweg A4. Het bestemmingsplan 'Bospoort' heeft betrekking op het gebied dat wordt begrensd door de Rijksweg A4, de Dwarswatering, de Bloemerd en de gemeentegrens met Kaag en Braassem.

III. Beoordeling plan

Na de intrekking van het Tracébesluit A4 van 1998 hebben de gemeenten Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude het initiatief genomen om samen met Rijkswaterstaat, het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en ons te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling tussen de Dwarswatering en de spoorbaan Leiden-Alphen aan den Rijn. Dit initiatief heeft in februari 2002 vorm gekregen in de zogenaamde W4-Overeenkomst (Wonen, Water, Wegen, Werken), die een duurzame, integrale en kwalitatief hoogwaardige aanleg en inpassing van de A4 in Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude mogelijk maakt.

Behoudens hetgeen wij onder V ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen overwegen, constateren wij dat uit een oogpunt van rijks- en provinciaal beleid voor het overige bij ons tegen het plan geen bezwaren bestaan. De ontwikkelingen die op basis van onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, passen in het streekplan Zuid-Holland West (februari 2003) en binnen de afspraken van de Overeenkomst W4.

VERZONDEN 23 OKT. 2009

IV. Bedenkingen

Het vastgestelde plan heeft in eerste instantie met ingang van 26 maart 2009 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, maar daarbij is per abuis niet op de mogelijkheid gewezen dat er ook mondelinge bedenkingen kunnen worden ingediend. Om dit gebrek te herstellen, is het plan met ingang van 2 april 2009 opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd. In deze rectificatie is echter een foutieve einddatum van de terinzagetermijn vermeld. Vermeld is dat het plan 'tot en met 14 mei 2009' ter inzage ligt (dit had moeten zijn 'tot en met 13 mei 2009' of 'tot 14 mei 2009'). Reclamanten zijn op deze mededeling afgegaan. De bedenkingen van reclamanten die op 15 mei 2009, buiten de wettelijke termijn, zijn ingekomen zouden volgens de publicatie alsnog in behandeling genomen moeten worden. Wij achten in dit geval termijnoverschrijding verschoonbaar, nu reclamanten hun bedenkingen hebben ingediend binnen de termijn die vermeld staat in de publicatie. Zij mochten erop vertrouwen dat deze vermelde termijn in overeenstemming met de wet zou zijn.

Tegen het plan hebben de hierna te noemen personen en instanties bij ons een bedenking ingediend:

1. Teekens Karstens advocaten, t.a.v. mr. A.R.M. van der Pluijm, Postbus 1144, 2302 BC Leiden, namens Pannenkoekenboerderij De Hooiberg Leiderdorp B.V., bij brief van 14 mei 2009, ingekomen 15 mei 2009;
2. Milieu Defensie, t.a.v. de heer E. Brussee, Boekenburg 4, 2352 XK Leiderdorp, bij brief van 13 mei 2009, ingekomen 15 mei 2009;
3. Stichting Comité Doesbrug, t.a.v. R.J. Sperna Weiland, Doeslaan 14, 2351 SR Leiderdorp, bij brief van 23 april 2009, ingekomen 24 april 2009;
4. Bewonersvereniging Essenpark, Essenpark 10, 2351 CH Leiderdorp, bij brief van 12 mei 2009, ingekomen 13 mei 2009 en bij brief van 26 mei 2009, ingekomen 28 mei 2009;
5. Bond Heemschut, t.a.v. ir. R.K. Onel, P.J. Blokstraat 4, 2313 ET Leiden, bij brief van 11 mei 2009, ingekomen 12 mei 2009 en bij brief van 25 mei 2009, ingekomen 27 mei 2009;
6. Bewonersvereniging Holtlant, Holtlant 38, 2353 GC Leiderdorp, bij brief van 13 mei 2009, ingekomen 15 mei 2009;
7. prof.dr. A.A.B. Lycklama à Nijeholt, Fluitekruidzoom 40, 2353 RD Leiderdorp, bij brief van 13 mei 2009, ingekomen 14 mei 2009;
8. Buurtvereniging de Steinen, Loevestein 14, 2352 KN Leiderdorp, bij brief van 13 mei 2009, ingekomen 15 mei 2009 en bij brief van 19 juni 2009, ingekomen 20 juni 2009.

Artikel 27 van de WRO bepaalt dat degene die tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, evenals een belanghebbende die aantoonde dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest overeenkomstig artikel 23 van de WRO zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de in artikel 26 van de WRO genoemde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen kan inbrengen tegen het bestemmingsplan. Daarnaast kan ingevolge artikel 27 van de WRO, lid 2, eenieder gedurende deze termijn bij ons bedenkingen indienen voor zover de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp. Blijkens de stukken heeft het ontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 10 april 2008, gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, gedurende welke termijn ingevolge artikel 23, tweede lid, van de WRO een zienswijze bij de gemeenteraad kon worden ingediend.

Reclamant genoemd onder 1 heeft een bedenking ingediend aangaande de onteigening van de Pannenkoekenboerderij De Hooiberg Leiderdorp B.V. Reclamant heeft geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bospoort' als bedoeld in artikel 23 van de WRO. De bedenking van reclamant heeft betrekking op een perceel waarop de aanduiding 'Aanwijzing ex artikel 13, van de WRO rust. Ingevolge artikel 23, tweede lid, van de WRO, dient van de aanwijzing van gronden als bedoeld in artikel 13, eerste lid, afzonderlijke kennisgeving aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van die gronden of rechthebbende op een beperkt recht waaraan die gronden onderworpen zijn.

Reclamant voert aan dat dit niet is gebeurd. De gemeente heeft niet kunnen aantonen dat zij de betreffende eigenaren c.q. rechthebbenden persoonlijk in kennis hebben gesteld. Wij onthouden om die reden goedkeuring aan de aanduiding 'Aanwijzing ex artikel 13 WRO' op de plankaart en bijbehorend planvoorschrift artikel 20 'Aanwijzing ex artikel 13, lid 1, WRO'. Nu de voorgeschreven persoonlijke kennisgeving ontbreekt, achten wij het verschoonbaar dat reclamant geen zienswijze heeft ingediend en zullen wij de bedenking van reclamant in behandeling nemen.

De overige reclamanten hebben een zienswijze ingediend bij de gemeenteraad en een bedenking bij ons ingediend. Deze bedenkingen worden in behandeling genomen.

De reclamanten zijn op 18 augustus 2009 uitgenodigd hun bedenking, ten overstaan van een adviescommissie, namens ons, toe te lichten. Ook het gemeentebestuur is de gelegenheid geboden een nadere uiteenzetting te geven. Een aantal reclamanten kon niet bij de hoorzitting aanwezig zijn, deze reclamanten hebben hun bedenking nader schriftelijk toegelicht. De aanvullende toelichtingen zijn bij onze beoordeling betrokken.

V. Samenvatting en beoordeling bedenkingen

Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 1

Teekens Karstens advocaten namens Pannenkoekenboerderij 'De Hooiberg Leiderdorp B.V.' Reclamant stelt dat ten onrechte geen persoonlijke kennisgeving is gedaan van de artikel 13 WRO-aanwijzing. Reclamant meldt een zienswijze te hebben ingediend tegen het ontwerpraadsbesluit tot onteigening.

Voorts meent reclamant is een IKEA vestiging, voor zover deze ter plaatse planologisch wenselijk en verantwoord is, zodanig te situeren dat de pannenkoekenboerderij gehandhaafd kan blijven. Zelfs als inpassing van de boerderij niet mogelijk blijkt, acht reclamant het twijfelachtig of onteigening kan plaatsvinden omdat geen publiek belang in het geding is, maar een commercieel particulier belang. Reclamant twijfelt daarmee aan de uitvoerbaarheid van het plan. Verzocht wordt goedkeuring te onthouden aan het plan.

Over de bedenking merken wij het volgende op.

Ingevolge artikel 13, eerste lid, van de WRO, kunnen bij een bestemmingsplan, voor zover het gronden betreft, waarvan het gebruik afwijkt van het plan, een of meer onderdelen worden aangewezen, ten aanzien waarvan de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

Ingevolge artikel 23, tweede lid, van de WRO, geschiedt van de aanwijzing van gronden als bedoeld in artikel 13, eerste lid, afzonderlijke kennisgeving aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van die gronden of rechthebbende op een beperkt recht waaraan die gronden onderworpen zijn.

Op het plandeel ter plaatse van de pannenkoekenboerderij hebben de plandelen met de bestemmingen 'Detailhandel', 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden', 'Water', en 'Groenvoorzieningen' tevens de aanduiding 'Aanwijzing ex artikel 13 WRO'.

Ingevolge artikel 20 van de planvoorschriften worden de als zodanig op de plankaart aangeduide gronden in de naaste toekomst voor de verwerkelijking van het plan nodig geacht, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 13, eerste lid, van de WRO.

Zoals hiervoor vermeld, hebben Burgemeester en Wethouders niet aan kunnen tonen dat aan alle kadastraal rechthebbenden met betrekking tot de gronden waarop in het plan de aanduiding 'Aanwijzing ex artikel 13 WRO' rust, een persoonlijke kennisgeving is gedaan als bedoeld in artikel 23, tweede lid, van de WRO. Wij onthouden om die reden goedkeuring aan de aanduiding 'Aanwijzing ex artikel 13 WRO' op de plankaart en bijbehorend planvoorschrift artikel 20 'Aanwijzing ex artikel 13, lid 1, WRO'.

Aan de gemeente is tijdens de hoorzitting, conform artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht, het voornemen tot onthouding van goedkeuring gemeld. De gemeente heeft aangegeven in dit opzicht een nadere afweging van de betrokken belangen te hebben gemaakt. Op dit moment acht de gemeente het niet meer noodzakelijk de versnelde onteigening zoals opgenomen in het bestemmingsplan door opname van de mogelijkheid van versnelde verwerkelijking als bedoeld in artikel 13, lid 1, van de WRO door te zetten.

De gemeente stelt in de toelichting van het bestemmingsplan dat handhaving van de pannenkoekenboerderij op de locatie 'Bospoort' zowel vanuit ruimtelijke als economische motieven niet mogelijk en wenselijk wordt geacht. IKEA is niet verenigbaar met de huidige pannenkoekenboerderij. De boerderij is in het plan dan ook wegbestemd. Wij achten het aannemelijk dat de gemeente de boerderij binnen de planperiode zal verwerven dan wel onteigenen om uitvoering te kunnen geven aan het bestemmingsplan. Daarbij nemen wij in aanmerking dat een alternatieve locatie voor verplaatsing van de boerderij is gevonden in het nabijgelegen Ghoybos (locatie Hofdijklaan/Zuidzijderweg te Oude Ade). Wij hebben bij besluit van 24 september 2009 de verklaring van geen bezwaar ex artikel 19, lid 1, van de WRO afgegeven ten behoeve van het oprichten van een pannenkoekenboerderij op deze alternatieve locatie.

De gemeente heeft benadrukt dat de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden binnen de detailhandelsbestemming (op basis waarvan een IKEA-vestiging mogelijk is) in het belang zijn van de totale W4-ontwikkeling. De A4 Burgerveen-Leiden staat op nummer 2 in de file top 10 van Nederland. Dagelijks staan hier vele automobilisten en vrachtwagens in de file. Dat komt doordat de A4 ter plaatse een flessenhals vormt. Om de Randstad te behouden als aantrekkelijk gebied om te wonen en te werken, is doorstroming op de A4 essentieel. Verbreding van de A4 wordt ter plaatse noodzakelijk geacht om de dagelijkse verkeersopstoppingen op deze locatie te beëindigen. Daarbij wordt gestreefd naar een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde inpassing van de verlengde, verdiepte en bredere A4 in de bestaande woonomgeving én het ontwikkelen van gebieden die naast de snelweg liggen. Het doel is de leefkwaliteit in de Leidse regio op de vier aspecten wonen, werken, wegen, water te verbeteren zodat:

- de woon- en leefkwaliteit van omwonenden van de A4 in Leiden, Zoeterwoude en Leiderdorp vergroot;
- de snelwegbarrière door dorpskernen heen vermindert;
- de omgeving opwaardeert door natuurwaarden te versterken, recreatieparken en sportvoorzieningen aan te leggen en kantoren, bedrijven en nieuwe woonlocaties te ontwikkelen.

Wij onderschrijven deze doelstelling en menen dat onderhavig plan hiertoe bijdraagt.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamant gegrond ten aanzien van de aanwijzing ex artikel 13 van de WRO ter plaatse van de pannenkoekenboerderij. Wij onthouden om die reden goedkeuring aan de aanduiding 'Aanwijzing ex artikel 13, lid 1, WRO' op de plankaart en bijbehorend planvoorschrift artikel 20 'Aanwijzing ex artikel 13, lid 1, WRO'. Voor het overige achten wij de bedenking van reclamant ongegrond.

Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 2

Reclamant heeft pro forma bedenkingen ingediend tegen onderhavig bestemmingsplan. Vooruitlopend op aanvullende bedenkingen verwijst reclamant naar de zienswijzen zoals ingediend bij de gemeente.

De zienswijzen van reclamant hebben betrekking op:

- het dichtslibben van het Leiderdorpse landschap met nieuwe bedrijfsterreinen met verpaupering van de bestaande bedrijfsterreinen tot gevolg;
- oprekken programma bedrijvigheid 'Bospoort';
- ontbreken koppeling Tracébesluit A4;
- bestemmingsplan voor de W4-zone is achterhaald;
- te lage verkeersintensiteiten zijn uitgangspunt;
- te magere groencompensatie;
- onvoldoende rekening gehouden met cultuurhistorische waarden Munnikkenmolen;
- reclamemast;
- geluidhinder;
- luchtkwaliteit;
- flora en fauna;
- vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2, voor IKEA;
- MER-procedure voor IKEA;
- onzorgvuldige belangenafweging;
- verplaatsing pannenkoekenboerderij Ghoybos;
- leefkwaliteit bewoners Persant Snoepweg.

Over de bedenking merken wij het volgende op.

Wij hebben geen aanvulling van reclamant ontvangen. Wij gaan daarom uit van hetgeen als zienswijze bij de gemeente is ingediend.

Wij hebben kennisgenomen van de weerlegging door de gemeente van de zienswijze van reclamant. De weerlegging zoals aangevoerd door de gemeente onderschrijven wij. Aanvullend merken wij op.

Dichtslibben van het Leiderdorpse landschap door toevoeging van nieuwe bedrijventerreinen

Ook wij zien er het belang van in dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan en dat het nog niet verstedelijkte gebied tegen verstedelijking beschermd wordt. De (potentiële) bedrijventerreinen zijn daarom expliciet op de streekplankaarten opgenomen. In het streekplan Zuid-Holland West (februari 2003) is onderhavige locatie aangegeven als 'Bedrijventerrein'. Het plangebied valt als geheel binnen de rode bebouwingscontour, zoals die in het streekplan wordt gehanteerd. Een en ander betekent dat vanuit provinciaal beleid kan worden ingestemd met een verdere invulling als bedrijventerrein en de daarbij behorende bebouwing.

Ontbreken koppeling Tracébesluit A4

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan 'Bospoort' vormde de verbreding van de Rijksweg A4 van 2x2 naar 2x3-rijstroken (gebaseerd op het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden d.d. 13 februari 2006). Dat heeft geresulteerd in het luchtonderzoek rapport Oranjewoud: 'Luchtkwaliteit Bospoort' d.d. november 2006.

Op 25 juli 2007 is door de Raad van State het Tracébesluit van 13 februari 2006 vernietigd. De verbreding was daarmee geen (juridisch) uitgangspunt meer. Reden waarom nog voor de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan nader luchtonderzoek is gedaan voor de situatie met de bestaande Rijksweg. Dat heeft geresulteerd in het luchtonderzoek rapport Oranjewoud 'Aanvullend onderzoek luchtkwaliteit W4 Leiderdorp', d.d. 27 oktober 2008.

Het bestemmingsplan Bospoort is vastgesteld op 9 maart 2009, vervolgens is op 17 mei 2009 een nieuw Tracébesluit (TB) genomen voor de verbreding van de Rijksweg A4 van 2x2 naar 2x3-rijstroken. Het Rijk heeft in de luchtrapportages bij het TB 2009 rekening gehouden met de Bospoort ontwikkelingen. De belangrijkste nieuw geprojecteerde bebouwing binnen Bospoort, de IKEA-vestiging, was al in november 2008 vergund (bouwvergunning met artikel 19 WRO-vrijstelling), nog voor de tervisielegging van het ontwerp Tracébesluit in februari/maart 2009. Rijkswaterstaat heeft gebruikgemaakt van de verkeerscijfers voor W4 waarin in de Bospoort ontwikkelingen verwerkt zijn (daarin is onder andere rekening gehouden met een grootschalige detailhandelsontwikkeling van circa 25.000 m² (voor IKEA is circa 22.000 m² vergund). In de toelichting op de verkeerscijfers bij het TB 2009, d.d. 28 januari 2009 (pagina 5), wordt expliciet op de IKEA-vestiging ingegaan en is vermeld dat IKEA ook is meegenomen in de verkeersprognoses.

Overigens is op woensdag 23 september 2009 door Minister Eurlings de starthandeling verricht voor de verdiepte aanleg van de A4 bij Leiderdorp, Zoeterwoude en Leiden. Het W4-project was, na vernietiging van het Tracébesluit in 2007, aanleiding voor de minister om de zogenaamde 'Spoedwet' in het leven te roepen. Met deze wet is het de bedoeling dat snellere besluitvorming mogelijk is voor grootschalige infrastructuurprojecten. De nieuwe 'Spoedwet' geeft de ruimte om vuistregels voor berekeningen te kunnen vaststellen. Deze vuistregels behelzen de methoden en uitgangspunten die gebruikt worden bij de beoordeling van effecten van een wegaanpassingsbesluit. Ook wordt voorzien in de houdbaarheid van de onderzoeksgegevens. Ook is de m.e.r.-procedure vereenvoudigd. Dit kan omdat het in de Spoedwet gaat om aanpassingen van bestaande wegen en niet de aanleg van nieuwe wegen. De verdiepte, verbrede aanleg van de A4 is het eerste project dat onder de Spoedwet wordt gerealiseerd.

Conclusie

De gemeente heeft voor het bestemmingsplan 'Bospoort' de relatie met de ontwikkelingen omtrent de A4 constant in beschouwing genomen. De samenhang tussen beide plannen is voldoende onderzocht. Het ligt in de lijn der verwachting dat de verbrede A4 binnen de planperiode in gebruik genomen zal worden (volgens planning rond 2014). Blijkens onderliggende onderzoeksrapporten staan de milieuaspecten en de verkeerssituatie onder beide omstandigheden (met dan wel zonder verbrede A4), de uitvoer van het bestemmingsplan Bospoort niet in de weg.

Artikel 19, lid 2, van de WRO IKEA

Voor het plangebied is een voorontwerp van het bestemmingsplan in procedure gebracht. Op basis van dit plan hebben wij bij besluit van 16 januari 2008, een specifieke verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de beoogde ontwikkelingen in het plan. De specifieke verklaring die door ons is verleend, biedt de gemeente de mogelijkheid om vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan een bouwvergunning te verlenen. Hiervoor bestaan aparte procedures die de rechtszekerheid van belanghebbenden waarborgt. Dat de gemeente nog geen beslissing heeft genomen over de bezwaren in deze afzonderlijke procedure is bij de beoordeling van onderhavig bestemmingsplan niet relevant.

Munnikkenmolen

In onze nota 'Regels voor Ruimte' (januari 2007) is vermeld dat voor traditionele windmolens, aangemerkt als rijksmonument (zijnde complete en incomplete molens, maar niet zijnde molenstompen en molenrestanten), de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende moeten zijn gegarandeerd. Voorts is daarin vermeld dat in het stedelijk gebied de maximale hoogte van de bebouwing/beplanting niet hoger mag zijn 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. Binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.

In situaties waarin de vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing is afwijking van vorengenoemd criterium mogelijk, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt.

De gemeente heeft in artikel 12 van de planvoorschriften regels opgenomen ten aanzien van de molenbiotoop. Deze regels voldoen aan onze nota 'Regels voor Ruimte'. De Munnikenmolen staat ten westen van de beoogde bouwlocaties in het bestemmingsplan. De molen is omringd door bebouwing en begroeiing die het zicht op en de vrije windvang van de molen al ernstig belemmeren. Bovendien is de molen verzakt en afgedamd van Rijnlands Boezem. Daarnaast staat de molen naast een talud en brug van de Persant Snoepweg over de Dwarswetering. Wij stellen ons op het standpunt dat in dit geval, mede met het oog op de verder verslechterende molenbiotoop slechts de optie van verplaatsing van de Munnikkenmolen realistisch is. Inmiddels heeft de gemeenteraad van Leiderdorp op 21 april 2009 dan ook besloten de molen circa 650 meter te verplaatsen binnen de Munnikpolder, omdat deze op de huidige locatie niet goed kan functioneren. Echter, zolang de molen nog niet is verplaatst blijft de molenbiotoop van belang voor dit bestemmingsplan. Zoals hiervoor aangegeven, is de biotoop op goede wijze in het plan opgenomen. In het plan is een vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het geval de molen daadwerkelijk verplaatst wordt. Wij kunnen met deze regeling instemmen.

Reclamemast

Het bestemmingsplan bevat, binnen de detailhandelsbestemming een vrijstellingsmogelijkheid (artikel 4, lid 4, onder b) voor de realisatie van een reclamemast. Deze detailhandelsbestemming is gelegen in een gebied met de streekplanaanduiding 'Bedrijventerrein' binnen de rode contour (streekplan Zuid-Holland West 2003). De hoogte van de reclamemast is op grond van artikel 4 begrensd tot een maximale hoogte van 45 meter.

In de provinciale verordening 'Bescherming landschap en natuur Zuid-Holland 2007' staat dat 'het verboden is in het landelijk deel van een gemeente opschriften, aankondigingen, afbeeldingen en constructies ten behoeve daarvan of kennelijk voor reclamedoelinden gebezigde transportmiddelen te plaatsen of te doen plaatsen, welke zichtbaar zijn vanaf een openbare weg, een openbaar vaarwater, een spoorweg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats'. De locatie valt buiten het gebied waar genoemde verordening van kracht is. Er is geen beleid voor externe werking van reclame-uitingen naar aangrenzend gebied. Er zijn meerdere locaties in Zuid-Holland waar masten zijn geplaatst die vanuit het aangrenzend beschermd gebied zichtbaar aanwezig zijn. Naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten op dit punt, stelt de gemeente dat een nadere belangenafweging zal plaatsvinden bij een aanvraag van een mast. Dit is op zich juist, maar neemt niet weg dat een vrijstellingsbepaling in het bestemmingsplan vooraf een redelijke, juridische begrenzing dient te bevatten. Wij hebben de regeling beoordeeld en achten de in het plan opgenomen vrijstellingsmogelijkheid voor een reclamemast langs de Rijksweg, op een bedrijventerrein binnen de rode contour afdoende juridisch begrensd en in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar.

Flora en fauna

De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling geldt, dan wel een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (Ffw) nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel aan de orde in een procedure op grond van de Ffw. Wel dienen wij op voorhand te beschouwen of de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Blijkens de plantoelichting is een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Ffw aangevraagd voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen het W4-projectgebied, het project 'Bospoort' maakt hier onderdeel van uit. Op 15 juli 2004 is door LNV de benodigde ontheffing verleend. Wij achten daarmee voorshands niet aannemelijk dat de Ffw in de weg zal staan aan de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

Milieu Effect Rapportage

Op basis van het Besluit milieu effectrapportage heeft de gemeente vastgesteld dat het bestemmingsplan geen drempelwaarden uit dit besluit overschrijdt. Wij delen dit standpunt. De overige W4-projecten betreffen geen afzonderlijke fasen van dezelfde activiteit. Ook bestaat er geen zodanige samenhang dat deze plannen, in relatie tot het Besluit milieu effectrapportage, als één activiteit aangemerkt hadden moeten worden. Dat de plannen betrekking hebben op een (nagenoeg) aaneengesloten gebied, is in dit kader niet doorslaggevend. Vanuit de m.e.r.-optiek is er geen sprake van samenhang tussen activiteiten. Het bestemmingsplan 'Bospoort' kan dus op zichzelf beschouwd worden bij het beoordelen van de m.e.r.-plicht. Er is vastgesteld dat dit plan op zich geen drempelwaarde overschrijdt. Er geldt geen m.e.r.-plicht.

Het voorgaande neemt niet weg dat de gemeente de milieuaspecten in relatie tot een eventuele vestiging van IKEA dient te onderzoeken. Gezien de bestemmingsplantoelichting en getuige alle onderzoeksrapporten heeft de gemeente alle milieuaspecten voldoende onderzocht en bij de besluitvorming betrokken.

Uitgangspunten en resultaten onderliggende onderzoeksrapporten

Alle onderliggende onderzoeksrapporten zijn door ons in beschouwing genomen. Wij kunnen instemmen met de conclusies van deze onderzoeken.

Met betrekking tot de toekomstige verkeersafwikkeling als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied tonen de rapporten van Goudappel Coffeng aan dat het beschouwde verkeerssysteem, zoals ontworpen en vrijwel geheel uitgevoerd, de toekomstige verkeersstromen goed kan verwerken. Eventueel benodigde aanpassingen aan het verkeerssysteem (bijvoorbeeld aanpassingen aan de rotondes) kunnen binnen de verkeersbestemming in onderhavig bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Blijkens de onderliggende rapporten van Oranjewoud wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen. Uit de vergelijking tussen de autonome situatie en de situatie inclusief beoogde ontwikkelingen blijkt dat deze ontwikkelingen niet zorgen voor overschrijding van de grenswaarden zoals die gesteld zijn in de Wet milieubeheer.

Ten overvloede merken wij nog op dat de W4 inclusief de ontwikkeling van IKEA is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De effecten van beoogde ontwikkelingen worden derhalve gecompenseerd door het hele pakket van luchtkwaliteitsmaatregelen dat in het NSL is opgenomen.

Uit de akoestische onderzoeksrapporten van Goudappel Coffeng volgt dat de geluidsbelasting binnen de wettelijk gestelde normen blijft. De geluidsbelasting op de gevel van woningen in de omgeving van het plangebied is nergens zodanig hoog dat in de woningen geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Wij hebben kennisgenomen van de kritische kanttekeningen van reclamanten ten aanzien van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze onderzoeken. De gemeente is zorgvuldig ingegaan op al deze opmerkingen van de reclamanten over onderliggende onderzoeken. Wij onderschrijven de weerlegging van de gemeente in dezen. Naar ons oordeel vertonen de onderzoeken niet zodanige gebreken of leemten in kennis dat de gemeenteraad zich hierop bij het nemen van haar besluit niet had mogen baseren.

Onzorgvuldige belangenafweging

Reclamant mist een belangenafweging op grond van milieuaspecten en leefbaarheid. Wij menen dat alle relevante milieuaspecten, in relatie tot de leefbaarheid van het gebied, door de gemeente in beschouwing zijn genomen. Gezien de conclusies van deze onderzoeken is het plan in dat opzicht aanvaardbaar. Aan de, in het kader van de WRO, voorgeschreven procedures ten aanzien van inspraak en overleg is voldaan. De gemeente is op alle reacties van reclamanten zorgvuldig ingegaan en heeft de gemaakte opmerkingen meegewogen in haar besluitvorming. Wij achten dan ook geen sprake van onzorgvuldige belangenafweging.

Verplaatsing pannenkoekenboerderij Ghoybos

Zie hetgeen hierover hiervoor gesteld is bij reclamant genoemd onder 1.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamant ongegrond.

Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 3*Beleidskader*

Reclamant verwijst naar de provinciale Verordening Bescherming & Natuur Zuid-Holland 2007. Hierin zijn regels voor reclame-uitingen voor een groot deel van 'Bospoort' opgenomen. Deze regels zouden opgenomen moeten worden in onderhavig bestemmingsplan. Reclamant vindt dat ook de reclamemast van IKEA, in lijn van deze verordening, niet mogelijk gemaakt zou moeten worden in dit plan.

Ruimtelijke en functionele aspecten

Reclamant vreest dat door toevoeging van functies de rotonde (Persant Snoepweg) aan de maximale verwerkingscapaciteit zal komen. Onduidelijk is het voor reclamant wat wordt bedoeld met de passage in de bestemmingsplantoelichting (bladzijde 16) dat de voorkeur uitgaat naar functies met een lage productie van ritvoornemens deze te realiseren. Als wordt bedoeld dat men functies wenst die relatief weinig verkeer aantrekken, stelt reclamant dat de lijst van toegestane functies hiermee in strijd is.

Munnikkenmolen

Reclamant vreest verdere aantasting van de molenbiotop van de Munnikkenmolen. Reclamant acht het bestemmingsplan in dat opzicht in strijd met de provinciale nota Regels voor Ruimte. Reclamant stelt dat het plan moet worden aangepast aan de molenbiotop of de molen moet worden verplaatst. Reclamant acht verplaatsing van de molen in lijn van het advies van de provincie in de vrijstellingsprocedure van IKEA en de vrijstellingsprocedure voor het kantoorgebouw op kavel V van Vierzicht. Ook heeft de raad van Leiderdorp op 21 april 2009 tot verplaatsing besloten.

Reclamemast

Reclamant is tegen de mogelijkheid van een reclamemast, zoals in de toelichting bij 'Randvoorwaarden en programma' beschreven.

Milieu

Reclamant vreest sluipverkeer via de afslag Leiderdorp/Hoogmade. Reclamant verzoekt, in dat opzicht, een plan van aanpak voor de periode tot 2014 deel uit te laten maken van het bestemmingsplan.

*Voorschriften**Artikel 4 Detailhandel:*

Reclamant vindt dat, conform de Verordening landschap en natuur Zuid-Holland, de tekst van 4.4.b gewijzigd moet worden in "reclameuitingen mogen de maximale bouwhoogte van de bebouwing niet overschrijden".

Artikel 6 Uit te werken Bedrijfsdoeleinden:

De horeca zou uit dit artikel moeten worden geschrapt om de verkeersaantrekkende werking te beperken. De verkeersaantrekkende werking zou in dit artikel genoemd moeten worden als maatstaf.

Artikel 12 Molenbiotoop:

Lid 5c en 3 zijn met elkaar in strijd. Reclamant meent dat de bestemming molenbiotoop dient te prevaleren. Zeker gezien het feit dat het een Rijksmonument betreft. Voorts acht reclamant de te realiseren bebouwing ver verwijderd van iedere rede en proportionaliteit. Reclamant vraagt uitleg over hetgeen gesteld in artikel 12, lid 5d, "de vrije windvang in combinatie met maatregelen elders per saldo wordt verbeterd". Reclamant vindt een maatregel in de groensfeer onacceptabel.

Over de bedenking merken wij het volgende op.

Wij hebben kennisgenomen van de weerlegging door de gemeente van de zienswijze van reclamant. De weerlegging zoals aangevoerd door de gemeente onderschrijven wij. Aanvullend merken wij op.

Munnikkenmolen

Zie hetgeen hierover is opgenomen bij reclamant genoemd onder 2.

Reclamemast

Zie hetgeen hierover is opgenomen bij reclamant genoemd onder 2.

Gevreesde verkeersproblematiek

Reclamant vreest vooral verkeersproblemen als sluijverkeer in de periode dat de Rijksweg nog niet verbreed is. Wij benadrukken dat verkeersonderzoeken zijn gedaan voor zowel de situatie met een verbrede Rijksweg (2x3-rijstroken), als de situatie waarbij de Rijksweg nog in zijn huidige vorm ligt (2x2-rijstroken). De verkeersonderzoeken gaan uit van de mogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bospoort'. Dat wil zeggen inclusief beoogde nieuwe functies. Het plan maakt binnen zowel de detailhandelsbestemming als de uit te werken bedrijfsbestemming toevoeging van categorie 1- en 2-bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk. Bij de verkeersonderzoeken en prognoses die ten grondslag liggen aan onderhavig bestemmingsplan is dit gegeven vertaald naar verkeersintensiteiten. Niet ontkend wordt dat de beoogde functies zorgen voor extra verkeersdruk, maar de onderzoeken tonen aan dat bij realisering van de beoogde plannen een aanvaardbare verkeerssituatie ontstaat. Binnen de, in het plan opgenomen, verkeersbestemming zijn benodigde verkeersmaatregelen om de doorstroming op het lokale wegennet optimaal te houden mogelijk. Zoals eerder vermeld onderschrijven wij de onderzoeksrapporten.

Proportionaliteit bebouwing

Bij reclamant genoemd onder 1 gaan wij in op de redere doelstelling met betrekking tot de W4-projecten. Hiervoor is ook aangegeven dat het plangebied geheel is gelegen binnen de rode bebouwingscontour. In zijn algemeenheid zijn wij voorstander van verdichting binnen de rode contouren. De in onderhavig bestemmingsplan opgenomen bouwmassa's achten wij in stedelijk gebied, langs een Rijksweg aanvaardbaar.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamant ongegrond.

Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 4

Reclamant handhaaft integraal al datgene dat tijdens de voorbereidingsprocedure als zienswijze bij de gemeente is aangevoerd en beschouwd deze als herhaald en ingelast. Reclamant heeft zienswijzen opgenomen ten aanzien van:

De procedure

- ontbreken Tracébesluit voor de A4 in relatie tot de verkeersprognoses;
- rapporten zijn onvoldoende onderbouwd;
- ontsluitingsweg naar IKEA.

Verkeersbelasting

- congestie op aan- en afvoerwegen.

Geluidsbelasting

- overschrijding voorkeursgrenswaarde;
- oplossing open asfalt is geen oplossing aan de bron.

Luchtkwaliteit

- onderzoek gaat misschien ten onrechte uit van verdiepte ligging A4;
- zonder beoogde ontwikkelingen zijn er al overschrijdingen.

Overige overwegingen

- de komst van IKEA zal bevredigende oplossing A4-problematiek belemmeren;
- zienswijzen bewonersverenigingen tegen de voorgenomen vrijstelling en bouwvergunning IKEA.

In aanvulling hierop benadrukt reclamant het volgende.

Verkeersbelasting

De gemeente stelt dat het wegennet berekend is op 30.000 extra verkeersbewegingen per week door de vestiging van IKEA. Reclamant verwacht extra verkeerscongestie. De Kamer van Koophandel Leiden samen met de Ondernemersverenigingen van Leiden en Leiderdorp hebben zich kritisch uitgelaten over de verkeerssituatie in Leiderdorp na vestiging van IKEA. Er is echter nog steeds geen concrete informatie beschikbaar.

Geluidsbelasting

De berekeningen berusten op de aantallen passerende voertuigen en niet op de verblijfsduur, die tot ernstige extra belasting leidt. De conclusie dat de geluidsniveaus niet ontoelaatbaar zijn, is onjuist.

Luchtkwaliteit

Zie geluidsbelasting.

Het Savol Rapport wordt door de gemeente afgewezen omdat het geen gemeentelijk rapport is. De gemeente dient dit rapport te beoordelen.

Bedenkingen 'De Steinen'

Reclamant onderschrijft de bedenkingen van 'De Steinen'.

Reclamant kon niet bij de hoorzitting aanwezig zijn; daarom is bij brief van 21 september 2009 een nadere schriftelijke onderbouwing van de bedenking toegezonden. In deze nader onderbouwing vraagt reclamant aandacht voor vier punten:

- nieuwe verkeersplannen, met name het IVVP/het invoeren van een vrachtwagenverbod op de Ericalaan/Acaciaaan;
- artikel 19, lid 2-procedure voor IKEA/MER;
- voorziene woningbouw in het gebied rondom de Willem Alexanderlaan;
- Munnikkenmolen.

Over de bedenking merken wij het volgende op.

Wij hebben kennisgenomen van de weerlegging door de gemeente van de zienswijze van reclamant. De weerlegging zoals aangevoerd door de gemeente onderschrijven wij.

Verkeerscongestie/relatie Tracébesluit A4/artikel 19, lid 2, WRO IKEA/onderzoeksrapporten geluid en lucht/m.e.r./Munnikkenmolen

Ten aanzien van deze aspecten wordt verwezen naar hetgeen vermeld is over deze aspecten bij reclamant genoemd onder 2 en 3.

Aanvullend merken wij op.

Luchtkwaliteit

De gemeente heeft Oranjewoud de effecten van de geplande ontwikkelingen op de luchtkwaliteit laten onderzoeken. Naar onze beoordeling betreffen dit deugdelijke onderzoeken met goed omschreven uitgangspunten. Wij onderschrijven deze onderzoeken en zien in hetgeen door reclamant is aangevoerd geen reden waarom de gemeente niet van deze valide onderzoeken uit zou mogen gaan bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Geluid

Het berekenen van de geluidsbelasting op basis van aantallen passerende voertuigen is niet ongebruikelijk. Wij delen de mening van reclamant dan ook niet dat door het gebruik van deze gegevens onterecht geconcludeerd is dat de geluidsniveaus niet ontoelaatbaar zijn.

Voorziene woningbouw rondom de Willem Alexanderlaan

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan zijn de beoogde ontwikkelingen in het plangebied, de feitelijke bebouwing in de omgeving en de juridisch harde beoogde ontwikkelingen in de omgeving op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Eventueel voorziene woningbouw in het gebied rondom de Willem Alexanderlaan was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geen onherroepelijk plan en is dus terecht niet meegewogen bij de beoordeling van onderhavig bestemmingsplan.

Verkeersbelasting

Wij hebben kennisgenomen van het onderzoeksrapport 'Bereikbaarheidsoffensief Leiden en Leiderdorp' (BRO in opdracht van De Kamer van Koophandel Leiden samen met de Ondernemersverenigingen van Leiden en Leiderdorp 20 mei 2009). Het rapport stelt vast dat de gemeente bij analyse van de verkeersgegevens uitsluitend uitgaat van ontwikkelingen die bestuurlijk zijn vastgesteld. Het rapport stelt dat daardoor onvoldoende rekening is gehouden met belangrijke verwachte ontwikkelingen als de Ringweg Oost en de Rijnlandroute. In het rapport wordt een aantal maatregelen aanbevolen om de bereikbaarheid van de regio ook in 2020 te kunnen blijven waarborgen.

Gepleit wordt voor een integrale visie van zowel 'harde' als 'zachte' ontwikkelingen. Wij achten het echter gebruikelijk dat de gemeente bij opstelling van haar bestemmingsplan uitgegaan is van de juridisch harde (onherroepelijke) ontwikkelingen. Overige ontwikkelingen zullen volgend zijn op onderhavig bestemmingsplan. Bij de besluitvorming van nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ontwikkelingen van het bestemmingsplan 'Bospoort'. Zoals hiervoor vermeld, achten wij de verkeerssituatie die ontstaat op basis van het bestemmingsplan 'Bospoort' aanvaardbaar. De Kamer van Koophandel en ondernemersverenigingen kunnen in overleg met de gemeente de overige ontwikkelingen in beschouwing nemen en nader uitwerken in nieuwe plannen ongeacht voorliggend bestemmingsplan. Ten overvloede merken wij op dat de Kamer van Koophandel (hoewel wel een zienswijze ingediend tegen het plan) en de ondernemersverenigingen, geen bedenking bij ons hebben ingediend tegen het vastgestelde plan.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamant ongegrond.

Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 5

Reclamant verwijst naar de zienswijzen zoals ingediend bij de gemeente. De zienswijzen hebben betrekking op:

- verstoring van de molenbiotop van de Munnikenmolen door vestiging van IKEA;
- verrommeling van het landschap door vestiging van IKEA;
- verkeersbewegingen in relatie tot het Groene Hart;
- onvoldoende onderzoek naar archeologie.

Aanvullend merkt reclamant het volgende op.

- Er ontbreekt een cultuurhistorische paragraaf.
- Reclamant verwacht waardevolle archeologische resten, omdat het gebied onder andere in de Limes-zone ligt. De beantwoording van de gemeente dat het Rijk ook onderzoek had moeten doen, acht reclamant geen argument om zelf ook geen onderzoek te doen. Men moet zich aan het Verdrag van Malta houden.
- In het bestemmingsplan is nergens aangegeven hoe 'Bospoort' wordt ingepast in het gebied met hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het plan zal in ernstige mate bijdragen aan de verrommeling van het landschap langs de A4. Reclamant acht het plan in strijd met de gemeentelijke nota Stedelijke Vernieuwing Leiderdorp ISV van oktober 2000, waarin het omzetten van een harde grens tussen bebouwing en Groene Hart in een geleidelijke overgang wordt bepleit. Reclamant stelt dat het advies van een landschapsarchitect en een stedenbouwkundige moet worden ingewonnen. Ook acht reclamant een advies van de monumentencommissie noodzakelijk. Minimaal moeten eisen gesteld worden ten aanzien van architectonische vormgeving, massaliteit van gebouwen, horizonvervuiling, kleurgebruik en inpassing in het landschap.
- Reclamant verlangt een Milieu Effect Rapportage met aandacht voor het Groene Milieu.
- Reclamant pleit voor handhaving van de molen op de huidige plaats. In het ontwerp Modernisering Monumentenzorg wordt gesteld dat overleg met betrokken bewoners noodzakelijk is alvorens besluiten te nemen. In dit geval is dat, volgens reclamant, achterwege gelaten.

Reclamant kon niet bij de hoorzitting aanwezig zijn daarom is bij brief van 11 september 2009 een nadere schriftelijke onderbouwing van de bedenking toegezonden. In deze nader onderbouwing vraagt reclamant aandacht voor twee punten:

- handhaving van de Munnikenmolen op de huidige plaats;
- de landschappelijke kwaliteit/ontlopen van de MER-plicht door het opknippen in delen van de W4-plannen.

Over de bedenking merken wij het volgende op.

Wij hebben kennisgenomen van de weerlegging door de gemeente van de zienswijze van reclamant. De weerlegging zoals aangevoerd door de gemeente onderschrijven wij.

Munnikenmolen/Verrommeling landschap/Verkeerscongestie/m.e.r.

Ten aanzien van deze aspecten wordt verwezen naar hetgeen vermeld is over deze aspecten bij reclamant genoemd onder 2 en 3.

Aanvullend merken wij op.

Archeologie/Cultuurhistorische waarden

De gemeente heeft archeologisch onderzoek laten verrichten (Archeomedia, augustus 2003). Uit dit onderzoek is gebleken dat binnen twee zones in het plangebied archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Voor een van de locaties geldt dat op basis van de aard van het materiaal van de vondstomstandigheden geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van archeologische waarden. Voor de andere locatie geldt dat bij bodemversturende werkzaamheden aanvullende maatregelen moeten worden genomen ter bescherming van aanwezige archeologische waarden. Deze zone is op de plankaart opgenomen als dubbelbestemming 'Gebied met archeologische verwachtingswaarden'. In artikel 17 van de voorschriften zijn beschermende bepalingen opgenomen voor eventuele archeologische waarden. Wij kunnen hiermee instemmen en achten bescherming van de archeologische waarden daarmee voldoende gewaarborgd.

De gemeente heeft voor het gehele W4-plangebied de cultuurhistorische aspecten in beschouwing genomen (Verkenkend cultuurhistorisch onderzoek A4/W4 Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude). Daarin zijn alle in dat opzicht relevante monumenten, gebieden, objecten, ensembles enzovoorts opgenomen. De gemeente heeft bij de opstelling van onderhavig bestemmingsplan genoemde verkenning betrokken. Wij achten dan ook geen sprake van het ontbreken van een deugdelijke afweging tussen cultuurhistorische en andere belangen.

Nadere eisen bebouwing

Het bestemmingsplan stelt uitsluitend eisen aan de omvang van de bebouwing. Hoe de bebouwing vorm wordt gegeven, staat thans niet ter beoordeling. Aspecten van welstand komen aan de orde bij het verlenen van de bouwvergunning. Bezwaren op dit punt laten wij derhalve in deze procedure buiten beschouwing.

Munnikkenmolen

Er loopt inderdaad een discussie op initiatief van OC&W over modernisering van de monumentenzorg (landelijk gezien). Er is een consultatieronde gestart. In dat kader geeft het Rijk als besprekitem om in de toekomst meer betrokkenheid van burgers te genereren. Dat beleid is nog niet vastgesteld. Wij achten in deze bestemmingsplanprocedure de burger voldoende betrokken ten aanzien van de molenbiotoop zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamant ongegrond.

Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 6

Reclamant heeft pro forma bedenkingen ingediend tegen onderhavig bestemmingsplan. Vooruitlopend op aanvullende bedenkingen verwijst reclamant naar de zienswijzen zoals ingediend bij de gemeente. De zienswijzen van reclamant hebben betrekking op:

De zorg om de leefbaarheid van de wijk Holtlant bij de komst van IKEA. Reclamant verwijst daarbij onder meer naar de zienswijzen zoals ingediend tegen het voornemen om een bouwvergunning af te geven voor een IKEA-vestiging.

Reclamant vreest toename van geluidsoverlast, toename verkeersdruk en daarmee samengaan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Reclamant vreest een ontwaarding van het onroerend goed met een woonbestemming. Reclamant gaat ervan uit dat de gemeente de leefbaarheid binnen de wettelijke grenzen zal houden en eventuele schade voor haar rekening neemt.

Reclamant kon niet bij de hoorzitting aanwezig zijn; daarom is bij e-mail van 7 september 2009 een nadere schriftelijke onderbouwing van de bedenking toegezonden. In deze nadere onderbouwing vraagt reclamant aandacht voor:

- verkeersproblemen bij vertraging verbrede A4;
- nog geen uitspraak van de commissie Bezwaar en Beroep met betrekking tot de artikel 19-procedure WRO voor IKEA;
- ontbreken MER;
- contracten met IKEA hebben de besluitvorming bepaald;
- effecten van verkeersrapportages zijn niet deugdelijk en niet transparant berekend.

Over de bedenking merken wij het volgende op.

Wij hebben kennisgenomen van de weerlegging door de gemeente van de zienswijze van reclamant. De weerlegging zoals aangevoerd door de gemeente onderschrijven wij.

Verkeerscongestie/relatie Tracébesluit A4/artikel 19, lid 2, WRO IKEA/onderzoeksrapporten geluid en lucht/m.e.r/Munnikkenmolen

Ten aanzien van deze aspecten wordt verwezen naar hetgeen vermeld is over deze aspecten bij reclamant genoemd onder 2 en 3.

Aanvullend merken wij op.

Waardevermindering van de woningen

Getuige de onderzoeksrapporten hebben de beoogde ontwikkelingen geen onaanvaardbaar gevolg voor de omgeving. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen betreft, bestaat dan ook geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de gemeente bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen bij realisering van het plan.

Vooringenomenheid besluitvorming

Uiteraard zijn met de eventuele komst van een IKEA-vestiging binnen het plangebied grote belangen gemoeid. Zoals eerder aangegeven, heeft de gemeente alle relevante aspecten op gedegen wijze in beschouwing genomen en daar een afweging in gemaakt. De gemeente is daarbij zorgvuldig op alle ingebrachte zienswijzen en overlegreacties ingegaan. Wij achten dan ook geen sprake van vooringenomenheid bij de vaststelling van het plan, in die zin dat onvoldoende belang zou zijn gehecht aan de leefbaarheid van de omwonenden, dan wel dat de verschillende belangen op onevenwichtige wijze zouden zijn afgewogen.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamant ongegrond.

Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 7

Reclamant verwijst naar de zienswijzen zoals ingediend bij de gemeente. De zienswijzen hebben betrekking op: de bedreiging van het woonklimaat voor de bewoners van Voorhof vanwege de verkeerstoename en de hiermee gepaard gaande fileproblematiek, geluidsoverlast en luchtkwaliteit. Na de vernietiging van het Tracébesluit acht reclamant het onverantwoord om nu een besluit over 'Bospoort' te nemen. Het fileprobleem is al fors toegenomen en zal bij een A4 2X2 en vestiging van IKEA leiden tot een onverantwoorde verkeerstoename die de doorstroming op de Persant Snoepweg zal hinderen.

Reclamant pleit voor:

- het doortrekken van de Parallelweg met een brug over de Dwarswatering om de Persant Snoepweg te ontlasten;
- de molen vanwege zijn cultuurhistorische waarde in stand te laten;
- de groenvoorziening rond het noordelijk deel van de Persant Snoepweg en de Dwarswatering te intensiveren.

Reclamant merkt op dat de bypass, waarover in het 'Verkeerskundig onderzoek ontsluiting IKEA Leiderdorp' wordt gesproken niet voorkomen zal dat het verkeer vastloopt.

Reclamant sluit zich onverkort aan bij al hetgeen wordt aangevoerd in de bedenkingengeschriften van Milieudefensie, van de bewonersverenigingen Essenpark en Holtlant, van buurtverenigingen de Steinen en Houtkamp-Zuid en van de stichtingen wijkteam Ockenrode/Nijenrode en omgeving en Buurtactief Het Oude Dorp.

Over de bedenking merken wij het volgende op.

Voor zover reclamant zich aansluit bij hetgeen wordt aangevoerd in de bedenkingengeschriften van de buurtvereniging Houtkamp-Zuid en van de stichtingen wijkteam Ockenrode/Nijenrode en omgeving en het Buurtactief het Oude Dorp merken wij op, dat wij van deze partijen geen bedenking hebben ontvangen.

Wij hebben kennisgenomen van de weerlegging door de gemeente van de zienswijze van reclamant. De weerlegging zoals aangevoerd door de gemeente onderschrijven wij.

Verkeerscongestie/relatie Tracébesluit A4/onderzoeksrapporten geluid en lucht/Munnikkenmolen

Ten aanzien van deze aspecten wordt verwezen naar hetgeen vermeld is over deze aspecten bij reclamant genoemd onder 2 en 3.

Aanvullend merken wij op.

Doortrekken Parallelweg met een brug/groenvoorziening intensiveren

Wij wijzen reclamant erop dat wij slechts onderhavig, voorgelegd plan kunnen beoordelen op zijn aanvaardbaarheid. Alternatieven hadden voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan door de raad aan de orde moeten komen.

Bypass

In het verkeerskundig onderzoek van Goudappel Coffeng worden diverse oplossingen genoemd om de verkeersproblemen voor de omgeving te beperken. Wij zien op voorshands geen aanleiding te twijfelen aan deze aanbevolen oplossingen. Genoemde oplossingen kunnen op basis van voorliggend bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamant ongegrond.

Samenvatting bedenking reclamant genoemd onder 8

Reclamant sluit zich aan bij de bedenkingen van E.X. Brussee namens Milieudefensie, bewonersverenigingen Essenpark en Holtlant alsmede de stichting Buurtactief Het Oude Dorp. Reclamant handhaaft integraal al datgene dat tijdens de voorbereidingsprocedure als zienswijze bij de gemeente is aangevoerd en beschouwd deze als herhaald en ingelast. Reclamant heeft zienswijzen opgenomen ten aanzien van:

Algemeen

Het bestemmingsplan Bospoort maakt IKEA mogelijk. Gelet op de verkeersbewegingen zullen de bewoners van de Steinen hier ook hinder van ondervinden.

Procedurele gang van zaken/politiek klimaat

- besluit zonder inzicht in definitief Tracébesluit voor de A4;
- W4 is het moederplan, zonder vaststelling van dit plan kan 'Bospoort' niet worden vastgesteld;
- Burgemeester en Wethouders volgen een vrijstellingsprocedure voor IKEA en verlegging van de Persant Snoepweg; de raad komt daarmee voor een voldongen feit te staan;
- de gemeente is partijdig vanwege financiële verplichtingen W4.

Verkeerscongestie

Reclamant stelt dat de verkeersonderzoeken berusten op verkeerde uitgangspunten.

Gevelbelasting

Reclamant acht het onduidelijk of bij de geluidsberekeningen rekening is gehouden met een verbrede A4 en vestiging van IKEA. Men is uitgegaan van de verkeerde verkeersintensiteiten. Er is ten onrechte uitgegaan van hogere grenswaarde die eerder door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld.

Luchtkwaliteit

Reclamant stelt dat nu al niet aan de normen wordt voldaan (Savol rapportage), dus stelt reclamant dat dit zeker niet het geval zal zijn als IKEA erbij komt. Onduidelijk is welke onderzoeken ten grondslag liggen aan de besluitvorming. Er is geen rekening gehouden met de recente norm (PM 2,5) van het Europees Parlement. Er is geen rekening gehouden met koopzondagen en andere feestdagen waarop IKEA geopend zal zijn. Het rapport van Oranjewoud Luchtkwaliteit 'Bospoort' van november 2006 bevat inconsistente aannames.

In aanvulling hierop verwijst reclamant naar de bezwaren zoals gemaakt in de artikel 19, lid 2, WRO-procedure ten behoeve van de bouw van de IKEA-vestiging en de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg.

De bezwaargronden zijn:

- hernieuwde instemming van VROM-Inspectie;
- vooringenomen taakvervulling;
- ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- onzorgvuldige en gebrekkige belangenafweging (schending van het evenredigheidsbeginsel en het redelijkheidbeginsel);
- ondeugdelijke motivering.

Deze bezwaren zijn volgens reclamant ook van toepassing op de vaststellingsprocedure van onderhavig bestemmingsplan. Reclamant stelt dat geen sprake is geweest van onpartijdige en onbevooroordeelde beoordeling van de ruimtelijke effecten op de directe omgeving van het plangebied noch van de significante gevolgen van bestemmingsplan 'Bospoort'.

Reclamant stelt dat de gemeente financiële belangen bij de komst van IKEA heeft laten prevaleren. Dit blijkt uit de financiële deelname van de gemeente aan het W4-project en uit de contractuele verplichtingen van de gemeente ten aanzien van de IKEA-vestiging.

De gemeente had de herijking van het Integraal Verkeers- en Vervoersplan moeten afwachten alvorens te besluiten. Ten onrechte zijn daardoor de effecten van de IKEA-vestiging in het plangebied 'Bospoort' op de afwikkeling van het verkeer over het gehele wegennet van de gemeente Leiderdorp niet nader onderzocht. De geplande komst van een Ringweg-Oost, afwaardering van het Engeldaal en komst van een HOV-busbaan over de Persant Snoepweg tussen het Engeldaal en de Dwarswatering zijn in het rapport van Goudappel Coffeng uit 2006 en 2008 achterwege gelaten. Ook het verkeersonderzoeksrapport van de Leiderdorpse ondernemersvereniging is niet bij de vaststelling betrokken ondanks de daartoe strekkende motie van de oppositiepartijen. Bij brief van 19 juni 2009 heeft reclamant dit verkeersrapport aan ons toegezonden ('Bereikbaarheidsoffensief Leiden en Leiderdorp; Waak voor voldoende bereikbaarheid van de regio', Kamer van Koophandel Leiden, Ondernemersvereniging B.V. Leiden, Leiderdorpse Ondernemersvereniging, BRO, mei 2009). Reclamant benadrukt dat de in dit rapport gepresenteerde onderzoeksresultaten volledige ondersteuning bieden van hetgeen hiervoor is opgemerkt.

De besluiten van de gemeente zijn gebaseerd op een onjuist beeld van de milieueffecten en de gevolgen van de verkeerstoename voor de luchtkwaliteit en de geluidshinder in de (directe) omgeving van en langs de hoofdwegen naar het plangebied 'Bospoort'. Reclamant verzoekt op basis van het voorgaande goedkeuring te onthouden aan het door de raad van de gemeente Leiderdorp gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Bospoort'. Tot slot verzoekt reclamant het besluit tot goedkeuring van het plan op te schorten totdat in de vrijstellingsprocedure artikel 19, lid 2, onherroepelijk is beslist. Reclamant meent dat gevoerde procedure leidt tot een onoverzichtelijkheid van procedures voor betrokkenen waardoor hun rechtsbescherming zou kunnen worden aangetast. Ook wil reclamant hierdoor meer tijd krijgen om te beschikken over onder WOB opgevraagde informatie en documenten, waaronder overeenkomsten met IKEA. Indien wij hier geen gehoor aan geven, voelt reclamant zich genoodzaakt een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan 'Bospoort'.

Over de bedenking merken wij het volgende op.

Voor zover reclamant zich aansluit bij hetgeen wordt aangevoerd in het bedenkingengeschrift van het Buurtactief het Oude Dorp merken wij op, dat wij van deze partij geen bedenking hebben ontvangen.

Wij hebben kennisgenomen van de weerlegging door de gemeente van de zienswijze van reclamant. De weerlegging zoals aangevoerd door de gemeente onderschrijven wij.

Verkeerscongestie/relatie Tracébesluit A4/onderzoeksrapporten geluid en lucht

Ten aanzien van deze aspecten wordt verwezen naar hetgeen vermeld is over deze aspecten bij reclamant genoemd onder 2 en 3.

Vooringenomenheid besluitvorming

Ten aanzien van deze aspecten wordt verwezen naar hetgeen vermeld is over deze aspecten bij reclamant genoemd onder 6.

Rapportage 'Bereikbaarheidsoffensief Leiden en Leiderdorp'

Ten aanzien van deze aspecten wordt verwezen naar hetgeen vermeld is over deze aspecten bij reclamant genoemd onder 4.

Aanvullend merken wij op.

Herijking Integraal Verkeer en Vervoersplan e.a.

Zoals eerder aangegeven, is de gemeente bij de opstelling van onderhavig bestemmingsplan terecht uitgegaan van alle juridisch harde ontwikkelingen. Alle overige ontwikkelingen zullen volgend op het bestemmingsplan 'Bospoort' zijn en moeten daarmee rekening houden. Het staat de gemeenteraad vrij de volgtijdelijkheid van ontwikkelingen in dezen te bepalen.

Verzoek het besluit tot de goedkeuring op te schorten totdat in de vrijstellingprocedure, lid 2, onherroepelijk is beslist

Wij zijn gehouden aan de in de wet gestelde termijnen omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan. Ingevolge artikel 28, lid 2, van de WRO wordt het besluit omtrent goedkeuring - indien tegen het vastgestelde plan tijdig bedenkingen zijn ingebracht - bekendgemaakt binnen zes maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging als bedoeld in artikel 26 van de WRO. Indien wij niet tijdig een besluit omtrent goedkeuring bekendmaken, zal dit leiden tot een goedkeuringsbesluit van rechtswege. Wij kunnen dan ook niet aan het verzoek voldoen om de besluitvorming omtrent de goedkeuring op te schorten. Uiteraard staat het reclamant vrij een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen bij de Raad van State om ons besluit te schorsen.

Gezien het voorgaande achten wij de bedenking van reclamant ongegrond.

VI. Beslissing

Gezien het voorgaande en mede gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten wij:

1. bestemmingsplan 'Bospoort' van de gemeente Leiderdorp gedeeltelijk goed te keuren;
2. goedkeuring te onthouden aan de aanduiding 'Aanwijzing ex artikel 13, lid 1, WRO' op de plankaart en bijbehorend planvoorschrift artikel 20 'Aanwijzing ex artikel 13, lid 1, WRO';
3. bedenking van Teekens Karstens advocaten, namens Pannenkoekenboerderij De Hooiberg Leiderdorp B.V., met betrekking tot de aanwijzing ex artikel 13 WRO gegrond te verklaren, bedenkingen voor het overige ongegrond te verklaren;
4. brieven vast te stellen waarmee gemeente, reclamanten, Provinciale Planologische Commissie, enzovoorts over dit besluit worden geïnformeerd;
5. wat betreft beroep tegen dit besluit te wijzen op het gestelde in artikel 54 van die wet;
6. dit besluit te zenden aan:
 - a. Burgemeester en Wethouders van Leiderdorp
 - b. de raad van de gemeente Leiderdorp
 - c. de onder IV genoemde reclamanten
 - d. de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland
 - e. de VROM-Inspectie.

Bestemmingsplan Bospoort

Gemeente Leiderdorp

9 maart 2009

9R8384

A COMPANY OF



ROYAL HASKONING

HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Entrada 301
Postbus 94241
1090 GE Amsterdam
+31 (0)20 569 77 00 Telefoon
+31 (020) 569 77 66 Fax
info@amsterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Bestemmingsplan Bospoort
Verkorte documenttitel	Bestemmingsplan Bospoort
Status	
Datum	9 maart 2009
Projectnaam	Bestemmingsplan Bospoort
Projectnummer	9R8384
Opdrachtgever	Gemeente Leiderdorp
Referentie	9R8384/R07/JdR/jvo/Amst

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Begrenzing van het plangebied	2
1.3	Bestemmingsmethodiek	3
2	BELEIDSKADER	4
2.1	Algemeen	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	6
2.4	Gemeentelijk beleid	10
2.5	Conclusie	12
3	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	14
3.2.1	Huidige situatie	14
3.3	Groen	17
3.3.1	Huidige situatie	17
3.3.2	Toekomstige situatie	17
3.4	Water	18
3.4.1	Huidige situatie	18
3.4.2	Toekomstige situatie	18
3.5	Horeca	18
3.6	Kabels en leidingen	18
3.7	Cultuurhistorie en archeologie	19
4	PLANBESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELINGEN	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Randvoorwaarden en programma	20
4.3	Hoofdstructuur	21
5	MILIEU	24
5.1	Geluid	24
5.1.1	Wegverkeerslawaai	24
5.1.2	Spoorverkeerslawaai	25
5.2	Bodem	25
5.3	Water	26
5.3.1	Onderzoeken en Randvoorwaarden	28
5.3.2	Toekomstige situatie waterhuishouding	28
5.4	Kabels en leidingen	29
5.5	Luchtkwaliteit	29
5.6	Flora en fauna	31
5.7	Externe veiligheid	31

6	JURIDISCHE PLANOPZET	34
6.1	Bijlagen	36
6.2	Plankaart	37
7	UITVOERBAARHEID	38
7.1	Economische uitvoerbaarheid	38
7.2	Handhaafbaarheid	38
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op 14 februari 2002 hebben de ministers van Verkeer en Waterstaat en van VROM, met de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leiderdorp, Zoeterwoude en Leiden de samenwerkingsovereenkomst A4/W4 getekend (wonen, werken, water en wegen). In deze overeenkomst staan afspraken om te komen tot een integrale ontwikkeling van het gebied rondom de te verbreden A4, waarbij de A4 op een hoogwaardige wijze wordt ingepast, de barrièrewerking van de weg wordt verminderd en een evenwichtige toevoeging van functies plaatsvindt. In dat kader zullen de aangrenzende deelplangebieden worden (her) ontwikkeld.

Het W4-project omvat de verbeterde inpassing van de verbreding van de A4 ter hoogte van Leiden, Zoeterwoude en Leiderdorp. Het W4-project zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor de omgeving van de A4, waarbij de ontwikkeling van (delen van de) gronden een financiële bijdrage leveren aan de verbeterde inpassing van de verbrede A4. Voor het plangebied W4 Leiderdorp betreft het de ontwikkeling van onder meer bedrijven, kantoren, woningen, sportvoorzieningen en een recreatiegebied op de naastgelegen gronden van de rijksweg A4. De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft op 21 juni 2001 een positief advies uitgebracht over het Masterplan W4. Het Ontwerp Structuurplan W4 is eveneens in juni in de PPC behandeld. In het kader van de voorgestane herontwikkeling is het bestemmingsplan "W4 Leiderdorp" opgesteld waarvan het deelgebied Bospoort oorspronkelijk ook deel uitmaakte. Er is gekozen voor een apart plan Bospoort omdat het bestemmingsplan "W4 Leiderdorp" pas kan worden vastgesteld nadat er een tracébesluit is genomen voor de verbreding van de Rijksweg A4. Daarnaast heeft er een grenscorrectie plaatsgevonden met de gemeente Kaag en Braassem (voorheen Alkemade) en is ook dit gebied nu in het plan opgenomen.

Bospoort is een goed ontsloten locatie binnen het W4-gebied waar de Persant Snoepweg, de Provinciale weg N446 en de A4 samen komen. De komende jaren komt hier ongeveer 4 tot 5 hectare ruimte vrij voor nieuwe bedrijvigheid. De gemeente Leiderdorp en de partners in de regio zijn van mening dat Bospoort vooral geschikt is voor functies met een (boven)regionale uitstraling. Aangezien ten tijde van het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan W4 Leiderdorp in 2004 nog een totaalplan voor Bospoort uitgewerkt moest worden, is in dit bestemmingsplan een globale bestemming met uitwerkingsregels aan het gebied toegekend.

Voor het plandeel Bospoort is inmiddels een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) opgesteld¹. Het blijkt dat dit ontwerp op onderdelen niet past binnen de uit te werken bestemming in het bestemmingsplan W4. De omvang van het oorspronkelijke exploitatiegebied Bospoort is ten opzichte van het Masterplan fors toegenomen van circa 1,6 hectare in het Masterplan W4 naar circa 4,6 hectare in het nu voorliggende DSO. Deze extra ruimte is mogelijk gemaakt door nadere afspraken met het Rijk ten aanzien van de toekomstige ligging van de Rijksweg A4, de positie en omvang van de verzorgingsplaats Shell, de verplaatsing van het woonwagencentrum, de verlegging van

¹ Bospoort Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp, Kraaijenvanger Urbis, in opdracht van Ontwikkelingsbedrijf W4 en gemeente Leiderdorp, 21 september 2006

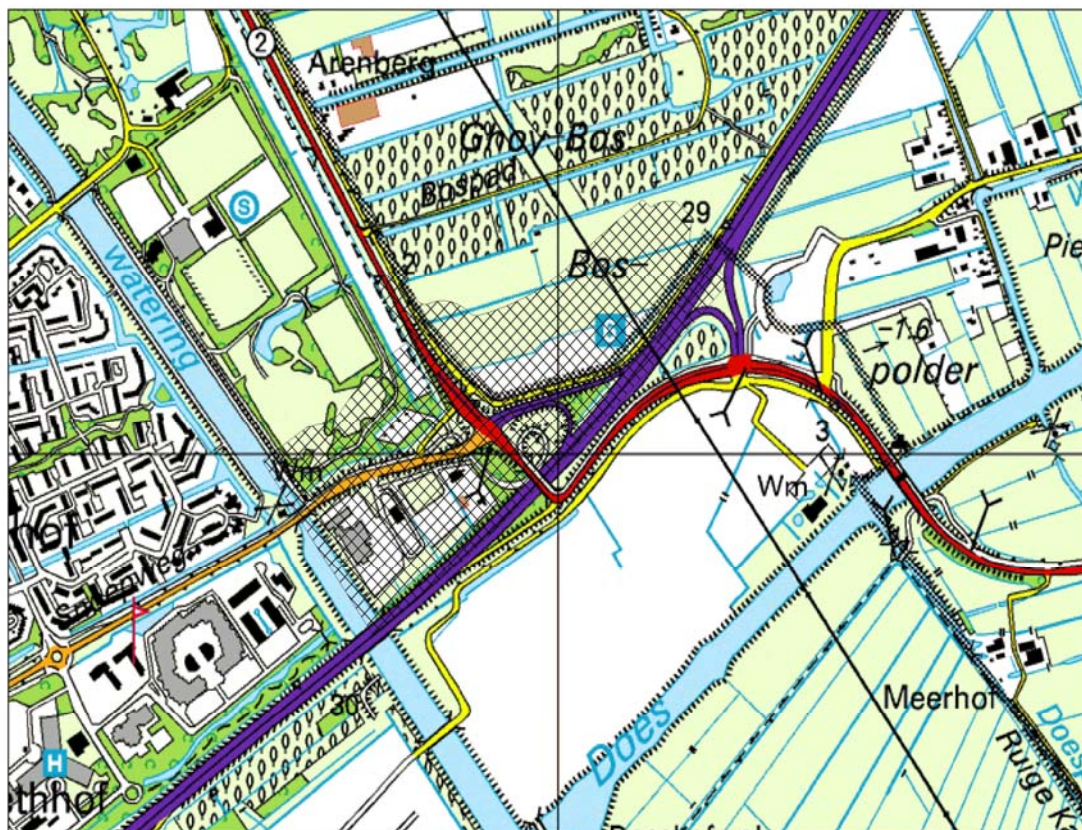
de Persant Snoepweg, alsmede een aantal verwervingen die de gemeente heeft gedaan binnen het plangebied.

Deze vergroting van het ontwikkelingsgebied maakt de vestiging van IKEA en de ontwikkeling van geluidswerende bebouwing mogelijk. Ten behoeve van de vestiging van de IKEA zijn de onderzoeken op het gebied van luchtkwaliteit, verkeer, geluid en externe veiligheid geactualiseerd en toegesneden op het plangebied Bospoort. Er is daarom voor gekozen voor Bospoort een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Het doel van dit bestemmingsplan is om voor het gebied Bospoort het juridisch-planologisch kader te scheppen voor de voorgestane ontwikkelingen. Daarnaast dient het bestemmingsplan het kader te vormen voor eventuele onteigening, mochten de pogingen om gronden minnelijk te verwerven niet het gewenste effect sorteren. Tot slot wordt de gelegenheid te baat genomen om de grenscorrectie met de gemeente Kaag en Braassum (voorheen Alkemade) planologisch te verwerken.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat ruwweg het gebied ten noorden van de Dwarswatering. De oostgrens wordt gevormd door de A4. Aan de noordzijde wordt aangesloten bij de gemeentegrens van de gemeente Kaag en Braassum (voorheen Alkemade). De westelijke plangrens wordt gevormd door de Persant Snoepweg. Op onderstaande kaart is dit gebied gearceerd weergegeven.



1.3 Bestemmingsmethodiek

Het bestemmingsplan Bospoort maakt onderdeel uit van de “W4” zone. Er is daarom gekozen om voor het bestemmingsplan Bospoort inhoudelijk, en qua bestemmingssystematiek en –methodiek aan te sluiten op het bestemmingsplan “W4”. Daar waar nodig uit oogpunt van voortschrijdend inzicht en kenmerken van het plangebied, gaat dit bestemmingsplan meer specifiek in op het betreffende onderwerp, c.q. zal het plan specifieke regelingen bevatten.

Het nieuwe bestemmingsplan dient vooral gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en slechts in beperkte mate de bestaande situatie vast te leggen. Dit bestemmingsplan biedt als zodanig de juridische basis voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

2 BELEIDSKADER

2.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is gezien in hoeverre de beoogde ontwikkeling past binnen het beleid van de verschillende overheden. Hiervoor is een aantal van toepassing zijnde beleidsnota's en plannen geanalyseerd. De belangrijkste aanknopingspunten en conclusies van deze analyse zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De Eerste en Tweede Kamer hebben op respectievelijk 17 januari 2006 en 17 mei 2005 de Nota Ruimte vastgesteld. De nota geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure). De Nota Ruimte is de vervanger van de niet afgeronde Vijfde nota van de ruimtelijke ordening. Hiermee is zij de opvolger van de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (VINEX) en de actualisering hierop (VINAC). Met de inwerkingtreding van de Nota Ruimte vervalt tevens het Structuurschema Groene Ruimte. De nota fungeert als (ruimtelijke) basis voor een aantal beleidsuitwerkingen. Dat zijn met name de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta, het Actieprogramma Ruimte en Cultuur en een aantal gebiedsspecifieke beleidsnota's zoals de PKB Derde Nota Waddenzee en de PKB Ruimte voor de Rivieren.

In de Nota Ruimte worden de hoofdlijnen van beleid voor de periode tot 2020 aangegeven met een doorkijk naar 2030. De nota heeft als motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en stelt ruimte voor ontwikkeling centraal.

Het Rijk hanteert in de Nota Ruimte vier doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van veiligheid.

In de nota wordt uitgegaan van een nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Hiermee wordt het geheel van gebieden en netwerken bedoeld die het Rijk van nationaal belang vindt. Daar streeft het Rijk naar meer dan basiskwaliteit alleen. Voor het bereiken van de gestelde doelen gaat het Rijk uit van een ontwikkelingsgerichte benadering.

Nota Mobiliteit (2006)

Op 14 februari 2006 is de planologische kernbeslissing deel IV van de Nota Mobiliteit vastgesteld en op 21 februari is zij in werking getreden.

De Nota mobiliteit is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer (SVV-2). De nota geeft de visie van het kabinet op het volledige verkeer en vervoersbeleid tot 2020, waarbij wordt aangegeven wat het kabinet wil en kan op het terrein van verkeer en vervoer. Uitgangspunt is het bieden van bereikbaarheid van deur tot deur binnen de randvoorwaarden van veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving. De ruimtelijke aspecten van het verkeers- en vervoersbeleid zijn opgenomen in de Nota Ruimte.

Actieprogramma Ruimte en Cultuur (2005)

In dit actieprogramma worden het architectuurbeleid en het Belvédèrebeleid geactualiseerd en in één programma verbonden. Het belangrijkste doel van het Actieprogramma Ruimte en Cultuur is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van onze gebouwen, dorpen, steden en landschappen.

Bij bestaand en nieuw stedelijk gebied is de doelstelling, aantrekkelijke woon- en werkgebieden te laten ontstaan. Er moet worden gezocht naar een betekenisvolle relatie met het verleden en de omgeving. Het ontwerp moet bijdragen aan de identiteit van een plek. Het ontwerpen van een verzorgde, veilige en toegankelijke openbare ruimte is daarbij een zelfstandige opgave.

Bij infrastructuur draait het om de afstemming met de landelijke of stedelijke omgeving en het ontdekken van de betekenis van wegen en knooppunten als openbare ruimte.

Masterplan W4 (februari 2001)

Het Masterplan W4 maakt deel uit van de W4-overeenkomst en beschrijft het W4-project, waarin de gemeenten Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude, de provincie Zuid – Holland en het Rijk (Ministeries van Verkeer en Waterstaat en VROM), de inpassing van de verbreding van de A4 gezamenlijk verbeteren. Het Masterplan W4 bevat de ruimtelijke, infrastructurele, financiële en organisatorische kaders waarbinnen het W4-project haalbaar is.

Advies Waterbeheer 21e eeuw (2000)

Ook in het Advies Waterbeheer 21e eeuw (ook wel Commissie Tielrooij genoemd) wordt aandacht en ruimte voor water gevraagd. Deze commissie pleit voor toekomstig waterbeheer volgens het principe: “vasthouden, bergen en vervolgens pas afvoeren van het water”. Dit principe is overgenomen in de Startovereenkomst waterbeleid 21e eeuw (WB21). In de startovereenkomst is verder overeenstemming bereikt over de volgende waterhuishoudkundige principes, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de (her)inrichting van een bepaald gebied:

- niet afwentelen (bestuurlijk, financieel en geografisch);
- meer ruimte voor water naast techniek;
- de kwaliteitstrits schoonhouden – scheiden – afvoeren.

Uit het Advies Waterbeheer 21e eeuw is de watertoets ontstaan. De watertoets houdt onder meer in dat in bestemmingsplannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen waarin waterhuishoudkundige aspecten aan bod komen. De watertoets is per 1 november 2003 wettelijk verankerd.

Vierde Nota Waterhuishouding (1999)

In de vierde Nota Waterhuishouding is de doelstelling van het waterbeleid als volgt geformuleerd: ‘Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.’ Water in de stad dient gezien te worden als ‘drager’ voor stadslandschappen. Ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden vormen de basis voor een hoogwaardig woon-, werk- en leefklimaat in de bebouwde kom.

Verdrag van Malta (1992)

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg 'het Verdrag van Malta', is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In 2007 is met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg het Verdrag van Malta formeel wettelijk geïmplementeerd. Voor de praktijk heeft deze inwerkingtreding beperkte gevolgen, daar de wettelijke regeling aansluit bij de in Nederland gegroeide praktijk om de bescherming van (potentieel) archeologische vindplaatsen te regelen in het bestemmingsplan.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Regionaal Economisch Overleg – detailhandelvisie (REO 2003 / EIM 2004)

In 2003 is voor de regio Rijn- en Bollenstreek een beleid vastgesteld ten aanzien van detailhandel. Dit beleid biedt voor de periode 2003-2010 de kaders waarbinnen ontwikkelingen in de regio op het gebied van detailhandel en leisure dienen te worden beoordeeld. Voor het deelgebied Leidse Regio heeft het Economische Instituut Midden- en kleinbedrijf (EIM) hier een verdere uitwerking aan gegeven. Hieruit komt onder andere naar voren dat binnen de Leidse regio marktruimte aanwezig is voor verdere versterking van de meubelen- en de woningbranche. Een uitbreiding van het Meubelplein Leiderdorp is gewenst, met een accent op invulling in het midden en hogere marktsegment. Ook wordt voor Bospoort de vestiging van een IKEA ondersteund. Deze vestiging wordt gezien als een aanvulling op en een verbreding van het aanbod dat de regio op het gebied van wonen aanbiedt. De marktruimte is aanwezig en het is de manier om een substantieel deel van de koopkrachtafvlouing terug te halen naar de regio.

Dit wordt verder ondersteund door de Impactstudie IKEA Leiderdorp, d.d. maart 2005, van DHV. Binnen het Regionaal Economisch Overleg is gesproken over de wenselijke omvang van een IKEA binnen de Leidse Regio. Hierbij is uitgegaan van een totaal bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.) van 22.000 m². De zogenaamde 'omzetclaim' voor IKEA is daarbij bepaald aan de hand van IKEA-specifieke kengetallen (conform de formules die in Nederland worden gehanteerd). De gemeente geeft er de voorkeur aan in het bestemmingsplan het maximum b.v.o. vast te leggen, aangezien dit het best toetsbare en meest relevante criterium betreft. Daartoe is het maximum van 22.000 m² b.v.o. in de voorschriften worden opgenomen.

Regionaal Milieubeleidsplan (2003)

Voor de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Warmond en Zoeterwoude, is een regionaal milieubeleidsplan vastgesteld. Centraal in het beleidsplan staan de volgende beleidsuitgangspunten:

Water, natuur, groen, energie en openbaar vervoer zijn sturende elementen bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. De landschappelijke onderlegger, inclusief bodemtypologie, het watersysteem, en natuur – en landschappelijke waarden vormen het hoofduitgangspunt voor de inrichting van de ruimte. Zo wordt er niet gebouwd in waardevolle gebieden zoals de ecologische structuur en juist wel op locaties waar veel mensen gebruik kunnen maken van openbaar vervoer herstructureren van woon-

werkgebieden heeft voorrang op uitbreiden aar mogelijk worden intensief- en meervoudig ruimtegebruik sterk bevorderd. In stedelijke gebieden wordt gedacht aan gestapelde bouw, in randmilieus kan worden gedacht aan “compacte buurten in het groen” bestaande bedrijventerreinen worden zo duurzaam mogelijk (her)ingericht. Tenminste is er sprake van parkmanagement, aandacht voor energie, water en inpassing natuur- en cultuurwaarden.

De milieugenda 2007- 2010

De milieudienst West-Holland heeft de uitvoering van het beleid uit het voornoemde Beleidsplan geëvalueerd. De resultaten zijn beschreven in de Milieugenda 2007-2010. Hierin is een Top Vijf aan onderwerpen opgenomen die in de komende periode extra aandacht behoeven met voorstellen voor het nemen van maatregelen:

Het zijn:

1. Optimale milieukwaliteit in de leefomgeving;
2. Klimaatbeleid en Luchtkwaliteit
3. Gemeente als sturende opdrachtgever
4. Lokale milieukwaliteit; milieu meer integreren het verkeer- en parkeerbeleid
5. Communicatie naar burgers en bedrijven

Streekplan Zuid – Holland west (2003)

In het kader van het W4-project dienen de aan de A4 gelegen gebieden in de gemeente Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude zodanig te worden ingericht dat leefbaarheid en kwaliteitsverbetering centraal staan. Voor de zone aan de westkant van de A4 (Vierzicht) wordt in het streekplan een ontwikkeling voorgestaan die zich richt op voorzieningen ten behoeve van zorg, kantoren, detailhandel en horeca. De locatie Bospoort Leiderdorp zal worden geherstructureerd, waarbij functiewijziging hoofdzakelijk zal zijn gericht op bedrijvigheid en detailhandel.

Nota regels voor ruimte.

De Nota Regels voor Ruimte vormt samen met de streekplannen het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. In het streekplan Zuid – Holland West staan de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid verwoord. In de Nota Regels voor Ruimte staat waaraan, vanuit provinciale optiek, gemeentelijke ruimtelijke plannen moeten voldoen om die opgave te verwezenlijken.

De geplande ontwikkelingen die horen bij het W4-project (inclusief Bospoort) passen binnen de gestelde voorwaarden en eisen vanuit de Nota Regels voor Ruimte.

Waterneutraal bouwen (2006)

Sinds 2006 heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland, die het waterbeheer voert in het plangebied, in de beleidsregels bij de Keur² gesteld dat waterneutraal moet worden gebouwd. Concreet houdt “waterneutraal bouwen” in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of de waterberging afneemt er maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer) te voorkomen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied.

In de Nota ‘Waterneutraal bouwen’ worden enkele basismaatregelen aangereikt waar rekening mee gehouden moet worden bij planvorming. Voor het stadium van de watertoets voor het W4-plangebied zijn onderstaande punten het belangrijkste:

² ‘Integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken’, geldig vanaf 1 september 2006 en ‘Nota demping en verhard oppervlak’, geldig vanaf 1 september 2006.

- Het wateroppervlak dient minimaal 6% te zijn van het totale oppervlak;
- Het wateroppervlak dient met 15 % van de toegenomen verharding uitgebreid te worden; onder verhard oppervlak wordt verstaan:
 - Daken;
 - Wegen;
 - Parkeerterreinen;
 - Gedraineerd oppervlak.
- Het watersysteem dient een T=100 bui + 10% te kunnen verwerken. Dit is een bui die eens per 100 jaar voorkomt waar 10% van deze bui is opgeteld als gevolg van de klimaatsverandering (middenscenario 2050).

Masterplan W4 (2001)

Het Masterplan W4 beschrijft het W4-project, waarin de gemeenten Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude, de provincie Zuid – Holland en het Rijk (Ministeries van Verkeer en Waterstaat en VROM), de inpassing van de verbreding van de A4 gezamenlijk verbeteren. Het Masterplan W4 bevat de ruimtelijke, infrastructurele, financiële en organisatorische kaders waarbinnen het W4-project haalbaar is.

Kantorenstrategie Leidse Regio (2003)

De kantorenmarkt in de regio kan op dit moment worden getypeerd als regionaal, met een grote vertegenwoordiging van de non-profit sector. De laatste jaren zijn sectoren in het kennissegment en de zakelijke dienstverlening in aandeel aan het toenemen. De regio wil deze ontwikkeling stimuleren en verder uitbouwen door op goed bereikbare en zichtbare locaties (knooplocaties) kantoren met aansprekende architectuur te ontwikkelen. Echter, de marktontwikkelingen en de wens van de Leidse regio om meer als kantorenlocatie op de kaart te komen, vragen om een regionale strategie. Regionale afstemming en flexibiliteit zijn belangrijke kenmerken van deze strategie, die bestaat uit prioritering van potentiële nieuwbouwlocaties. Bospoort, gericht op de zakelijke dienstverlening, wordt als project voor de langere termijn genoemd.

Het regionaal Economisch Beleidsplan voor de Leidse regio (2001)

Dit plan geeft een beeld van de gewenste regionale economische ontwikkeling. De ontwikkeling van de A4-zone wordt van groot belang geacht, aangezien zij ruimte biedt aan nieuwe bedrijvigheid in de regio. Door de strategische ligging worden kansen gezien voor vestiging van ondermeer (inter)nationale bedrijven met kennisintensieve dienstverlening. Het plan vraagt ook aandacht voor het stads- en plattelandstoerisme in de regio. Het Meubelplein heeft potenties zich verder te ontwikkelen. Ook een verdere horeca- en hotelontwikkeling wordt van belang geacht.

Tweede Economisch Beleidsplan “Poort tot de regio” (2001)

Dit plan schetst de toekomstige economische ontwikkeling van Leiderdorp. De A4-zone heeft binnen het beleidsplan een sleutelpositie. De ontwikkeling van deze zone wordt noodzakelijk geacht om het schrijnend tekort aan kantoor- en bedrijventerreinlocaties op te lossen. Dit plan onderstreept de mogelijkheden van de A4-zone voor onder meer internationale dienstverlenende bedrijvigheid, vanwege haar strategische ligging. Voor wat betreft winkelontwikkelingen dient het regionale beleid gericht te zijn op verbetering van de kwaliteit en minder op vergroting van de kwantiteit.

Beleidsplan Milieu en Water (2000)

Het beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 van de provincie Zuid-Holland (2000), heeft als (water)doelstelling ‘het vergroten van het waterbergend en -bufferend vermogen en

het realiseren van een goede ecologische waterkwaliteit in en om de steden' opgenomen. De steden met hun grote hoeveelheid verhard oppervlak kunnen extreme neerslag op dit moment onvoldoende verwerken. Bij de (her)inrichting van stedelijke gebieden is het daarom van belang het waterbergende vermogen te vergroten en regenwater beter te benutten. Het ligt voor de hand de grootschalige berging van water in de stadsranden te combineren met recreatie. Eventueel kan de stad op die manier aanliggende groengebieden van schoon water voorzien. Het water uit de stad moet daarom van een goede kwaliteit zijn.

Het beleidsplan Milieu en Water is het vigerend beleid van provincie Zuid-Holland. Omdat het plan al in het jaar 2000 is gepubliceerd is het op concreet niveau deels ingehaald door WB21. In hoofdlijnen blijft de visie van het beleidsplan Milieu en Water overeind en zal hoogstwaarschijnlijk worden verlengd.

Waterbeheersplan 2006 (2006)

In maart 2006 heeft Rijnland de provincies Noord- en Zuid-Holland een nieuw Waterbeheerplan (WBP) voor het Rijnlands gebied aangeboden. Daarin staan het beleid en de maatregelen die Rijnland per jaar gaat uitvoeren voor het oppervlaktewater voor de periode tot 2009. Centrale doelstelling van dit plan is om te streven naar een veilig, duurzaam en biologisch gezond watersysteem, waarbij meer dan in het verleden wordt gestuurd op resultaat. Het waterbeheersplan bestaat daarom uit een strategisch document waarin de strategie (doelstellingen) worden benoemd. De strategie splitst zich uit in drie hoofdonderwerpen, waaronder de belangrijkste doelstellingen zijn samengevat:

1. Veiligheid tegen overstromingen:
 - a. Stabiele primaire keringen;
 - b. Stabiele regionale keringen;
 - c. Stabiele overige keringen;
2. Voldoende water:
 - a. beleving;
 - b. goed waterregime;
 - c. goed oppervlaktewater beheer;
 - d. goed optreden bij calamiteiten;
 - e. goede afspraken;
 - f. goede inrichting;
 - g. goede functies;
3. gezond water:
 - a. beleving;
 - b. calamiteiten;
 - c. goede inrichting;
 - d. levend water;
 - e. schoon water;
 - f. voldoende water.

Deze doelstellingen worden verder uitgewerkt in het uitvoeringsdeel van het waterbeheersplan, waarin de maatregelen zeer concreet zijn beschreven. Van de beschreven maatregelen zijn de volgende maatregelen voor het plangebied vooral van belang:

- Het verbeteren van de waterkeringen;
- Het op diepte brengen van boezemwater en hoofdwatertgangen;
- Het stimuleren van de aanleg van natuurvriendelijke oevers;

- Het waterneutraal bouwen.

Cultuurhistorische hoofdstructuur van Zuid- Holland

De CHS-kartering geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Verantwoord beheer van cultureel erfgoed vergt echter meer dan inventarisatie en waardering. Daarom worden in het Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. Deze betreffen:

- instandhouding/behoud;
- inpassing en hergebruik;
- voorlichting en educatie.

Deze algemene uitgangspunten zijn vervolgens verder uitgewerkt in specifieke provinciale regels of richtlijnen, zoals streekplannen. Op deze wijze vindt de CHS haar doorwerking in bestemmingsplannen. Het plangebied van W4 bevindt zich gedeeltelijk in het Belvédèregebied van Oud-Ade. De cultuurhistorische identiteit wordt in stand gehouden op grond van streek- en bestemmingsplannen. Bij de inrichting van de Munikkenpolder zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van het gebied.

Oostflank Leidse Regio (Projectgroep Oostflank Leidse Regio, april 1999)

In deze nota wordt gesteld dat het verbreden en verdiepen van de A4 kansen biedt voor een verdere integrale inrichting van de Oostflank van de Leidse Regio als onderdeel van de Randzone Groene Hart. Het betreft dan vooral het benutten van de ruimtelijke potenties rond de kruising van de Oude Rijn en in de gebieden langs de verdiepte A4.

2.4 Gemeentelijk beleid

Duurzaam bouwen 2006

Duurzaam bouwen heeft in de gemeente Leiderdorp de volle aandacht. Leiderdorp wil zowel nieuwe als bestaande bouwlocaties duurzaam inrichten, bouwen (revitaliseren) en beheren. Een gebied als de Baanderij, met zijn uitbreidingsplannen biedt daartoe mogelijkheden. De gemeente streeft ernaar 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 mogelijk niveau brengen.

In juni 2006 heeft de gemeente het beleidskader Duurzame Stedenbouw vastgesteld. Dit beleidskader vormt in de hele regio het uitgangspunt voor ieder ruimtelijk plan van 1 hectare of groter. Het beleidskader geeft aan welke vragen in welke fase aan de orde moeten komen om een hoog kwaliteitsniveau van een plan te waarborgen. Onderdeel van het beleidskader is een ambitietabel Duurzame Stedenbouw, die bij elk ruimtelijk project gebruikt moet worden. Deze tabel bevat de verplichte duurzaamheidsambities en een aantal extra ambities, waarvan er minimaal één gekozen dient te worden.

Kantorenstrategie Leidse regio (2003)

Een in de opdracht van de gemeente Leiden uitgevoerd onderzoek naar de kantorenmarkt maakt duidelijk dat het aanbod van kantoren binnen de Leidse regio, de vraag de komende 10 jaar zal overstijgen. Vandaar dat binnen de regio gestreefd dient te worden naar een fasering bij de nieuwbouw van kantooruimte. Bospoort is op de lange termijn een geschikte kantoren- en bedrijvenlocatie.

Hoofdlijnen economisch beleid gemeente Leiderdorp: Structuurvisie detailhandel Leiderdorp binnen regionaal kader (2003) en Kantorenstrategie Leidse regio (2003)

De locatie Bospoort ontstaat door de verlegging van de knoop N446 – A4 en sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein dat ten noorden van de Dwarswatering ligt. Hier bevinden zich het AC-hotel/restaurant, Mc Donalds en de Pannenkoekenboerderij. De locatie Bospoort is door de ligging direct aan de A4 en het provinciale hoofdwegennet zeer strategisch gelegen. Hierdoor leent deze locatie zich voor een veelheid aan functies en bedrijvigheid. Gemeentelijke en regionale studies hebben inzicht gegeven in de wenselijke invulling van deze locaties. De in opdracht van de gemeente Leiden opgestelde Kantorenstrategie Leidse Regio (2003) onderschrijft de strategische ligging van Bospoort. Deze bedrijfslocatie is mede geschikt voor kantoren voor de regionale en bovenregionale markt. Afstemming over het ontwikkelingstempo, met andere kantoorontwikkelingen binnen de regio, is hierbij van groot belang.

De in opdracht van de gemeente Leiderdorp opgestelde Detailhandel structuurvisie voor Leiderdorp in regionaal kader (2003), geeft aan dat de locatie Bospoort zich bij uitstek leent voor de vestiging van grootschalige perifere detailhandel met een regionale verzorgingsfunctie. Verder wordt de uitbreiding en versterking van het bestaande Meubelplein noodzakelijk geacht. Dit om haar regionaal / gewestelijk verzorgende taak ook in de toekomst te kunnen blijven vervullen. Deze conclusies wordt ondersteund in de recent beschikbaar gekomen detailhandelsstudie van het EIM “Ontwerpvisie Leidse Regio, Detailhandel en leisure” (mei 2004) zoals opgesteld in opdracht van de Leidse regio.

Structuurplan W4 Leiderdorp (2002)

Met het Structuurplan W4 wil de gemeente Leiderdorp richting geven aan de verdere uitwerking van de inpassing van de A4 en de ontwikkelingen in haar directe omgeving. Daarnaast vormt het Structuurplan een basis voor het continueren van het gevestigde voorkeursrecht. De essentie van het Structuurplan is gericht op het herstellen en optimaliseren van de dwars relaties tussen de gebieden aan weerszijden van de A4 en het teniet doen van de visuele en fysieke barrièrewerking van de A4.

Het Structuurplan W4 staat voorts een herontwikkeling van de locaties Plantage en Mauritskwartier in de bestaande wijken Oranjewijk en Kerkwijk voor. Dit geldt ook voor de bedrijfslocaties Elizabethhof/Vierzicht en Bospoort langs de A4. Op de locatie Bospoort voorziet het structuurplan vestiging van bedrijven, voorzieningen en kantoren. De Munnikkenpolder krijgt een groene bestemming.

Stedenbouwkundig Plan W4 Leiderdorp (2002)

Voor de gebieden aan weerszijden van de A4 is door het gemeentelijke Ontwikkelingsbedrijf W4 een Stedenbouwkundig Plan W4 opgesteld (september 2002). Vijf specifieke ontwerpgegevens met betrekking tot de verdiepte en verbrede A4 in relatie tot de omgeving, bepalen in hoge mate het Stedenbouwkundig Plan. Dit betreft achtereenvolgens de vormgeving van het oude dorp, de realisatie van groene structuren en verbindingen met het Groene Hart, de transformatie van de stadsrandzones, de verbindingen binnen het plangebied en de inpassing van de A4.

Het Stedenbouwkundig Plan omvat voorts een programma voor de ontwikkeling van de zogenoemde ontwikkel- c.q. exploitatiegebieden: Bospoort, Vierzicht, Mauritskwartier, Plantage en Munnikkenpolder voor de komende 10 tot 15 jaar. Het betreft een programma op hoofdlijnen. Bij de verdere uitwerking van de verschillende deelgebieden in de komende jaren zal een verfijning - en indien noodzakelijk een bijstelling - plaatsvinden. Hierbij kan worden ingespeeld op de meest actuele ontwikkelingen en marktomstandigheden. In hoofdstukken 3 en 4 van deze toelichting worden de, voor dit bestemmingsplan, relevante hoofdzaken van het Stedenbouwkundig Plan W4 behandeld.

Masterplan W4 (februari 2001)

Het Masterplan W4 beschrijft het W4-project, waarin de gemeenten Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude, de provincie Zuid – Holland en het Rijk (Ministeries van Verkeer en Waterstaat en VROM), de inpassing van de verbreding van de A4 gezamenlijk verbeteren. Het Masterplan W4 bevat de ruimtelijke, infrastructurele, financiële en organisatorische kaders waarbinnen het W4-project haalbaar is.

Stedelijke vernieuwing Leiderdorp, ontwikkelingsplan en -programma ISV (oktober 2000)

In het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) heeft de gemeente Leiderdorp dit plan opgesteld. Het plan borduurt voort op het bestaande gemeentelijk beleid. Het W4-project vormt één van de drie speerpuntprojecten. Met betrekking tot de A4 is minimalisering van de barrièrewerking noodzakelijk. De nota pleit voor het verdiept aanleggen van de weg, waardoor de hinderzones beperkt worden en het doortrekken van de lokale infrastructuur over de A4 mogelijk wordt. Door daar waar mogelijk horizontale geluidsschermen te realiseren wordt de visuele barrièrewerking van de A4 geminimaliseerd. Bovendien dient het tracé duurzaam te zijn door bij het ruimtegebruik te anticiperen op toekomstige capaciteitsuitbreiding. Door het verdiept aanleggen van de A4 en het aanleggen van een parallelweg wordt bovendien de bereikbaarheid van de woonbuurten verbeterd en wordt het sluipverkeer verminderd.

Ten aanzien van de directe omgeving pleit de nota onder meer voor het omzetten van de bestaande harde grens tussen de stedelijke gebieden en het Groene Hart in een geleidelijke overgang. Hierdoor wordt het Groene Hart beter toegankelijk voor het recreatief (mede)gebruik. Daarnaast dient de bestaande stedelijke bebouwing aan weerszijden van de A4 tot één geheel te worden gevormd. Optimalisatie van het gebruik van momenteel functioneel en ruimtelijk enigszins verwaarloosde terreinen staat hierbij centraal. In de nota wordt aangegeven dat door de integrale planvorming met meerdere gemeenten en provincie een samenhangende gebiedsontwikkeling in regionaal verband wordt bewerkstelligd.

2.5 Conclusie

Niet alleen past de ontwikkeling van Bospoort binnen het W4-project en het beleid van de verschillende overheden, maar ook kan de gehele ontwikkeling getypeerd worden als een project waarbij op een goede manier wordt omgegaan met de geboden ruimte. Het project bouwt voort en sluit aan op het bestemmingsplan W4. Ten aanzien van de verschillende rijkssectoren, sluit dit project aan bij het beleid van VROM, Economische Zaken en Verkeer en vervoer (Rijkswaterstaat). De recente nota's van rijk, provincie,

regio en gemeente bieden voldoende aanknopingspunten voor herontwikkeling van Bospoort.

3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het definitief Stedenbouwkundig plan Bospoort. De ruimtelijke en functionele aspecten zullen in dit hoofdstuk kort worden beschouwd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een samenvatting van het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Bospoort van 21 september 2006, in opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf W4 opgesteld door Kraaijenvanger-Urbis

3.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

3.2.1 Huidige situatie

Ruimtelijk en functioneel heeft Bospoort een bijzondere positie tussen het stedelijk gebied gelegen ten zuiden van de Dwarswatering, en het meer landelijke gebied ten noorden daarvan. De locatie is ruimtelijk 'ingesnoerd' door de lokale, provinciale en rijksinfrastructuur. Kruisende verbindingen zijn niet aanwezig. In de jaren tachtig heeft zich hier aanvullend op het AC-restaurant het AC-hotel (inmiddels Tulip Inn) gehuisvest, gevolgd door Mc Donalds, met een Mc Drive voorziening. Eind jaren negentig heeft de Pannenkoekenboerderij hier een plek gevonden. Kenmerkend voor de huidige situatie van de locatie Bospoort is de rommelige uitstraling. De drie aanwezige gebouwen (AC, Mc Donalds en de Pannenkoekenboerderij) tonen weinig samenhang en ook de openbare ruimte is een aaneenschakeling van toevalligheden. Het gebied wordt ontsloten vanaf een toegang vanaf de hoger gelegen Persant Snoepweg die vrijwel direct toegang geeft tot een grote parkeerplaats van AC. De ontsluiting van het gebied is onoverzichtelijk, middels borden wordt de automobilist naar zijn bestemming geleid. Tussen de gebruikte terreindelen liggen ook stukken braak. Langs de Dwarswatering staat, juist ten westen van de Persant Snoepweg de karakteristieke Munnikkenmolen. De noord en de oostgrens van de locatie wordt gedomineerd door de rijksweg A4 en de inmiddels gerealiseerde verzorgingsplaatsen met het Shell en Total tankstation.

Toekomstige ontwikkelingen

De meest belangrijke ontwikkeling binnen het plangebied is de komst van de IKEA vestiging Leiderdorp (zie verder hoofdstuk 3). Daarnaast dient als onderdeel van de komst van de IKEA en de herinrichting, de Pannenkoekenboerderij verplaatst te worden. Handhaving van de Pannenkoekenboerderij op de locatie Bospoort wordt zowel vanuit ruimtelijke als economische motieven door de gemeente niet mogelijk en wenselijk geacht.

IKEA is niet verenigbaar met de huidige Pannenkoekenboerderij. De relatieve laagbouw van deze functie tegenover het aanzicht van IKEA geeft een onwenselijk stedenbouwkundig beeld. Tevens is de expeditie van IKEA naar deze zijde gericht, dit geeft een ongewenste aanblik vanaf de Pannenkoekenboerderij.

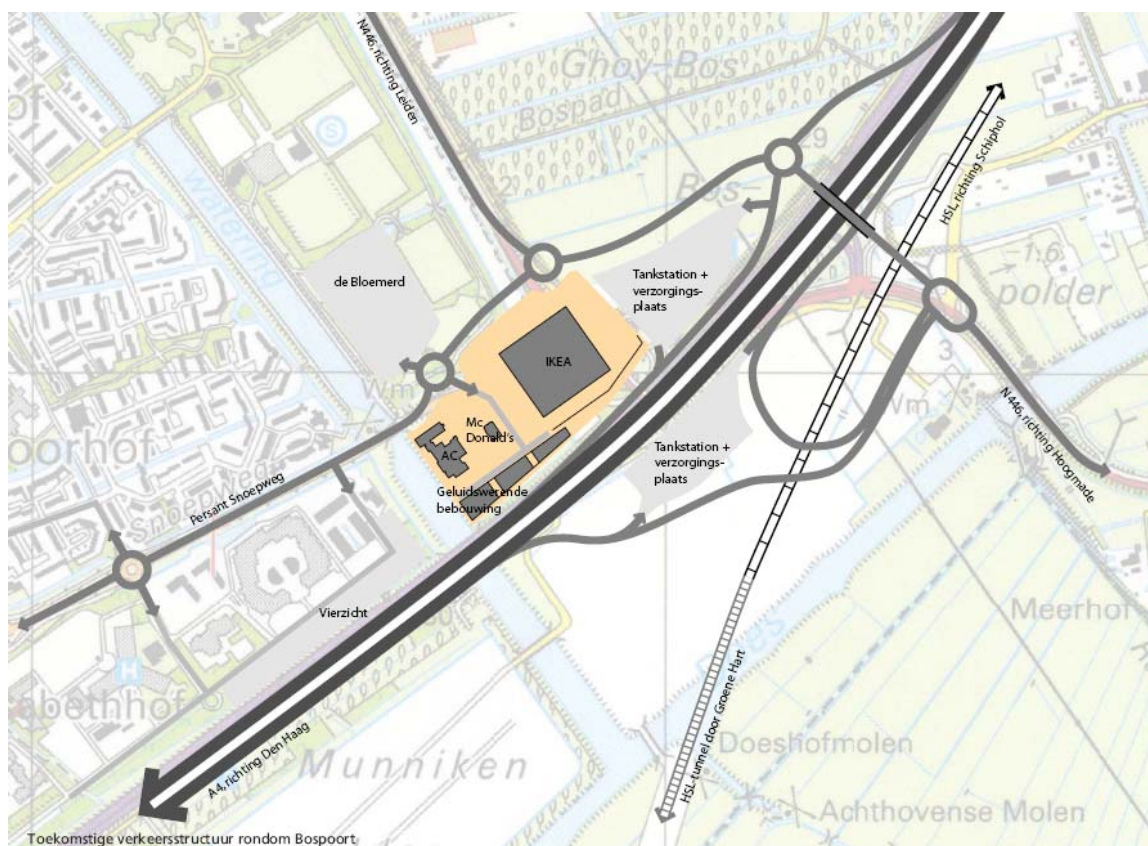
De gemeente is voornemens om de gronden van de Pannenkoekenboerderij te verwerven en de Pannenkoekenboerderij te verplaatsen naar het Ghoybos. Hiertoe wordt minnelijk overleg gevoerd met de eigenaar. Indien minnelijke verwerving niet mogelijk is, zal het onteigeningstraject worden doorlopen.

De wenselijke positie van IKEA is centraal binnen het plangebied waarbij enerzijds voldoende “voorraimte” wordt gecreëerd voor bezoekers aan de zijde van de Persant Snoepweg / Provinciale weg en anderzijds de expeditie / bevoorrading, op een ordentelijke wijze aan de achterzijde wordt opgelost.

Ten westen van de beoogde IKEA locatie ligt de inmiddels verlegde Persant Snoepweg. De nieuwe weg is in 2008 in gebruik genomen. Het bestaande wegtracé is verwijderd.

Wegenstructuur

In bijgevoegde kaart is de toekomstige verkeersstructuur rondom Bospoort weergegeven: met daarin de toekomstige ligging van de Persant Snoepweg inclusief de aansluiting op het provinciale wegennet (rotonde N446) en de nieuwe rotonde ter hoogte van het AC-restaurant. Deze weg wordt tussen de Rotonde N446 en de rotonde naar het gebied Bospoort uitgevoerd met 2x2 rijstroken, gescheiden door een middenberm.



Het lokale en regionale fietsverkeer kruist de (verlegde) Persant Snoepweg door middel van een tunnel ter hoogte van de rotonde N446. De regionale fietsroutes geven goede verbindingen in de richting van Leiden, Hoogmade en Kaag en Braassem (voorheen Alkemade). In de nabijheid van het plangebied komen twee bushaltes: één aan de zijde van Ikea en één aan de zijde Bloemerdd-Zuid. De locatie Ikea zal vanaf de bushalte aan de zijde Bloemerdd bereikbaar zijn via de tunnel. Over de watergang wordt een oversteek gemaakt, zodat Ikea rechtstreeks bereikbaar is. Verkeersonderzoek heeft aangetoond dat als gevolg van de autonome groei van het autoverkeer, de rotonde van de provinciale weg N446 na 2015 zijn maximale capaciteit bereikt.

Dit zal dus ook gebeuren wanneer er in Bospoort geen IKEA komt. Wel toont het onderzoek aan dat de vestiging van IKEA deze termijn verkort.³

De provincie heeft toegezegd zorg te zullen dragen voor de noodzakelijke ingrepen aan de rotondeconstructuur op de knoop N446 waardoor de doorstroming op het provinciale wegennet en de bereikbaarheid van Leiderdorp gegarandeerd blijft. Streven vanuit de gemeente is om deze ruimtelijke ingreep in het provinciale wegennet reeds bij opening van IKEA in 2010 uitgevoerd te krijgen. Bijkomend voordeel is dan dat de Persant Snoepweg van het doorgaande verkeer wordt ontlast.

De komst van een IKEA heeft effect op de verkeersstromen in het plangebied. Goudappel Coffeng (Verkeerskundig onderzoek ontsluiting IKEA Leiderdorp, 2006 en 2008) heeft de consequenties voor de komende tien jaar in beeld gebracht. Uit het onderzoek komen een aantal conclusies naar voren:

- De komst van de IKEA zal extra verkeer zal genereren. Dit extra verkeer is met name georiënteerd richting de rotonde N446 – Persant Snoepweg;
- Om het verkeer te kunnen blijven afwikkelen is een bypass op de rotonde N446 – Persant Snoepweg wenselijk. Deze bypass haalt de verkeersstromen komende vanaf de rijksweg richting het noorden uit conflicterende richtingen. Door deze maatregel kan het verkeer op deze rotonde (blijvend) goed worden verwerkt. De komst van de IKEA maakt de realisatie van de bypass enkel eerder noodzakelijk;
- De rotonde Bospoort (aansluiting IKEA) verwerkt in de avondspits veel verkeer en zit tegen haar maximale verwerkingscapaciteit aan. Met een bypass op de rotonde N446 – Persant Snoepweg rijdt er minder verkeer op de rotonde Bospoort. Zelfs minder dan in de autonome situatie (geen IKEA, geen bypass). Hierdoor hoeven aan de rotonde Bospoort geen maatregelen te worden genomen. Ook neemt het verkeer richting Leiderdorp (Persant Snoepweg) af;
- De noordelijke rotonde met de Rijkswegaansluiting verwerkt eveneens veel verkeer. De verwachting is dat er op termijn afwikkelingsproblemen kunnen gaan ontstaan. De capaciteit kan verruimd worden met twee maatregelen, te weten: (1) een tweede opstelstrook vanaf de A4 uit de richting Amsterdam, om de rotonde met de N446 – Doespolderweg op te komen, (2) een bypass vanuit Leiderdorp rechtsaf de oprit van de A4 op. De gronden waarop deze maatregelen moeten worden genomen vallen onder het beheer van de provincie en het Rijk. De genoemde maatregelen zullen ter zijner tijd dan ook in overleg met deze partners worden uitgevoerd;
- Indien extra functies gerealiseerd worden nabij de IKEA (met dezelfde ontsluiting via de rotonde met de Persant Snoepweg), betekent dit dat deze rotonde eerder aan de maximale verwerkingscapaciteit zal komen. Maatregelen zijn dan eerder wenselijk. Met extra functies moet dus terughoudend worden omgegaan. De voorkeur gaat dan uit naar functies met een lage productie van ritten, de gemeente is ook voornemens deze te realiseren.

De aanleg van de bypass vanaf de A4 naar de N446 zal in overleg met de Provincie worden uitgevoerd. Hier zijn inmiddels afspraken over gemaakt. De bypass zal binnen de planperiode van 10 jaar worden uitgevoerd. De overige maatregelen worden in overleg met Rijk, provincie en de gemeente Kaag en Braassem (voorheen Alkemade) verder uitgewerkt.

³ Goudappel Coffeng, Detailanalyse verkeersstromen nabij Bospoort, Leiderdorp, LDP077/krd/0446, 29 oktober 2008.

Aanvullende overwegingen

Overeenstemming (basis)verkeersgegevens

De hiervoor vermelde verkeerskundige rapportages zijn besproken met de provincie Zuid-Holland en Rijkswaterstaat. Gezamenlijk is geconcludeerd is dat de verkeersgegevens, waarop de onderzoeken zijn gebaseerd, een goede verwachting geven van het verkeersbeeld voor de planperiode.

Toepassing Regionale Verkeersmilieukaart (RVMK)

De RVMK wordt al jaren in de regio gebruikt en is goed gedocumenteerd. Het is als onderbebouwing gebruikt voor (bijna) alle procedures in de regio. Voor meer informatie verwijzen wij naar de afzonderlijke rapportages die op de RVMK zijn gebaseerd.

Maatgevende periode

In het verkeersonderzoek (Goudappel Coffeng, 2006 en 2008) is berekend dat de werkdagavondspits de maatgevende periode is, alleen op de piekmomenten in IKEA-bezoek (op zaterdagen tussen 13.00 en 15.00 uur) stijgen de verkeersbelastingen in de directe omgeving in lichte mate uit boven de werkdagavondspitsuren. In het kader van de bereikbaarheid van de nieuw te realiseren Pannenkoekenboerderij in het Ghoybos is nog nader onderzoek gedaan naar de afwikkeling van het verkeer op de zaterdagpiek. Daaruit is gebleken dat de meerstrooks-rotondes het verkeer kunnen verwerken.

Capaciteit huidige wegennet

Uit onderzoek van IKEA (Diepens en Okkema, 2005) blijkt dat vestigingen direct na opening nog niet op volledige capaciteit draaien. Openstelling wordt in 2010 verwacht. Tevens is er minder verkeer in 2010 ten opzichte van 2012 (minder autonome groei). Bovendien is richting RWS onderbouwd dat terugslag richting de rijksweg niet waarschijnlijk is. Dit komt ondermeer ook doordat ongeveer de helft van de totale bezoekers aantal via de lokale wegen (met name N445/N446) zullen arriveren. De Persant Snoepweg is inmiddels verlegd en verbreed. De conclusie is dan ook dat het huidige wegennet dit verkeer af kan wikkelen.

3.3 Groen

3.3.1 Huidige situatie

De hoofdgroenstructuur van Leiderdorp en het W4-gebied loopt langs de Dwarswatering en de Oude Rijn. De Engelendaal fungeert daartussenin als centrale as. De groenstructuur langs de Persant Snoepweg verbindt deze verspreid liggende groene elementen. De Houtkamp, als centraal gelegen park in Leiderdorp, de tussenliggende groen villawijk, de parkachtige begraafplaats en de groengebieden grenzend aan de Engelendaal maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Leiderdorp. Het deelgebied Bospoort ligt in het W4-gebied. Bospoort maakt als zodanig onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur in Leiderdorp.

3.3.2 Toekomstige situatie

Ten behoeve van de handhaving van de groenstructuur, zal het deel van het plangebied tussen De Bloemerd en de Persant Snoepweg een groene invulling krijgen. Deze invulling is nog niet in detail bekend, daar dit mede afhankelijk zal zijn van de

ontwikkelingen rond de Munnikkenmolen. Overigens zal het groen langs de Dwarswatering gehandhaafd blijven. De Persant Snoepweg krijgt een groene begeleiding. In het gebied Bospoort zal de ontsluitingsweg naar de IKEA en het AC-restaurant worden uitgevoerd als een laan met een groene structuur.

3.4 Water

3.4.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de Bospolder. Het waterbeheer wordt hier uitgevoerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. De gemeente Leiderdorp en het Hoogheemraadschap voeren op regelmatige basis overleg over de stand van zaken met betrekking tot water. In het kader van de ontwikkeling van Bospoort is afgesproken dat de waterstructuur zal worden uitgewerkt in een waterbeheerplan.

De rijksweg A4 scheidt de Bospolder in twee delen, het oostelijk en het westelijk deel. Het plangebied ligt in het westelijk deel. De belangrijkste watergang in het plangebied is de Dwarswatering. Het noordwestelijk deel van de Bospolder watert af via een duiker onder de N446 af op het zuidwestelijke deel. Het noordwestelijke deel en het oostelijk deel van de Bospolder hebben hetzelfde peil, namelijk NAP -2,25 / -2,35 meter (zp/wp).

Het zuidwestelijk deel heeft het zelfde peil en wordt bemalen door een gemaal van het waterschap aan de noordzijde van het peilvlak. Langs de Dwarswatering bevinden zich enkele inlaatpunten. De waterkeringen langs de Dwarswatering zijn minder herkenbaar dan de keringen die om het plangebied heen liggen. Het handhaven van het boezempeil binnen het plangebied vereist onderhoud aan het systeem van waterkeringen.

3.4.2 Toekomstige situatie

Voor de toekomstige situatie wordt verwezen naar de paragraaf "planbeschrijving voorgenomen ontwikkelingen".

3.5 Horeca

Aan de noordzijde van de Dwarswatering ligt aan de Persant Snoepweg een AC-hotel - restaurant, een Mc Donalds en de Pannenkoekenboerderij. De huidige situatie met betrekking tot de horecagelegenheden blijft –met uitzondering van de Pannenkoekenboerderij- voor de aankomende periode gehandhaafd, zij het dat een kleine uitbreiding van het AC-hotel restaurant wordt mogelijk gemaakt. De horecamogelijkheden worden, met uitzondering van de Pannenkoekenboerderij, in dit bestemmingsplan vastgelegd.

3.6 Kabels en leidingen

De voor dit bestemmingsplan relevante kabels en leidingen van bovenlokaal niveau zijn een bovengronds hoogspanningsracé en een gasleiding. Daarnaast liggen nog andere leidingen van een lagere orde in het plangebied. Voor het hoogspanningstracé en de gasleiding zijn in verband met de veiligheid planologische beschermingsmaatregelen genomen.

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

Er is een cultuurhistorische verkenning gedaan voor het gehele W4-plangebied (Verkennend cultuurhistorisch onderzoek A4/W4 Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude). In de inventarisatie zijn de aanwezige objecten per type opgenomen. Het gaat om rijksmonumenten, Belvédèregebieden, MIP-objecten, gemeentelijke objecten, gemeentelijke beeldbepalende objecten en overig cultuurhistorisch waardevolle objecten/ensembles.

De Munnikkenmolen is een rijksmonument en van cultuurhistorisch belang. De molenbiotoop⁴ van de Munnikkenmolen is door de huidige bebouwing reeds ernstig aangetast. Verder heeft de Munnikkenmolen momenteel geen waterhuishoudkundige functie meer en zal die door de omliggende gebouwen en infrastructurele werken ook niet meer krijgen.

In de door bureau Groen opgestelde rapportage d.d. 15 mei 2007 worden drie mogelijke oplossingen aan gedragen: verplaatsen naar de Munnikpolder, beperkte kap van groen of ruimere kap van groen in combinatie met het opkrikken van de molen. De provincie heeft ingestemd met het rapport van Groen en een voorkeur voor verplaatsing uitgesproken. De gemeente zet ook in op verplaatsing, maar zolang hier geen volledige zekerheid over bestaat zal de molen in planologische zin moeten worden beschermd door de molenbiotoop in juridische zin in dit bestemmingsplan vast te leggen.

Archeologie

Uit onderzoek (Archeomedia, augustus 2003) is gebleken dat binnen twee zones in het plangebied archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Voor een van de locaties geldt dat op basis van de aard van het materiaal en de vondstomstandigheden geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van archeologische waarden.

Voor de andere locatie geldt dat bij bodemversturende (bouw-)werkzaamheden aanvullende maatregelen moeten worden genomen ter bescherming van aanwezige archeologische waarden (archeologische begeleiding). Deze zone wordt op de plankaart aangeduid; in de voorschriften wordt een passende regeling opgenomen.

⁴ Het begrip 'molenbiotoop' ziet op de cirkel rond de molen waarbinnen er, voor een optimaal behoud van de molen, sprake moet zijn van vrije windvang. Voor het behoud is het namelijk belangrijk dat er zoveel mogelijk 'draaidagen' zijn. Indien binnen de molenbiotoop hoge bebouwing staat, kan dit een negatief effect hebben op de windvang en het aantal 'draaidagen'. Het ruimtelijk beleid is er op gericht om binnen de molenbiotoop de vrije windvang zo min mogelijk te beïnvloeden door beperkingen te stellen aan de hoogte van bebouwing. Tegelijk wordt het zicht op de molen – als cultuurgoed- op deze wijze zo veel mogelijk behouden.

4 PLANBESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELINGEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp Bospoort (DSO Bospoort) samengevat weergegeven. Dit DSO vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het DSO Bospoort.

4.2 Randvoorwaarden en programma

De afgelopen jaren is veel onderzoek gedaan naar de wenselijke invulling van Bospoort. Twee onderzoeken hebben daarin een cruciale rol gespeeld, namelijk het INBO-onderzoek naar de kantorenmarkt in opdracht van de Samenwerking Leidse Regio (thans onderdeel van samenwerking Holland Rijnland) en het onderzoek van DHV in opdracht van de gemeente Leiderdorp naar de marktruimte voor een IKEA-vestiging. Beide onderzoeken zijn op regionaal niveau bekrachtigd.

Wat betreft de kantoorontwikkeling is op regionaal niveau vastgelegd dat Bospoort op de middellange termijn ruimte mag bieden aan 13.000 m² kantoren. Belangrijk is om op te merken dat het DSO op dit moment deze optie niet overneemt. Naar mening van de gemeente is het huidige en geplande kantoorareaal in de Leidse regio voldoende. De ontwikkeling van Bospoort met kantoren zou een ongezonde concurrentie betekenen ten opzichte van de W4-bedrijven/-kantorenlocaties Vierzicht (Leiderdorp) en Villa Verde (Zoeterwoude). Mocht op termijn weer ruimte in de kantoormarkt ontstaan dan zal deze ruimte worden ingezet op andere locaties binnen Leiderdorp.

In regionaal verband is de afspraak gemaakt dat Bospoort ruimte mag bieden aan een IKEA vestiging van maximaal 22.000 m² BVO (exclusief voorzieningen voor parkeren onder de vestiging) en daarmee 14.500 m² VVO. Het verkeersbureau Diepens & Okkema heeft onderzoek verricht naar de te verwachten bezoekersstromen en de daarvan afgeleide parkeervraag van een IKEA-vestiging met een dergelijke omvang en verzorgingsfunctie. Deze parkeervraag bedraagt circa 850 plaatsen. Het Programma van Eisen van IKEA is als volgt:

- 850 parkeerplaatsen;
- IKEA wordt op niveau (minimaal +1) gerealiseerd, met een grondoppervlak van circa 14.000 m²;
- Totaal IKEA bedraagt 22.000 m² BVO, exclusief gebouwde voorzieningen voor parkeren onder de vestiging;
- De bezoekersentree wordt aan de zijde van de Persant Snoepweg gerealiseerd; bevoorrading aan de Rijkswegzijde;
- Langs de Rijkswegzijde realiseert IKEA een architectonisch attractief en hoogwaardig scherm waardoor de "achterkant" van IKEA niet zichtbaar is vanaf de Rijksweg A4;
- Er mag een naamaanduidingsmast worden geplaatst, welke tevens benut kan gaan worden voor andere gebruikers in Bospoort.

Wat betreft de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van het gebouw zal IKEA zich dienen te conformeren aan wat in dit DSO is vastgelegd.

Het stedenbouwkundig plan voorziet, naast de bouw van de IKEA vestiging in het realiseren van geluidswerende bebouwing met daarin een beperkte hoeveelheid bedrijvigheid in plaats van de door het Rijk voorgestane (sobere) geluidsschermen.

AC heeft aangegeven een uitbreiding op termijn van circa 2.000 m² BVO te overwegen. Het DSO voorziet erin dat deze functie zich in de richting van de Rijksweg uitbreidt. Deze uitbreiding is in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De (extra) parkeervraag van het hotel dient op het eigen terrein opgevangen te worden.

De geluidswerende bebouwing kan ruimte bieden aan de volgende functies:

- Horeca (zalencentrum, rijksweg georiënteerde horeca e.d.);
- Groothandel / Showrooms (niet zijnde detailhandel);
- Professionele goederenopslag;
- Bedrijvigheid: waarvan maximaal 30% kantoorruimte.

Ook de geluidswerende bebouwing dient volgens de richtlijnen zoals vastgelegd in dit het DSO Bospoort gerealiseerd te worden. De noodzakelijke parkeerbehoefte zal functiespecifiek worden bepaald en dient op eigen terrein opgevangen te worden.

De gemeente wil binnen Bospoort ruimte creëren voor één naamaanduidingsmast. Samengevat is het bouw- en parkeerprogramma voor Bospoort als volgt:

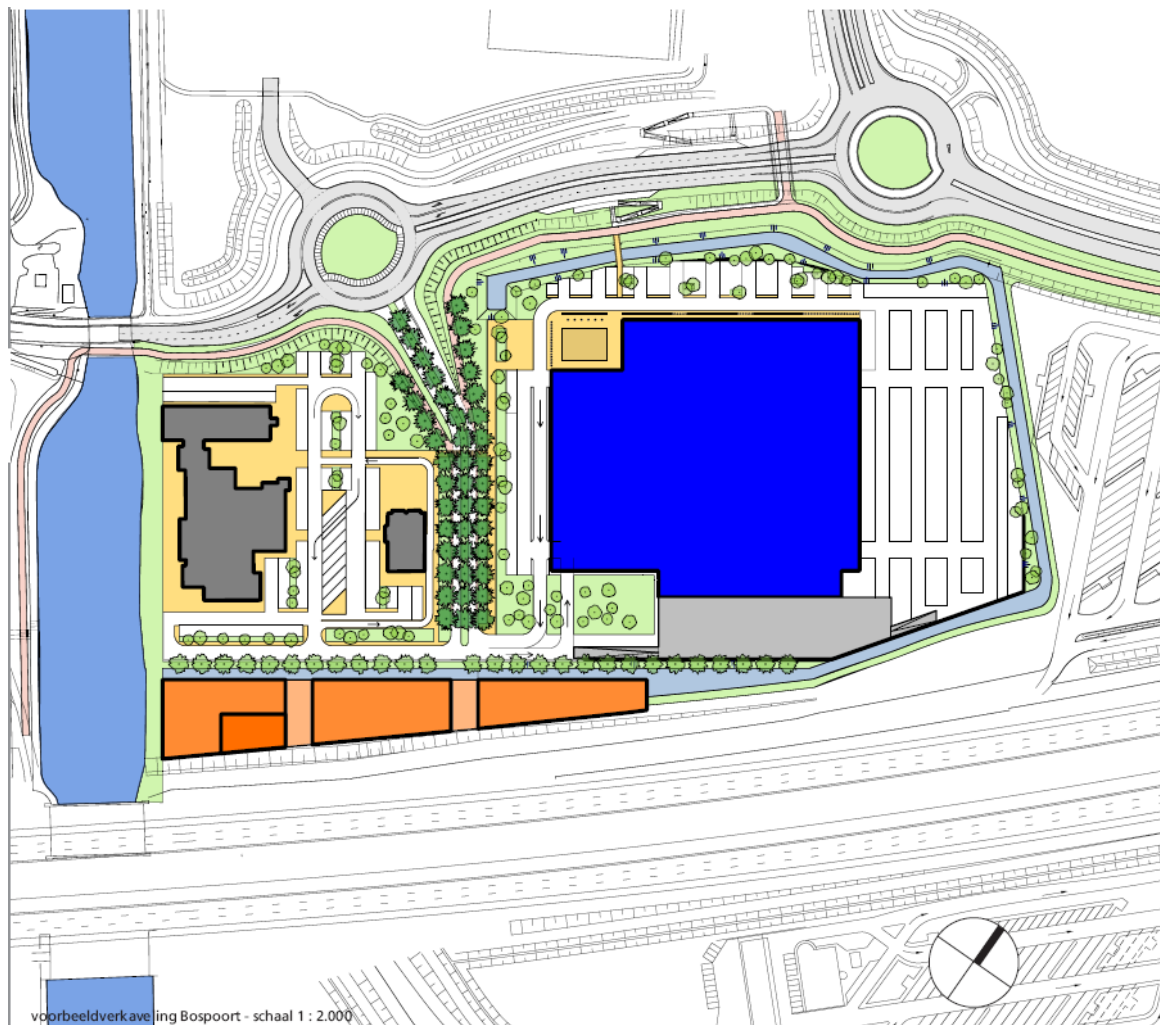
- IKEA, 22.000 m² BVO, 850 parkeerplaatsen voor auto's;
- een zichtschermbaan aan de Rijksweg A4;
- Geluidswerende bebouwing met een bij voorkeur lage ritproductie, maximaal 10.000 m² BVO, aantal parkeerplaatsen nader te bepalen op eigen terrein;
- Naamaanduidingsmast.

4.3 Hoofdstructuur

Het Plangebied Bospoort wordt in de toekomst geordend tot een samenhangend geheel. Van belang hiervoor zijn de introductie van een nieuwe verkeers-, water- en groenstructuur. Bovendien worden de bouwveloppen op elkaar afgestemd. De randen van het gebied worden helder gedefinieerd en vormgegeven. Ook zal veel aandacht uitgaan naar de verbetering van de rommelige uitstraling en het kwalitatief hoogwaardiger inrichten van de openbare ruimte, zodat een coherent ensemble met een mooie uitstraling het eindresultaat zal zijn.

Centrale as

Midden door het plangebied loopt de "Centrale As". Dit is de hoofdontsluiting van Bospoort. Deze as is uitgewerkt als een groene laan, met grote bomen, een groene middenberm en groene zijbermen.



Kenmerkend voor de toekomstige structuur van Bospoort zijn een aantal hoofdstructurelementen. Het betreft:

Groenblauwe rand

Het plangebied Bospoort wordt in de toekomst duidelijker begrensd dan nu het geval is. Bospoort vormt de noordentree van de Leidse regio en wordt aan de westelijke zijde omgeven door landschappelijke en recreatieve groene gebieden.

In aansluiting hierop is de begrenzing van het plangebied uitgewerkt als een groenblauwe rand met een zo veel mogelijk doorlopende watergang en groene taluds. Het water heeft een belangrijke functie binnen het plangebied. De geïsoleerde ligging van Bospoort tussen het stedelijke en landelijke gebied wordt feitelijk geaccentueerd door het realiseren van deze waterstructuur rondom het plangebied. De mooie begrenzing aan het zuiden van het plangebied, de Dwarswatering blijft gehandhaafd.

De waterstructuur, dwars as en daar uit volgende richtingen

De centrale as en het water vormen een structuur in een assenstelsel, die richtinggevend zijn in de gebouworientatie in Bospoort. Ruimtelijk gezien ontstaat zo een centrale ruimte, die doorsneden wordt door de centrale as en begrensd wordt door

de watergang met geluidwerende bebouwing. Deze centrale ruimte is kent een eenduidige begrenzing door parallelle rooilijnen (ook van de IKEA en AC gebouwen) .

Entrees en inrichting terreinen

De locatie heeft een prominente ligging als entreegebied voor het dorp en is van vele zijden zichtbaar. Het is daarom van belang ook een onderliggende structuur te maken die helder en overzichtelijk is. De routing van het gebied dient duidelijk te zijn. De entree van de verschillende kavels en gebouwen dienen direct zichtbaar te zijn vanaf de centrale as of de dwarsas.

5 MILIEU

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang:

- Geluid;
- Bodem en waterhuishouding;
- Luchtkwaliteit;
- Kabels en leidingen;
- Flora en Fauna;
- Externe veiligheid.

Hieronder zal worden ingaan op de verschillende onderwerpen.

5.1 Geluid

5.1.1 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder zijn zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden. Deze zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone geen geluidsniveaus voorkomen van meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Wegen gelegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt, zijn vrijgesteld van deze zone. Binnen de geluidszone dient onderzoek te worden verricht naar de geluidbelasting op de gevels van gevoelige functies, zoals woningen. De geluidbelasting mag de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Indien dit niet het geval is, dienen er maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld een ander asfalttype), in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen) of aan de gevel (gevelisolatie) te worden genomen. Indien deze maatregelen niet mogelijk zijn vanwege stedenbouwkundige, financiële of technische bezwaren, kan Gedeputeerde Staten hogere grenswaarden (tot een bepaald maximum, afhankelijk van het gebiedstype) vaststellen. Binnen het plangebied komen geen gevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) voor. Echter, aan de grens van het plangebied, langs de Persant Snoepweg, ligt een woonwagenlocatie, woonwagens worden beschouwd als gevoelige functies. Binnen het plangebied wordt de verlegging van de Persant Snoepweg mogelijk gemaakt. De verlegging van deze weg is geregeld in het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden 2000 (bundel HSL) dat voor dit gedeelte onherroepelijk is.

Voor de woningen nabij de Munnikkenmolen geldt dat deze zijn gelegen buiten het plangebied (gevolgen elders, zie o.a. de meetpunten 007, 008 en 009 rapportage Goudappel Coffeng augustus 2006). Daarvoor dient slechts onderzocht te worden hoe groot de toename van de geluidbelasting zal zijn. Omdat de groei van de verkeersintensiteit maximaal 33% bedraagt, is de verhoging van het geluidniveau 1.2 dB. Dit betekent dat er geen sprake is van zogenaamde gevolgen elders. Nader onderzoek of toetsing hoeft in dat geval niet plaats te vinden.

Om inzicht te krijgen in de geluidhinder ten gevolge van de komst van IKEA-vestiging Bospoort in het plangebied zijn er twee akoestische onderzoeken uitgevoerd door Goudappel Coffeng (augustus 2006). Het eerste onderzoek richt zich op het effect van de komst van IKEA op het wegverkeerslawaai van de Persant Snoepweg en de Provinciale weg N446. Het tweede onderzoek richt zich op de invloed van de komst van de IKEA op het wegverkeerslawaai afkomstig van de A4). Deze onderzoeken zijn het

Akoestisch onderzoek gevolgen IKEA-vestiging Bospoort, augustus 2006 en de Akoestische analyse Rijksweg A4 Bospoort, Leiderdorp, 2006. Door de provincie Zuid-Holland is voor de Persant Snoepweg een algemene ontheffing tot 53 dB verleend. Uit het eerste onderzoek blijkt dat de nieuwe woonwagenstandplaats binnen de geluidscontour van de verlegde Persant Snoepweg ligt. Voor deze woonwagens is inmiddels een algemene ontheffing verleend. Als zodanig blijft de geluidbelasting dus binnen de ter plaatse geldende normen.

Het tweede onderzoek is de geluidsbelasting van de Woonwagens door het verkeer op de rijksweg A4 berekend voor drie varianten:

- Bospoort zonder geluidwerende voorzieningen;
- Bospoort met geluidsscherm;
- Bospoort met geluidwerende bebouwing.

In de varianten mét geluidwerende voorzieningen is de geluidsbelasting beduidend lager dan in de variant zonder geluidswering.

Het verschil tussen de verschillende vormen van geluidwering is overigens niet groot. Geluidwerende bebouwing heeft gemiddeld een iets lagere geluidsbelasting op de waarneempunten tot gevolg dan het geluidsscherm. De maximale geluidsbelasting in de variant met de geluidswerende bebouwing langs de A4 is echter hoger dan in het geval van een geluidsscherm. De verschillen zijn echter gering. De verwachte geluidsbelasting op de woningen (en woonwagens) ten noordwesten van de Persant Snoepweg overschrijdt, door het verlengen van het geluidsscherm tot voorbij de Dwars Wetering, in beide gevallen niet langer de wettelijke voorkeurswaarde.

5.1.2 Spoorverkeerlawaaï

De beoordeling van het geluid van de HSL-Zuid is onderdeel van het Tracébesluit Hogesnelheidslijn Zuid (1998). Binnen het plangebied bevinden zich geen geluidsgevoelige objecten waarvoor in het kader van het tracébesluit een procedure voor de vaststelling van hogere grenswaarden is gevolgd.

5.2 Bodem

Voor Bospoort zijn een zevental onderzoeksrapporten van de laatste jaren bekend. Het gaat hierbij om onderzoeken naar de bodemkwaliteit van de Pannenkoekenboerderij (Grontmij november 2007 en juli 2008), het terrein van het voormalige woonwagencentrum (Grontmij juli 2007 en maart 2008), de Kamsteeglocatie (Grontmij september 2005 en november 2005) en het resterende terrein van Bospoort, met o.a. de oude Persant Snoepweg en het bedrijfsterrein van Rasser en van Wijck (Grontmij november 2007).

Voor wat betreft de gronden van het voormalige woonwagencentrum en het resterende gebied zijn er geen beperkingen voor de afgifte van een bouwvergunning.

Voor het terrein van de Pannenkoekenboerderij is op basis van onderzoek, waarbij in de puinhoudende grond zware metalen boven de interventiewaarden zijn aangetroffen (Grontmij november 2007), een “nader bodemonderzoek” (Grontmij juli 2008)

uitgevoerd. Daarbij is geconcludeerd dat op de locatie sprake van een geval van ernstige verontreiniging met koper, lood en zink.

Uit een uitgevoerde risicoberekening blijkt dat de aanwezige verontreiniging niet met spoed hoeft te worden gesaneerd. In het kader van de herinrichting is sanering wel noodzakelijk. Voor de noodzakelijke sanering zal een saneringsplan worden opgesteld.

Voor het Kamsteeg-terrein is een 'verkennd en aanvullend bodemonderzoek' gedaan (Grontmij 2005). Uit dit onderzoek blijkt dat er een matige loodverontreiniging aanwezig is in een vermoedelijke greppel. Dit zou kunnen wijzen op een ernstig geval van bodemverontreiniging. In het 'nader bodemonderzoek' wordt hier verder op ingegaan. Daarnaast is er ter plaatse van de westelijke toegangsweg een sterke verontreiniging met PAK en chloorbenzeen aangetroffen met een geschatte grootte van 230 m³. Dit betekent dat er (vermoedelijk) sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreiniging dient in beginsel te worden gesaneerd. In het 'nader bodemonderzoek' (Grontmij, 2005) is gericht gekeken naar de ernst en omvang van de loodverontreiniging in de vermoedelijk greppel. Tevens is er geprobeerd een beter beeld te geven van de waterkwaliteit op de plek waar het ernstige geval van bodemverontreiniging is aangetroffen. In het onderzoeksrapport wordt duidelijk gemaakt dat op één plek op een diepte van 0,5-1,0 meter de interventiewaarde voor loodverontreiniging wordt overschreden. Op andere plekken is sprake van niet tot matige verontreiniging. Deze ene overschrijding van de interventiewaarde is, conform het beleid van de Milieudienst West-Holland, geen reden om hier te spreken van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Conform de nota Gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid (Bobel 2003) is hier overigens sprake van een immobiele verontreiniging, aangezien de verontreiniging niet in sterk verhoogde gehalten in het grondwater is terechtgekomen.

Het grondwater ter plaatse van de westelijke toegangsweg is licht verontreinigd met chroom en xyleen. Het grondwater is niet verontreinigd met de overige geanalyseerde stoffen waaronder naftaleen en chloorbenzeen.

Concluderend mag worden aangenomen dat de bodemkwaliteit voldoende is om de beoogde functie te realiseren. Overigens zal in het kader van de aanvraag bouwvergunning de kwaliteit van de bodem nog nader worden onderzocht.

5.3 Water

Het plangebied ligt in de Bospolder. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is hier verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en waterkwaliteit van het boezemwater (Dwarswetering) en van het polderwater.

Om een goede invulling te geven aan de wijziging van het watersysteem in het W4 gebied, is gebruik gemaakt van het procesinstrument 'de watertoets'. De watertoets is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten (uit 'handreiking watertoets, ministerie van Verkeer en Waterstaat).

De uitkomsten van de watertoets, verwoord in de artikelen, de toelichting en verwerkt op de plankaart, zijn voor wat de artikelen en de plankaart betreft dwingend van karakter. De watertoets is voorafgaand aan de ter visie legging van dit bestemmingsplan afgerond door middel van de akkoordbevinding van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland.

In het waterhuishoudkundig plan worden verder de details van de waterhuishouding op deelplanniveau (inrichtingsniveau) uitgewerkt. Het waterhuishoudkundig plan heeft in die zin dan ook geen effect op de ruimtelijke ordening, maar is uiteraard wel van belang in het kader van de uitvoering. Het waterhuishoudkundig plan is op 15 februari 2008 definitief gemaakt; de waterbeheerder stemt in met het dit plan.⁵

Plangebied

Het plangebied ligt in de Bospolder. Langs de rand van deze polder ligt de Dwarswatering (boezemwater).

Boezem

Het boezemgebied bestaat uit de Dwarswatering.

Bospolder

Het gedeelte van het plangebied ten noorden van de Dwarswatering behoort tot de Bospolder. Het overtollige water ten westen van de A4 wordt uitgeslagen op de Dwarswatering. Langs de Dwarswatering bevinden zich enkele inlaatpunten.

Waterkwaliteit

Uit metingen blijkt dat de huidige kwaliteit van het boezemwater en het polderwater binnen en in de omgeving van het plangebied matig tot redelijk is. De concentratie aan nutriënten in het boezemwater is groter dan de MTR-norm. Bij het inlaten van boezemwater in de polders heeft dit een negatieve invloed op de kwaliteit van het polderwater.

In en om het stedelijk gebied van de gemeente Leiderdorp zijn de komende jaren talrijke ontwikkelingen gepland. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de omgeving, inclusief de waterhuishouding.

Verdiepen en verbreden van de Rijksweg A4

De reconstructie van de A4 heeft zowel haar invloed op de boezem- als op de polderwatergangen. Door het verbreden en verdiepen van de A4 wordt het boezemgebied (afsluiten Munnikkenwetering) en de Kalkpolder (afsluiten verbinding ter hoogte van de ijsbaan) aan weerszijden van de A4 van elkaar gescheiden. Daarnaast worden boezem- en polderwatergangen gedempt en neemt als gevolg van de verbreding het verharde oppervlak toe. Compensatie zal binnen het plangebied W4 plaatsvinden.

W4 deelgebieden

De komende jaren worden aan weerszijde van de A4 een aantal gebieden (her) ontwikkeld. Deze ontwikkeling heeft consequenties op het watersysteem. Niet alleen worden watergangen gedempt, neemt het verharde oppervlak toe maar worden ook

⁵ Grontmij, Waterhuishoudingsplan deelplan Bospoort, 99077450, Thewissen/DH, Definitief, 15 februari 2008.

nieuwe rioleringsystemen aangelegd. Het spreekt vanzelf dat (zie ook inleiding) een zorgvuldig onderzoek en nauw overleg met de waterschappen noodzakelijk was. De resultaten van dit proces zijn verwoord in de verschillende artikelen en verwerkt op de plankaart. In onderstaande wordt, in aanvulling op de artikelen en de plankaart, kort ingegaan op een aantal aspecten.

5.3.1 Onderzoeken en Randvoorwaarden

In het kader van de watertoets zijn door het Hoogheemraadschap van Rijnland een aantal randvoorwaarden gesteld. Het betreft hier de notities:

Plan van maatregelen Leiderdorp

In het Plan van Maatregelen Leiderdorp hebben de gemeente Leiderdorp en Rijnland afspraken gemaakt ter verbetering van de boezemwaterkwaliteit na afsluiting van de Munnikkenwetering. De maatregelen binnen het plangebied behelzen het vervangen van een aantal bestaande duikers door een grotere diameter.

5.3.2 Toekomstige situatie waterhuishouding

In de toekomstige situatie wordt een nieuwe watergang gegraven langs de zuidelijke grens van het IKEA-terrein. Deze watergang volgt de begrenzing van het IKEA-terrein en wordt verbonden met de hoofdwatergang ten westen van de verlegde Persant Snoepweg. Verder is langs de inmiddels verlegde Persant Snoepweg, tussen de rotondes, ook voorzien in waterberging. Voor het overige wordt verwezen naar de planbeschrijving in paragraaf 4.3.

Waterberging

Gesteld is dat bij de verdere uitwerking (zich vertalend in water huishoudkundige plannen) per deelgebied invulling wordt gegeven aan de waterberging. Uitgangspunt daarbij is dat de huidige situatie, zowel kwantitatief als kwalitatief, niet verslechtert. Bij de verdere uitwerking wordt uitgegaan van de eisen die door de waterschappen worden gesteld. Deze zijn ondermeer:

- afkoppelen volgens Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken” van Werkgroep Riolerings West-Nederland;
- waterberging en –afvoer volgens “Nota Waterneutraal Bouwen”;
- duikers mogen niet langer dan 15 meter lang zijn;
- 50% van oevers moet natuurvriendelijk worden ingericht;
- versnippering dient te worden tegengegaan;
- het doorspoelen van de watergangen moet mogelijk zijn;
- Compensatie van 10% bruto verhard oppervlak met watergangen (in het boezemgebied is dit 15%);
- In de loop van het proces zal verfijning van deze uitgangspunten plaatsvinden.

Waterhuishoudkundig plan Bospoort

Ten behoeve van de ontwikkeling van Bospoort is, vooruitlopend op het definitief waterhuishoudkundig plan, de notitie “ Waterberging Bospoort” opgesteld⁶. Uit deze notitie komt naar voren dat binnen het werkgebied Bospolder (dit is dus niet het

⁶ Waterberging Bospoort, Grontmij, 4 juli 2006, PN198104, ref. 99070739-Haan, als bijlage opgenomen in het DSO Bospoort.

plangebied) nog moet worden voorzien in de berging van ca. 2000 m² water. Deze berging is gevonden in de – buiten het plangebied gelegen- oksel van de rotonde nabij de A4, waardoor in het plangebied Bospoort niet hoeft te worden voorzien in aanvullende waterberging. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft ingestemd met deze oplossing.

Verder is, aan de hand van de het stedenbouwkundige plan, de benodigde waterberging in het plangebied doorgerekend. Het totaal oppervlak aan te realiseren open water bedraagt 4,9 ha. Het DSO gaat uit van een totaal van 5,16 hectare open water, zodat aan de bergingseis wordt voldaan.

5.4 Kabels en leidingen

Voor het beleid rond de gasleiding wordt verwezen naar paragraaf 5.7. De hoogspanningsleiding die noordelijk door plangebied heengaait, kent een zone van 30 meter uit de as waarbinnen niet gebouwd mag worden. Ook deze zone is opgenomen op de plankaart.

5.5 Luchtkwaliteit

Het project W4 behelst het verleggen en qua configuratie aanpassen van de rijksweg A4, in combinatie met de ontwikkeling van gebieden die naast deze weg zijn gelegen. In het recente verleden is in het kader van W4 reeds onderzocht wat de gevolgen van de verschillende gebiedsontwikkelingen zijn voor de luchtkwaliteit. De gecumuleerde effecten van de aanpassing van de A4 en de gebiedsontwikkeling W4 zijn hierbij in samengebracht. Daarbij is van de configuratie van A4 uitgegaan (verdiepte en verschoven ligging, verbreed naar 2x3 rijstroken), zoals opgenomen in het Tracébesluit van de A4, alsmede de daarbij behorende verkeersintensiteiten.

Op 25 juli 2007 is het Tracébesluit omtrent de configuratieveranderingen van de A4 door de Raad van State vernietigd. Omwille van de voortgang van de gebiedsontwikkelingen te Leiderdorp is daarop besloten een luchtkwaliteitonderzoek te doen ten behoeve van de gebiedsontwikkelingen, en daarbij uit te gaan van de huidige ligging van de A4 en de daarbij behorende prognoses voor de verkeersintensiteiten. Voor deze benadering is gekozen omdat er juridisch gezien er geen Tracébesluit is en de gemeente Leiderdorp de ruimtelijke procedures omtrent het ontwikkelen van het W4-gebied dient voort te zetten. In de (nabije) toekomst zal een nieuw Tracébesluit vastgesteld worden. Op dat moment zal in het Tracébesluit de effecten op de luchtkwaliteit als gevolg van de verbreding, verschuiving, alsmede extra aanpassingen aan het tracé (tunnelbak, schermen, etc.) van de A4 beschreven worden.

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Dit herziene hoofdstuk is in werking getreden op 15 november 2007 en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen zijn grenswaarden opgenomen. De concentraties van deze stoffen in de buitenlucht moeten hier minimaal aan voldoen. Voor stikstofdioxide en benzeen gelden ook plandrempels. Hogere concentraties dan de grenswaarde van deze stoffen in de buitenlucht zijn tijdelijk toegestaan. Bij overschrijding van de plandrempe

dient er een plan opgesteld te worden ter verbetering van de luchtkwaliteit. Deze plannen zijn erop gericht om op termijn aan de grenswaarden te voldoen.

Het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek is een combinatieonderzoek, waarbij conform de wettelijke vereisten gebruik is gemaakt van zowel standaardrekenmethode 2 (Pluim Snelweg 1.3 (2008), voor de A4) als van standaardrekenmethode 1 (CAR II, versie 7.0), voor het onderliggend wegennet).⁷ Voor het modelleren van de rijksweg A4 is uitgegaan van de huidige 2x2-configuratie voor het traject dat onderdeel uitmaakt van het vernietigde tracébesluit. Ergo overal is de 'nieuwe' A4 gebruikt, behalve voor het deel waarvan het Tracébesluit is vernietigd. Kunstwerken zoals schermen en wallen die onderdeel uitmaken van het Tracébesluit zijn niet in het model opgenomen. Wel is rekening gehouden met de aanwezige schermwerking van de bebouwing ter hoogte van de ontwikkeling Vierzicht en de plaatsing van een "luchtscherm" tussen de Willem Alexanderlaan en de Rijksweg A4, met een hoogte van 1,5 meter.

Resultaten

NO2

De plandrempels en grenswaarden voor het jaargemiddelde en de uurgemiddelde concentratie NO₂ uit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer wordt op de berekende afstanden in geen van de scenario's overschreden Voor 2008 is daarbij getoetst aan de plandrempeel.

PM10

De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ worden in geen van de beschouwde scenario's overschreden.

De grenswaarden voor de 24-uursgemiddelde concentratie van PM₁₀ worden in geen van de beschouwde scenario's vaker dan 35 keer per jaar overschreden.

Overige stoffen

Bij de overige getoetste stoffen vinden geen overschrijdingen van grenswaarden plaats.

Conclusie

Uit de vergelijking tussen de autonome situatie en de situatie inclusief de ontwikkeling van Vierzicht blijkt dat deze ontwikkeling niet zorgt voor overschrijding van de grenswaarden zoals die gesteld zijn in hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer Er wordt voldaan aan de voorschriften, behorende bij hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer.

⁷ Oranjewoud, aanvullend onderzoek luchtkwaliteit W4 Leiderdorp, projectnummer 177521, revisie 2.0, d.d. 27 oktober 2008.

5.6 Flora en fauna

In het kader van beleid, wet- en regelgeving van de Nederlandse natuurbescherming is voor het gehele projectgebied W4 (waaronder ook Bospoort valt) een natuurtoets uitgevoerd. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het rapport "Natuurtoets W4, Leiderdorp; ecologische quick-scan met mitigerende en compenserende maatregelen ten aanzien van het W4 project Leiderdorp" van 4 april 2003 zoals dat door Grontmij is opgesteld. Naar aanleiding van de uitkomsten van de natuurtoets is bij het Ministerie van Landbouw, natuur en Voedselkwaliteit (LNV) ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen het W4 projectgebied. Op 15 juli 2004 is door LNV de ontheffing verleend.⁸ De overweging voor het verlenen van de ontheffing is dat, hoewel er tijdens de werkzaamheden verstoring van de verschillende soorten plaatsvindt, er met de aanleg van nieuwe leefgebieden wordt voorzien in voldoende maatregelen.

Hierdoor komt de gunstige instandhouding van de soorten niet in het gedrang.

Als zodanig vormt de Flora- en faunawet geen beperking voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.7 Externe veiligheid

Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen of verminderen van risico's tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Het gaat om risico's die het gevolg zijn van de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid wordt uitgedrukt in twee grootheden. Het betreft het plaatsgebonden risico⁹ (PR) en het groepsrisico¹⁰ (GR). Met deze grootheden kan de relatie tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en hun omgeving worden uitgedrukt.

Ingenieursbureau Oranjewoud heeft (Onderzoek externe veiligheid Bospoort Leiderdorp, november 2006 en Onderzoek Externe Veiligheid Vierzicht Leiderdorp, maart 2007) onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsaspecten in het plangebied. Dit onderzoek ziet op het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4, en de aanwezigheid van een LPG vulpunt en een gasleiding.

Om het effect van de beoogde ontwikkeling duidelijk te maken wordt gebruik gemaakt van twee scenario's:

- Scenario 0: De huidige situatie (op basis van bestemmingsplancapaciteit);

⁸ Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Agentschap Laser, 15 juli 2004, toek.FF2004-550.ahf

⁹ Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

¹⁰ Cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Scenario 1: De huidige situatie plus de beoogde ontwikkelingen in het plangebied (de nieuwe IKEA-vestiging en de geluidwerende bebouwing).

Deze zijn in het genoemde onderzoek verder uitgewerkt. In dit kader worden alleen de conclusies uit het onderzoek besproken.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4 kan effect hebben op de externe veiligheid in het plangebied. In het onderzoek wordt aangetoond dat de normen voor het plaatsgebonden risico niet worden overschreden. Door de toename van aanwezigheid van mensen in het gebied neemt het groepsrisico toe. Uit onderzoek blijkt dat hier sprake is van een aanvaardbaar risico, daar er voldoende vluchtwegen voorhanden zijn. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het genoemde rapport. Gelet op het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4, veroorzaakt de beoogde ontwikkeling in het plangebied geen overschrijding van de oriënterende waarden voor externe veiligheid plaats. Wel vindt er een verslechtering plaats. Deze verslechtering wordt als een aanvaardbaar restrisico gezien (zie "Verantwoordingsplicht bestemmingsplannen Vierzicht en Bospoort d.d. juli 2007).

LPG vulpunt

Aan de noordzijde van het plangebied is een benzinestation gerealiseerd waar ook LPG wordt verkocht (blijkens de milieuvergunning met een doorzet van 1000-1500 m³). Gezien de beoogde doorzet is hier geen noodzaak voor aanvullend onderzoek en kan worden volstaan met het opnemen van een vaste afstandsmaat voor (beperkt) kwetsbare objecten (150 m) tot aan het vulpunt.

Externe veiligheid gasleiding

Door het plangebied lopen twee hoge druk gasleidingen met een bedrijfsdruk van 40 bar en een diameter van 8", respectievelijk 12".

Leiding nummer	Dia Meter	Ontwerp druk	Vrijwarings zone	Min. Bebouwings Afstand cat. 18.2	Min. Bebouwings Afstand cat. 38.4	Toetsings afstand
W-515-03	8"	40 bar	4 m.	4 m.	7 m.	20 m.
W-515-05	12"	40 bar	4 m.	4 m.	14 m.	30 m.

Met betrekking tot de in acht te nemen afstanden ten opzichte van gasleidingen geldt op dit moment de circulaire van het ministerie van VROM 'zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' uit 1984.

Inmiddels is er nieuw beleid in voorbereiding met betrekking tot de in acht te nemen afstanden. De gemeente Leiderdorp houdt, onder meer gelet op de brochure "Vragen en antwoorden over buisleidingen" (Ministerie van VROM, september 2007), vast aan de toetsings- en bebouwingsafstanden uit de circulaire "Zonering langs aardgastransportleidingen" uit 1984, welke nog steeds van kracht is.

Op grond van de genoemde circulaire dient in dit geval een toetsingsafstand van ten hoogste 30 m aan weerszijden van de leidingen te worden aangehouden.

Op basis van in voorbereiding zijnde beleid heeft de gemeente de Gasunie de PR en de Gr risicocontour laten berekenen. De Gasunie heeft op 13 november 2008 de resultaten van het onderzoek naar de externe veiligheid bekend gemaakt.¹¹ Uit dit onderzoek blijkt dat de PR risicocontour staat op 0 m. Een groepsrisicocontour kan niet berekend worden, daar het berekende maximaal aantal slachtoffers minder dan 10 is. Als zodanig vormt de externe veiligheid van de gasleidingen géén belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. In dit bestemmingsplan zal dan ook alleen de zakelijke rechtstrook (de strook die nodig is voor onderhoud van de leiding) op de kaart worden opgenomen. Deze heeft een breedte van 4 m.

¹¹ Gasunie, memorandum risicoberekeningen gastransportleidingen W-515-03-KR 001 t/m 003 en W-515-05-KR 001 t/m 003, 13 november 2008.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

Algemeen

Met het voorliggende bestemmingsplan beoogt het gemeentebestuur van Leiderdorp de juridische basis te bieden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het bestemmingsplan "Bospoort". Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie heeft gelegen vóór 1 juli 2008. Als zodanig is op de procedure én de inhoud van dit bestemmingsplan nog de Wet op de Ruimtelijke ordening (WRO) van toepassing zoals deze gold voor 1 juli 2008.

Type bestemmingsplan

Het plangebied is een ontwikkelingslocatie met enerzijds bestaande horeca en anderzijds nieuw te vestigen detailhandel, en nieuwe infrastructuur. De gemeente heeft een duidelijk beeld van de nieuwe detailhandelsbedrijven die zich in Bospoort mogen vestigen. Ook met betrekking tot de bebouwing is de hoofdstructuur van het plangebied bekend, maar wel moet enige flexibiliteit geboden worden ten behoeve van de bebouwing van de nog te realiseren bestemmingen. De planvorm is te duiden als een redelijk globaal eindplan.

Er is gekozen voor een globaal eindplan om ruimtelijk en functioneel beleid te kunnen voeren op hoofdlijnen het aantal benodigde procedures te verminderen.

Een globaal eindplan is een bestemmingsplanvorm waarbij het ruimtelijk beleid in hoofdlijnen wordt omschreven en het eindbeeld wordt aangegeven. Het kaartbeeld is relatief eenvoudig. In de voorschriften worden de verschillende bestemmingen geregeld. Afhankelijk van de doeleinden van de bestemmingen zijn de voorschriften in meer of mindere mate gedetailleerd. Het plan vormt, hoewel het technisch globaal is, een directe toetsingsnorm en geeft een direct bouwrecht, uitgezonderd de uit te werken bestemming langs de A4.

Het bestemmingsplan is niet alleen bedoeld om de bestaande situatie te legaliseren, maar ook om ontwikkelingsprocessen te sturen.

Uiteraard zijn de voor het bestemmingsplan onmisbare elementen van de voorgestelde (stedenbouwkundige) structuur van het plangebied, namelijk de situering van de bestemmingsgebieden en de maximale bouwhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen.

Openbare bestemmingen

De gemeente is zelf beheerder van de openbare ruimte. De procedures van uitvoeringsplannen zijn openbaar. Daarom hoeft een bestemmingsplan de openbare ruimte niet gedetailleerd vast te leggen. Het aantal openbare bestemmingen is beperkt tot de hoofdfuncties verkeer, verblijf, en groen. Een duurzame ordening van deze hoofdfuncties vraagt een beleid op de langere termijn. Hiertoe is het bestemmingsplan een geschikt instrument. Realisatie van water is binnen elke bestemming toegestaan. Op deze wijze kan tijdens de uitvoering flexibel worden omgegaan met de waterbergingsopgaaf.

Gedetailleerde indelingen van voetpaden, rijbanen, parkeervakken en groenbermen in individuele straten kunnen beter in inrichtingsplannen worden geregeld.

Het bestemmingsplan laat zich daar niet over uit.

Particuliere bestemmingen

De volgende particuliere bestemmingen bevinden zich in het plangebied: detailhandel, horeca, uit te werken bedrijven, motorbrandstoffen verkooppunt. Deze bestemmingen bevatten spelregels voor de verhouding tussen particulieren onderling en tussen gemeente en particulieren.

Bouwgrenzen worden rondom toegelaten (of geprojecteerde) bebouwing getekend en vormen zo het bouwvlak. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen de bouwgrenzen zijn de maximale goot- en/of bouwhoogte weergegeven.

Dubbelbestemmingen

Ook aanwezig zijn een aantal dubbelbestemmingen. Hieronder worden deze kort toegelicht.

Waterkering

De dubbelbestemming waterkering is in het leven geroepen om ervoor te zorgen dat de functie van waterkering in elk geval niet in gevaar kan worden gebracht door de bouw of realisatie van een bouwwerk of een weg. De voorschriften van de bestemming waterkering gelden zwaarder dan de voorschriften van de andere bestemming waarop deze dubbelbestemming ligt.

Onderhoudsstrook watergang

Deze bestemming is bedoeld om het onderhoud van de watergangen in het plangebied te verzekeren, door te voorkomen dat er binnen deze stroken mag worden gebouwd. Bouwen is alleen mogelijk ná vrijstelling. Voordat vrijstelling mag worden verleend, moet eerst advies worden gevraagd aan de beheerder van de watergang.

Molenbeschermingszone

Deze bestemming moet ervoor zorgen dat de aanwezige molen niet in zijn functie aangetast wordt. Deze functie is tweeledig, namelijk als werktuig en als landschapsbepalend element. Rondom de molens dient een molenbiotop van 400 meter opgenomen te worden. Deze ruimte is nodig om de door de obstakels veroorzaakte turbulentie enigszins teniet te doen. Binnen de cirkel loopt een schuin omhooggaande lijn die aangeeft wat wel en niet toelaatbaar is als obstakelhoogte. Hierbij dient bovendien rekening te worden gehouden met aanwezige bebouwing en verstoring. Rond de Munnikkenmolen, die zelf net buiten het plangebied valt, ligt een beschermingsregime dat een deel van Bospoort bestrijkt. Bebouwing mag per 100 meter met 3 meter stijgen (uitgezonderd de eerste 100 meter onbebouwd). Door de geplande ontwikkeling van Bospoort en de reeds aanwezige bebouwing tussen de molen en het plangebied is het niet reëel om aan deze maten vast te blijven houden. Daarom kan vrijstelling van het beschermingsregime worden verleend.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat de molen wordt verplaatst. Daarom is in de vrijstellingsregeling opgenomen dat vrijstelling mag worden verleend indien blijkt dat de molenbiotop niet meer actueel is. Om deze zelfde reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de molenbiotop geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien blijkt dat de bestaande molenbiotop niet meer actueel is.

Leidingenstrook

Deze bestemming moet ertoe leiden dat de aanwezige leidingen in het plangebied een voldoende bescherming krijgen, en/of dat de vereiste veiligheidszones in acht worden genomen.

Hoogspanningsverbinding

De hoogspanningsleiding die noordelijk door het plangebied gaat is zelf niet van belang, maar het betekent wel dat binnen een zone van 30 meter uit de as van de hoogspanningsleiding niet zomaar gebouwd mag worden. Daarom is voor dit deel een medebestemming opgenomen. Gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming zijn alleen toegestaan na vrijstelling.

Gebied met archeologische verwachtingswaarden

In een klein deel van het plangebied zijn mogelijk archeologische sporen aanwezig. Om deze zeker te stellen is ervoor gekozen om voor dit deel van het plangebied een aanlegvergunningenstelsel op te nemen. Werken en werkzaamheden zijn alleen mogelijk na archeologisch onderzoek. Indien blijkt dat er geen archeologische waarden worden aangetroffen, kan de bestemming overigens komen te vervallen. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

6.1 Bijlagen

Bij de voorschriften zitten twee bijlagen waarnaar met enige regelmaat wordt verwezen; de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de Staat van Horeca-activiteiten. Onderstaand is het doel en het gebruik van beide staten kort toegelicht.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
- verkeersaantrekkende werking.

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor lokale en regionale bedrijventerreinen (en dus in mindere mate voor grootschalige industrieterreinen met zware industrie) al dan niet in combinatie met verspreid gesitueerde bedrijfsbestemmingen. Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruik gemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG) van 2007 (de zogenaamde basiszoneringenlijst). In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk vermeld (in 10 stappen opopen van 0 tot 1.500 meter).

Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening gehouden moet worden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven, ter voorkoming van hinder en/of gevaar, die technieken toepassen die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Staat van Horeca-activiteiten

De Staat van Horeca-activiteiten geeft aan welke soort horecavoorzieningen gewenst zijn. Het onderscheid komt tot uiting in de kans op overlast door de aanwezigheid van een horecavoorziening.

6.2 Plankaart

Op de plankaart zijn de bestemmingen en de aanduidingen aangegeven voor het plangebied. De aanduidingen hebben betrekking op onder meer de bestaande topografie, indicatieve elementen, zones en dergelijke.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft zich vergewist van de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan. Op grond van de opgestelde exploitatiebegroting “Grondexploitatie W4, Leiderdorp” van 8 oktober 2002, kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht. Het grondexploitatieplan wordt regelmatig geactualiseerd en vastgesteld dit is voor het laatst gebeurd 9 juni 2008. Het W4 Masterplan is reeds op de financiële haalbaarheid door provincie Zuid-Holland getoetst. Bij dit bestemmingsplan zal een geactualiseerde exploitatie vertrouwelijk naar de provincie Zuid-Holland worden gestuurd.

7.2 Handhaafbaarheid

Een ander belangrijk aspect in de uitvoering van het plan, is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan.

Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen ‘vasthouden’. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Met deze oogmerken is in dit plan allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de ‘toegankelijkheid’ en ‘leesbaarheid’), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is aan inspraak onderhevig geweest. Op de inspraakreacties is gereageerd in de Nota van overleg en inspraak d.d. 17 maart 2008 (al ingevoegd in ontwerp). Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen waarbij de mogelijkheid bestond zienswijzen in te dienen. Daarvan is door 16 personen c.q. instanties gebruik gemaakt. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de separaat bijgevoegde nota “Beantwoording Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Bospoort” d.d. 26 november 2008.