



provincie **HOLLAND**
ZUID

DIRECTIE RUIMTE EN MOBILITEIT
afdeling Ruimtelijk Beheer

CONTACTPERSOON
E. Schepers
DOORKIESNUMMER
070 - 441 69 34
E-MAIL
schepers-e@pzh.nl

PROVINCIEHUIS
Zuid-Hollandplein 1
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

TELEFOON
070 - 441 66 11
FAX
070 - 441 78 63
WEBSITE
www.zuid-holland.nl

Tram 9 en
bus 65 en 88 stoppen
bij het provinciehuis.
Vanaf station Den Haag CS
is het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

num3

overboeken naar

Ron

GEDEPUTEERDE STATEN

Benw - Ron



De raad van de gemeente
LEIDERDORP



ONS KENMERK
DRM/ARB/05/6365

UW KENMERK

BIJLAGEN

DATUM
13 SEP. 2005

GEMEENTE LEIDERDORP	
Nr. 6314	Afd. Griffioen
Class.nr. -1.731.212	
Ingekomen 16 SEP. 2005	
Kopie naar: Ron	
B	G
Weeknr. afd.	
Afdoening: 0 JUNI 2006	

lis: vkg

BESLUIT VAN GEDEPUTEERDE STATEN VAN ZUID-HOLLAND MET BETREKKING TOT HET
BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED LEIDERDORP", GEMEENTE LEIDERDORP

I. Inleiding

De raad van de gemeente Leiderdorp heeft op 6 juni 2005 met toepassing van artikel 26 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) het bestemmingsplan "Buitengebied Leiderdorp" vastgesteld. Het plan is overeenkomstig artikel 28 van de WRO op 24 juni 2005 aan ons ter goedkeuring aangeboden.

Tegen het plan zijn geen bedenkingen ingediend.

De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op 24 augustus 2005 geadviseerd over het plan.

De gemeente is overeenkomstig artikel 10:30 van de Awb gelegenheid tot overleg geboden over de mogelijke gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het plan.

II. Inhoud

Het plan heeft betrekking op het landelijk gebied ten oosten van de kern van Leiderdorp. Het plan is vastgesteld zowel ten behoeve van de actualisatie van bestemmingsplannen als ten behoeve van nieuwe infrastructuur (HSL en reconstructie A4). Met het plan worden vier oude bestemmingsplannen vervangen waardoor een eenduidige regeling ontstaat voor dit deel van het landelijk gebied.

III. Beoordeling plan

Het plan geeft ons aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Tweede agrarische bedrijfswoning

Het plan biedt de mogelijkheid tot vrijstelling voor een tweede agrarische bedrijfswoning. Een tweede agrarische bedrijfswoning is in strijd met ons planologisch beleid zoals vastgelegd in de nota Regels voor Ruimte. In de plantoelichting wordt niet gemotiveerd waarom op dit onderdeel van ons beleid kan worden afgeweken. Ook anderszins hebben wij dit niet kunnen vaststellen. Het plan is met betrekking tot het toelaten van een tweede agrarische bedrijfswoning dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij hebben in verband hiermee goedkeuring onthouden aan die mogelijkheid.

Volume burgerwoningen

Het plan laat voor burgerwoningen een volume toe van 600 m³. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid aanbouwen en bijgebouwen te realiseren met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een maximale hoogte van 2,70 meter. Dit komt overeen met een volume van 135 m³. Het totale toegestane volume voor burgerwoningen inclusief aanbouwen en bijgebouwen bedraagt hiermee maximaal 735 m³. Door middel van vrijstelling kan dit volume nog verder worden vergroot.

Het volume van een burgerwoning in een gebied als het onderhavige dient volgens ons beleid zoals vastgelegd in de nota Regels voor Ruimte beperkt te blijven tot 650 m³, inclusief aanbouwen en bijgebouwen. Het plan laat een significante overschrijding hiervan toe. In de plantoelichting wordt niet gemotiveerd waarom op dit onderdeel van ons beleid kan worden afgeweken. Ook anderszins hebben wij dit niet kunnen vaststellen. Het plan is met betrekking tot het toegelaten bouwvolume van burgerwoningen dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij hebben daarom goedkeuring onthouden aan de mogelijkheid aanbouwen en bijgebouwen te realiseren.

Volume niet-agrarische bedrijfsgebouwen

In het plangebied is een bedrijventerrein gesitueerd. Dit bedrijventerrein ligt buiten de rode contouren zoals vastgelegd in het streekplan en in het Groene Hart. Momenteel is blijkens aanvullende informatie van de gemeente minder dan 50 procent van het terrein bebouwd. Het plan laat een bebouwingspercentage toe van 70 procent. Daarnaast geldt voor alle bebouwing een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Het volume van niet-agrarische bedrijfsbebouwing in landelijk gebied mag volgens ons beleid zoals vastgelegd in de nota Regels voor Ruimte in beginsel met maximaal 10 procent toenemen. Het plan laat een toename toe van ten minste 40 procent. In de plantoelichting wordt niet gemotiveerd waarom op zo'n ingrijpende wijze van ons beleid afgeweken kan worden. Ook anderszins is ons dat niet gebleken. Het plan is met betrekking tot het toegelaten volume van de niet-agrarische bebouwing dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wij hebben daarom goedkeuring onthouden aan het plandeel met de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

Overleg gemeente

De gemeente heeft op 18 augustus 2005 en 25 augustus 2005 per e-mail gereageerd op de mogelijke gedeeltelijke onthouding van goedkeuring. Tegen de onthouding van goedkeuring met betrekking tot de tweede agrarische bedrijfswoning en het volume van burgerwoningen zijn geen argumenten aangevoerd. Met betrekking tot het volume van niet-agrarische bedrijfsgebouwen wordt in overweging gegeven alleen goedkeuring te onthouden aan het toegelaten bebouwingspercentage.

Indien alleen goedkeuring zou worden onthouden aan het bebouwingspercentage zouden de gronden volledig bebouwd mogen worden. Wij hebben het voorstel van de gemeente daarom niet overgenomen en goedkeuring onthouden aan het gehele plandeel.

IV. Beslissing

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

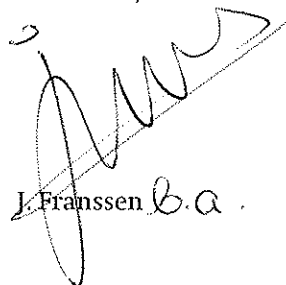
1. aan het plan goedkeuring te onthouden wat betreft:
 - a. artikel 17, lid 8, sub a, van de planvoorschriften;
 - b. artikel 18, lid 4, sub c en lid 5 van de planvoorschriften;
 - c. het plandeel met de bestemming Bedrijfsdoeleinden;
2. het plan voor het overige goed te keuren;
3. ingevolge artikel 11, lid 7, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen, dat de besluiten van Burgemeester en Wethouders tot uitwerking/wijziging van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 30 van de voorschriften geen goedkeuring behoeven;
4. het gemeentebestuur - voorzover nodig - te wijzen op artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
5. wat betreft het 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 Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland;
 - d. VROM-Inspectie regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

voorzitter,



J. Franssen B.A.

VERZONDEN 15 SEP. 2005

Bestemmingsplan Buitengebied Leiderdorp

Bospolder, Doeshofpolder en
Achthovenerpolder

Gemeente Leiderdorp

**Bestemmingsplan Buitengebied Leiderdorp
Bospolder, Doeshofpolder en Achthovenerpolder**
Gemeente Leiderdorp

Amsterdam, maart 2005

Inhoudsopgave

Toelichting

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding tot het plan	1
1.2.	Begrenzing plangebied	2
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen	2
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	13
2.4.	Waterbeleid	16
2.5.	Conclusie	17
3.	Ruimtelijke en abiotische aspecten	18
3.1.	Ruimtelijke hoofdstructuur	18
3.2.	Abiotische aspecten	18
4.	Functionele aspecten	20
4.1.	Landbouw	20
4.2.	Ecologie	20
4.3.	Bedrijven	21
4.4.	Wonen	21
4.5.	Recreatie	21
4.6.	Infrastructuur	22
4.7.	Archeologie, cultuurhistorie en monumenten	22
5.	Verbreding van de A4 en aanleg van de HSL	24
5.1.	Aannamen vooraf	24
5.2.	Verbreding van de A4 en aansluiting van de N446	24
5.3.	Aanleg van de hogesnelheidslijn	25
5.4.	Inpassing en compensatie	27
5.5.	Mitigatie en compensatie	27
5.6.	Consequenties A4/HSL voor bebouwing en grondgebruik	28
6.	Ontwikkelingen en beleid in het buitengebied	30
6.1.	De landbouw	30
6.2.	Wonen, werken en recreëren	32
6.3.	Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie	33
6.4.	Gebiedsvisie	34
7.	Milieuaspecten	35
7.1.	Hinder van bedrijven	35
7.2.	Wegverkeer- en spoorwegverkeergeluid	36
7.3.	Stiltegebied	38
7.4.	Waterhuishouding	39
7.5.	Bodemverontreiniging	40
7.6.	Luchtkwaliteit	40
7.7.	Kabels, leidingen en straalverbindingen	41
8.	Juridische planopzet	42
9.	Handhavingsaspecten	47
10.	Economische uitvoerbaarheid	48

11.	Overlegresultaten	49
11.1.	Overleg met instanties (art. 10 Bro overleg)	49
11.2.	Inspraakreacties	65

1. Inleiding

1.1. Aanleiding tot het plan

Infrastructuur bestemmen

De gemeente Leiderdorp heeft te maken met twee grote infrastructurele projecten. Zowel het tracé van de te verbreden A4 als de HSL doorkruist het plangebied. De A4 vormt een belangrijke wegverbinding tussen Amsterdam, Leiden en Den Haag. Congestie noodzaakt tot verbeteringen: de bestaande A4 (met 2x2 rijstroken) wordt verbreed tot een 2x3 strooks autosnelweg met ongelijkvloerse kruisingen. Qua ruimtebeslag wordt reeds rekening gehouden met 2x4 strooks wegen. In dit bestemmingsplangebied wordt de A4 aan de oostzijde verbreed. Het ontwerp voor de verbreding van de A4 is beschreven in het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden (1998) en het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden (2001).

Daarnaast komt binnen de gemeentegrenzen van Leiderdorp een gedeelte van de Hogesnelheidslijn Zuid (HSL-Zuid) te liggen: een hogesnelheidsspoorlijn tussen Amsterdam/Schiphol en Rotterdam, via Breda richting Brussel/Parijs. Het tracé van de HSL is neergelegd in het Tracébesluit HSL-Zuid dat op 15 april 1998 is vastgesteld door de ministers van Verkeer en Waterstaat en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

De betrokken provincies en gemeenten moeten hun streek- en bestemmingsplannen aanpassen conform de Tracébesluiten. De gemeente Leiderdorp heeft hiertoe haar planologische medewerking toegezegd. In overleg met de Projectorganisatie Hogesnelheidslijn-Zuid heeft de gemeente gekozen voor het bestemmen van beide tracés in een ruime, samenhangende context, waardoor de tracés en de daaruit voortvloeiende inpassing en compensatie in één plan geregeld kunnen worden. De effecten van de infrastructuur op de aanwezige functies en het landschap zijn hierdoor goed zichtbaar.

Ruimtelijke gevolgen

De verbreding van de A4 en de aanleg van de HSL-Zuid hebben ruimtelijke en functionele gevolgen voor het plangebied. De op en langs de tracés gevestigde functies zullen in veel gevallen moeten verhuizen. Een goede inpassing is noodzakelijk om negatieve effecten op landschap en milieu zoveel mogelijk te voorkomen. Compensatie vindt plaats door maatregelen langs de tracés en elders binnen en buiten het plangebied. De gemeente wil het draagvlak voor de uit te voeren maatregelen vergroten en daarom zo veel mogelijk binnen hetzelfde plan inpassing, vervangende voorzieningen en compensatie juridisch regelen.

Actueel bestemmingsplan buitengebied

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan buitengebied maakt tevens onderdeel uit van een initiatief van de gemeente Leiderdorp om voor een groot deel van de gemeente nieuwe bestemmingsplannen op te stellen. De aanleiding hiervan is gelegen in het feit dat er een groot aantal bestemmingsplannen voor het plangebied van kracht is, die deels verouderd

zijn en een (te) gedetailleerde opzet hebben. Daarnaast is er nieuw beleid ontwikkeld en hebben zich ontwikkelingen in de wetgeving voorgedaan, waarvan de ruimtelijke gevolgen moeten worden meegenomen. Door de herziening zal voor een groot aaneengesloten gebied één overzichtelijk bestemmingsplan gaan gelden, met een eenduidige juridische regeling.

Het nieuwe bestemmingsplan buitengebied dient enerzijds ruimte te bieden aan ruimtelijke en functionele ontwikkelingen, anderzijds dienen de waarden en kwaliteiten van natuur, milieu, landschap en cultuurhistorie voorzien te worden van een adequate planologische bescherming. Naast een regelend instrument is het bestemmingsplan ook een beleidsinstrument. Als beleidsinstrument bevat het een visie op de meest gewenste toekomstige inrichting van het landelijk gebied.

1.2. Begrenzing plangebied

Aan de noord- en oostkant vormt de gemeentegrens de plangrens. Aan de zuidzijde vormt het midden van de Oude Rijn (tevens gemeentegrens) de plangrens. Aan de westzijde wordt de plangrens gevormd door de Does en de Dwarswatering. In de noordwesthoek sluit de plangrens aan op de grens van de bebouwde kom van Leiderdorp en vervolgens op de A4 (zie bijgaande afbeelding).

Hoewel de Munnikenpolder in principe tot het buitengebied van de gemeente Leiderdorp behoort, is deze buiten de grenzen van dit bestemmingsplan gelaten. Na het tijdelijke gebruik als gronddepot en bouwzone zal de Munnikenpolder een nieuwe invulling krijgen. Onder andere ten behoeve van deze invulling is het project W4 opgestart. Het project W4 omvat de integrale, duurzame inpassing van de verbreding van de A4 ter hoogte van Leiden, Zoeterwoude en Leiderdorp. Doel van het project is om de barrièrewerking van de rijksweg A4 te verminderen en een duurzame kwaliteitsimpuls te geven aan de directe omgeving van de weg. Betrokkenen zijn de gemeente Leiden, Zoeterwoude en Leiderdorp, de provincie Zuid-Holland en het Rijk, via de ministeries van Verkeer en Waterstaat en VROM. Voor de Munnikenpolder is gesteld dat deze ingericht dient te worden als 'voorportaal naar het Groene Hart'. Met dit als uitgangspunt is in 2003 het Inrichtingsplan Munnikenpolder opgesteld. Voor de Munnikenpolder wordt een open karakter met groene en recreatieve functies voorzien, met een globale zonering van een intensief programma dichtbij de snelweg tot een extensiever programma richting de Does. Te zijner tijd zal voor de Munnikepolder een apart bestemmingsplan worden opgesteld.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Plan in Hoofdzaak 1960;
- Tertiaire weg 20;
- Partiele herziening Plan in Hoofdzaak 1963;
- Achthovenerpolder (1e partiele herziening) 1986.

Verder geldt voor het plangebied de 'Partiële herziening voorschriften erfbouwing Leiderdorp' (vastgesteld op 12 februari 1996).

Het onderhavige bestemmingsplan vervangt alle bestemmingsplannen voor gronden die binnen het plangebied gelegen zijn.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte er (*ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ, Kabinetsstandpunt deel 3 PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid, april 2004*). Begin 2005 is de Nota Ruimte vastgesteld. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De bij de nota behorende Uitvoeringsagenda biedt inzicht in de belangrijkste bij het beleid horende ruimtelijke investeringen en uitvoeringsacties. De nota legt het nationaal ruimtelijk beleid vast tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De nota vervangt de *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (1997)*, de Actualisering Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra en het Structuurschema Groene Ruimte 1 en 2.

Het kabinet staat een dynamisch, ontwikkelingsgericht ruimtelijk beleid voor - meer ontwikkelingsplanologie dan toelatingsplanologie – en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden.

Het rijk benoemt een Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Deze bevat gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, waarin gestreefd wordt naar meer dan basiskwaliteit. Op gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het met name om economische kerngebieden, mainports, brainports en greenports, nieuwe sleutelprojecten, hoofdverbindingssassen en de nationale stedelijke netwerken. Leiderdorp maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Randstad Holland en wordt doorkruist door de hoofdverbindingssassen HSL-Zuid en A4.

Op gebied van water, natuur en landschap bestaat de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de grote rivieren, het IJsselmeergebied en de Kust, Vogel- en Habitatgebieden en natuurbeschermingsgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur en robuuste verbindingen, werelderfgoedgebieden en nationale landschappen.

Voor Leiderdorp is in dit kader het Nationaal Landschap Groene Hart van belang. Nationale Landschappen zijn internationaal met zeldzame of unieke en nationaal kernmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Behoud door ontwikkeling is hier uitgangspunt voor ruimtelijk beleid. Hier geldt een 'ja, mits regime': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden/versterkt. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van dit beleid. Zij werken een gedetailleerde begrenzing uit in het streekplan en benoemen de kernkwaliteiten. Het rijk geeft hiervoor vast een voorzet. Voor het Groene Hart en specifiek het Hollands-Utrechts veenweidegebied zijn dat: grote mate van openheid, strokenverkaveling met een hoog percentage water-land en het veenweidekarakter.

Het rijk is samen met de provincies verantwoordelijk voor de EHS. Hiervoor geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden en een 'nee, tenzij'- regime. Provincies leggen in hun ruimtelijk beleid vast welke natuurkwaliteit beschermd moet worden, welke milieu- en

waterkwaliteit daarvoor vereist is en welke maatregelen daarvoor moeten worden genomen.

De doelstellingen voor het landelijk gebied omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere, ook internationaal erkende, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door een duurzame en vitale landbouw.

Een economisch vitale grondgebonden landbouw is van belang voor het beheer van het buitengebied. Van provincies wordt verwacht dat zij in hun ruimtelijke plannen meer mogelijkheden scheppen voor een bredere bedrijfsvoering en rekening houden met de eisen van de wereldmarkt. Het rijk ondersteunt de veranderingen in de landbouw o.a. door ruimtelijke ontwikkelingen in de richting van duurzame producten te vergemakkelijken. Het rijk streeft naar bundeling van de niet-grondgebonden en kapitaalintensieve landbouw en duurzaam ingerichte en landschappelijk goed ingepaste landbouwontwikkelingsgebieden. Deze gebieden bieden ruimte voor nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijven in een specifieke sector of een combinatie van sectoren. Het gaat hierbij ook om agro-gerelateerde bedrijven als onderdeel van de kolom. De provincies dienen zulke gebieden aan te wijzen en in hun streekplan te begrenzen en de ontwikkeling van deze vormen van landbouw erbuiten af te remmen. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om de kracht van de bestaande landbouwontwikkelingsgebieden te versterken en de daarvoor benodigde ruimte te behouden. Provincies geven in hun streekplannen mogelijkheden aan voor akker- of tuinbouw die bedrijfsmatig wordt ondersteund door glas, niet-permanent plastic en schuurkassen en geven daarbij een maximale areaalomvang per bedrijf.

Ten behoeve van een vitaal landelijk gebied wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Ook dit moeten de provincies uitwerking in een planologisch kader.

Water is één van de structurerende principes bij de bestemming, inrichting en beheer van de ruimte. Dit betekent dat meer ruimte wordt geboden aan water en dat waterkwantiteit en -kwaliteit meer dan voorheen sturend zijn voor ontwikkeling en locatiekeuzen van grondgebruik. De ruimte die reeds beschikbaar is voor water wordt behouden, waar nodig wordt nog extra ruimte gecreëerd, waar mogelijk gecombineerd met andere functies en een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit. Provincies en gemeenten leggen de definitieve taakstellende afspraken over de ruimtelijke aanspraken voor de regionale watersystemen (deelstroomgebiedsvisies en gemeentelijke waterplannen) vast in provinciale beleids- streekplannen, respectievelijk gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

Alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten dienen een waterparagraaf te bevatten, als resultaat van het uitgevoerde watertoets proces.

Provincies formuleren beleid ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van de landelijke routenetwerken voor wandelen, fietsen en varen en nemen het basisrecreatievaarnet op in streek- en bestemmingsplannen.

Agenda voor een Vitaal Platteland

Tegelijk met de Nota Ruimte heeft het rijk de Agenda voor een Vitaal Platteland uitgebracht. Deze Agenda gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. De Nota Ruimte omvat het ruimtelijk beleid voor het platteland. De Agenda bestaat uit een visiedeel en een Meerjarenprogramma (MJP). In het MJP Vitaal Platteland staan de beleidsopgaven die voortvloeien uit de visie uitgewerkt in operationele termen (uitvoeringsgericht) en is de koppeling met de rijksbudgetten weergegeven.

De opgave voor het platteland luidt als volgt: het op samenhangende wijze combineren van een duurzame en concurrerende landbouw, een vitale natuur, een vertrouwd platteland en een duurzaam beheer en gebruik van water, met de wensen van de burger op het gebied van wonen, werken en vrije tijd. Voor de grondgebonden sectoren als akkerbouw en melkveehouderij wordt geen specifiek ruimtelijk rijksbeleid ontwikkeld. Via de ruimtelijke ordening kunnen andere overheden regelen in welke gebieden deze sectoren zich kunnen handhaven of verder ontwikkelen.

De overheid geeft ruimte aan ondernemerschap op het platteland, o.a. door vermindering van regelgeving, door kennis, door het starten van een ondernemersprogramma, de inzet van plattelandsmiddelen en door ruimtelijk beleid. Een vitaal platteland vereist een vitale landbouw. Boeren staan voor de opgave om in periode van afnemende inkomsten en toenemende eisen (milieu, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit) een duurzame bedrijfsvoering te ontwikkelen. Groene diensten zullen voor een deel van de ondernemers een bijdrage kunnen leveren aan een nieuw ontwikkelingsperspectief.

De kwaliteitseisen voor water, natuur, bodem (inclusief archeologie) en lucht, worden in belangrijke mate bepaald door internationale verdragen en afspraken in Europees verband. Voorbeelden daarvan zijn de EU-Nitraatrichtlijn, de EU-Kaderrichtlijn Water, de EU-Vogel- en Habitatrichtlijnen, het mondiaal Biodiversiteitsverdrag en het Verdrag van Valletta (Malta) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. De daarin vastgelegde normen zijn vertaald naar het nationaal milieubeleid.

Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden (1998, 2001)

Het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden (1998) en het Tracébesluit Burgerveen- Leiden 2001 voorzien in de verbreding van de A4 van 2x2 rijstroken naar 2x3. Provincies en gemeenten dienen hun ruimtelijk beleid hiermee in overeenstemming te brengen en te houden. Op de exacte ligging

van het tracé, de inpassing, compensatie en overige maatregelen wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

Tracébesluit HSL-Zuid (1998)

Het Tracébesluit HSL-Zuid voorziet in het realiseren van de infrastructuur voor het Nederlandse deel van de hogesnelheidsspoorverbinding Amsterdam-Rotterdam-Brussel-Parijs/Londen. In de op basis van dit Tracébesluit vast te stellen bestemmingsplannen dient de HSL-zone met bijbehorende inpassings- en bouwzones te worden bestemd voor het realiseren van de HSL-Zuid. Provincies en gemeenten dienen hun ruimtelijk beleid hiermee in overeenstemming te brengen en te houden. Op de exacte ligging van het tracé, de inpassing, compensatie en overige maatregelen wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

Nota Belvedere (1999)

Centraal in de Nota Belvedere staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Voor een aantal gebieden is vanwege de aanwezige waarden extra beleid wenselijk: de zogenaamde Belvederegebieden. Het buitengebied van Leiderdorp maakt deel uit van het Belvederegebieden Oud-Ade. Waardevolle karakteristieken betreffen hier de onregelmatige gerende strokenverkaveling van de Achthovenerpolder, de vele molens en historische boerderijen, de lintbebouwing langs de Oude Rijn en de oeverwallen en kleiboorden van de Oude Rijn. Deze afzettingen boden vanaf de ijzertijd een aantrekkelijke vestigingsplaats, getuige de resten van nederzettingen die in de bodem bewaard zijn.

Naast de gebiedsgerichte en sectorale benadering is een thematische benadering van de cultuurhistorie van belang, gericht op een versterking van cultuurhistorische kwaliteiten en samenhang. Relevante thema voor Leiderdorp zijn historische waterwerken (oude dijken, vaarten, sluisjes).

Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn

De Europese en nationale natuurwetgeving bestaat uit twee facetten: soortbescherming en gebiedbescherming.

- soortbescherming: In bijlage IV van de *EU-Habitatrichtlijn* 1992 zijn strikt beschermde dier- en plantensoorten aangewezen. Het bijbehorende (streng) beschermingsregime is vastgelegd in de artikelen 12 t/m 16 van de Habitatrichtlijn. De geboden soortbescherming is geïmplementeerd in de nationale wetgeving van Nederland, in de *Flora- en Faunawet*. Naast de op Europees niveau beschermde soorten wordt in deze wet ook een aantal soorten beschermd, die alleen op nationaal niveau beschermd zijn. Voor soorten die slechts op nationaal niveau beschermd zijn, is de wetgeving iets minder streng.
- gebiedbescherming: In het kader van de EU-Habitatrichtlijn worden voor bepaalde habitats (= leefgebieden) en habitats van soorten zogeheten Speciale Beschermingszones (SBZ-H) aangewezen. Door Nederland is een lijst met te beschermde gebieden voorgesteld. In het kader van de *EU-Vogelrichtlijn* zijn verschillende gebieden aangewezen als Vogelbeschermingsgebied. In de huidige natuurbeschermingswet zijn op nationaal niveau beschermde natuurmonumenten aangewezen.

De wetgever werkt aan een nieuw wetsvoorstel voor de Natuurbeschermingswet. Daarin zullen ook de EU- Vogel- en Habitatrichtlijn worden omgezet in Nederlandse wetgeving.

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland west (2003)

In het streekplan wordt het ruimtelijk beleid van de provincie tot 2015 beschreven. Herstructurering, transformatie, functiemenging en meervoudig grondgebruik zijn hierin de belangrijkste ruimtelijke strategieën. De van belang zijnde uitgangspunten in het streekplan volgen hierna.

Leiderdorp valt onder het deelgebied “Stedelijke as Leiden - Katwijk”. Behoud van de kenmerkende structuur met het stedelijk weefsel, de vier omringende landschappen en de Oude Rijn als structuurbepalend element, geldt als uitgangspunt voor verdere ruimtelijke ontwikkelingen.

Het bestemmingsplangebied behoort tot het Groene Hart. De Bospolder is aangeduid als openluchtrecreatiegebied. De Achthovenerpolder is als Agrarisch gebied Plus aangeduid. Voor deze polder wordt ingezet op handhaven en versterken van de bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Hiervoor geldt een specifiek beschermingsregime:

- een verbod op slootdempingen met mogelijkheid tot ontheffing conform de VBLN;
- de teelt van maïs of ander ruwvoergewassen dan gras wordt toegestaan tot 20% van het cultuurareaal per bedrijf voor de eigen bedrijfsvoering;
- de mogelijkheid tot uitbreiding van het bouwblok boven 1 ha i.v.m. vergroting van het bedrijf via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 10 WRO;
- het bieden van de mogelijkheid de activiteiten uit te breiden met kleinschalige recreatie en zorg op de boerderij onder voorwaarde dat dit niet leidt tot een vermindering van de ruimtelijke kwaliteit.

Volgens de Provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur betreft de Achthovenerpolder een provinciaal ‘kwetsbaar agrarisch gebied’, dat tevens ‘topkwaliteit’ bezit. De Achthovenerweg is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol lint.

Het noordoostelijk deel van de Achthovenerpolder is tevens aangewezen als stiltegebied. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen dit gebied niet aantasten. Het gedeelte de Achthovenerweg tussen de bebouwde kom en het bedrijventerrein betreft een bebouwingslint met cultuurhistorische waarden.

Voor het oostelijk deel van de gemeente is op de streekplankaart een ‘groene verbinding’ aangegeven. Deze maakt onderdeel uit van het zogenoemde “groenblauwe raamwerk”; bestaande uit een samenstel van natuur, landschap, landbouw en water dat een verbinding dient te leggen tussen internationale en nationale stedelijke groene gebieden en wateren zal eveneens worden gehandhaafd.

Landschappen in de omgeving worden geschikt gemaakt voor recreatief medegebruik, onder meer door de toegankelijkheid te verbeteren. Overige recreatieve voorzieningen dienen primair in de buurt van het stedelijk gebied te worden gerealiseerd. De herinrichting van de oevers van de Oude Rijn zal eveneens gebaseerd worden op versterking van de recreatieve en landschappelijke kwaliteiten. De Oude Rijn maakt deel uit van het historische grensgebied van het Romeinse Rijk (Limes). In dit gebied krijgen archeologische waarden en overblijfselen van Romeinse vestigingsplaatsen bescherming.

Ruimte voor Regels 2004

Deze nota vervangt de Nota Planbeoordeling 2002 en vormt met het Streekplan het beoordelingskader van Gedeputeerde Staten voor de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen die betrekking hebben op (delen van) het landelijk gebied zal gekeken worden naar de wijze waarop de plannen passen binnen de ruimtelijke doelstellingen van deze provinciale nota. In het kort komt dit voor het landelijk gebied neer op het volgende:

- het landelijk gebied wordt steeds multifunctioneler. Het provinciaal beleid is erop gericht de kaders te scheppen waarbinnen de vitalisering van het platteland en realisatie van nieuwe groene gebieden mogelijk worden gemaakt en waarmee de beoogde landschappelijke kwaliteit, zoals verwoord in de provinciale Nota Landschap, zal worden bereikt;
- aan de agrarische sector worden mogelijkheden geboden voor verdere verbreding, bijvoorbeeld in de sfeer van schaalvergroting en het ontwikkelen van nevenactiviteiten;
- nieuwe economische dragers zijn mogelijk indien ze bijdragen aan de vitalisering van het landelijk gebied (ruimte-voor-ruimte-regeling, nieuwe landgoederen)
- agrarische bedrijfscomplexen kunnen onder voorwaarden worden hergebruikt;
- realisatie van de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur;
- voor glastuinbouwconcentratiegebieden, het boomteeltgebied bij Boskoop en de bollenteeltgebieden in de Bollenstreek gelden specifieke regelingen.

De Nota sluit aan bij de in het Streekplan gehanteerde gebiedsaanduidingen.

Beleidskader inzake nieuwe landgoederen (herziening, 2004)

In 2001 is door de Provincie Zuid-Holland het 'Beleidskader inzake nieuwe landgoederen' opgesteld. Dit beleidskader is opgenomen in de Nota Planbeoordeling 2002. Het beleidskader heeft als doel om met private middelen nieuwe - voor het publiek toegankelijke - natuur te realiseren. Met deze herziening wordt het beleidskader ten aanzien van 4 criteria aangepast:

1. De plaats waar nieuwe landgoederen kunnen worden gerealiseerd wordt verruimd. Buiten de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en bestaande openluchtrecreatiegebieden (zie hiervoor de streekplannen) is realisatie in principe mogelijk. Er dient aantoonbaar sprake te zijn van een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij aanwezige waarden versterkt worden.

2. De minimale omvang van een landgoed wordt verlaagd van 10 naar 5 ha.
3. Er wordt een maximum gesteld aan het bebouwd oppervlak (in m²) in plaats van een maximum aan het bouwvolume (in m³). Maximaal 20% van de huiskavel mag worden bebouwd.
4. Het gebruik van de bebouwing wordt verruimd. De huiskavel mag worden gebruikt voor activiteiten uit categorie 1 uit de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (VNG-lijst) voor toegestane activiteiten op landgoederen.

De provincie Zuid-Holland hanteert voor nieuwe landgoederen de volgende definitie: Door particulieren gestichte en beheerde landschapscomplexen met daarin één woonhuis van allure met maximaal drie wooneenheden. Het landgoed heeft een totale omvang van minimaal 5 hectare en bestaat uit bij het gebied passende natuurdoeltypen en is voor 90% publiek toegankelijk waardoor het geschikt is voor extensieve recreatie. Per 5 ha is maximaal 1000 m² bebouwing inclusief bijgebouwen toegestaan en is de verticale bouwhoogte in overeenstemming met de verticale bouwhoogte in de onmiddellijke omgeving.

Daarnaast wordt de verplichte koppeling met de Natuurschoonwet losgelaten. Toegevoegd wordt dat voor de oprichting van een nieuw landgoed een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Tevens wordt een combinatie van regelingen gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit toegestaan.

Initiatieven die niet voldoen aan de voorwaarden die in het beleidskader zijn gesteld, maar waar wel sprake is van een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zullen in de bestemmingsplanprocedure ter beoordeling aan de PPC worden voorgelegd, om zodoende maatwerk mogelijk te maken.

Deze herziening doorloopt momenteel de inspraakprocedure. Het nieuwe beleidskader wordt opgenomen in de Nota Regels voor Ruimte 2005. Aangezien het beleid derhalve nog geen rechtskracht heeft is het niet opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Nota Ruimte voor Ruimte in Zuid-Holland (2003)

Hoofddoel van ruimte voor ruimte is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied door sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen die niet in het landschap passen en daarmee de gewenste landschappelijke waarde teniet doen. Om dit doel te bereiken mogen in ruil voor het definitief en substantieel slopen van de bedrijfsgebouwen, op passende locaties één of meer compensatiewoningen worden gebouwd. Daarbij gaat het om vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied en kassen buiten de duurzame concentratiegebieden voor glastuinbouw.

Per 1.000 m² gesloopte bebouwing mag één woning worden opgericht tot een maximum van drie. Voor kassen geldt een norm van één woning per 5.000 m² te sloten kassen, eveneens met een maximum van drie.

Bij de locatiekeuze van de compensatiewoning geldt de volgende prioritering:

- elders, geconcentreerd, binnen de bebouwingscontour;
- elders, geconcentreerd, buiten de bebouwingscontour,
- ter plekke.

Deze prioritering vergt een gecoördineerde gebiedsvisie. De gemeente dient allereerst te onderzoeken welke mogelijkheden er binnen de bebouwingscontour liggen. Indien er sprake is van incidentele toepassing van de regeling bestaat er weinig bezwaar tegen compensatie ter plekke. Gemeenten krijgen het voortouw bij toepassing van deze regeling.

Zorg in het buitengebied in Zuid-Holland (2003)

Deze nota geeft het provinciaal ruimtelijk beleid voor het Zuid-Hollandse buitengebied weer. De provincie maakt onderscheid in een agrarisch bedrijf met zorg als nevenfunctie en een woon-/zorgfunctie op een voormalig agrarisch bedrijfscomplex.

In het eerste geval is de nevenactiviteit ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf, maar de neventak zorg zou daar niet bestaan zonder dat agrarische bedrijf, omdat juist de aantrekkingskracht zit in dat boerenbedrijf. De nevenactiviteit maakt gebruik van de potenties van het platteland. Vanuit algemeen ruimtelijk oogpunt is dat beleid erop gericht het buitengebied open te houden voor in hoofdzaak agrarische functies en is nieuwe bebouwing dus niet toegestaan. Vanuit zorg en agrarische optiek is het standpunt van de provincie, dat bebouwing ten behoeve van bijvoorbeeld een kantine en/of sanitaire voorzieningen tot een maximum van 100 m² (225 m³, één woonlaag) mogelijk moet zijn om daarmee een neventak zorg te kunnen realiseren. Uitgangspunten voor de zorgboerderijen zijn:

- de agrarische hoofdfunctie dient te worden gehandhaafd. Zorg is een nevenfunctie;
- overal in het buitengebied mogelijk, voor kwetsbare gebieden geldt een strengere toets;
- mag de agrarische functie van de omliggende bedrijven niet hinderen;
- geen of geringe verkeersaantrekkende werking.

De Nota planbeoordeling 2002 geeft de mogelijkheid om een zorgfunctie op te zetten in een voormalig agrarisch bedrijfscomplex, wanneer de agrarische functie niet meer wordt uitgeoefend. Instandhouding van de openheid van het buitengebied en bescherming van de agrarische functie zijn daarbij wel belangrijk. Indien echter aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Nota planbeoordeling 2002 wordt voldaan, is een qua omvang beperkte 'solitaire' zorgfunctie mogelijk. Per geval zal wel goed moeten worden bekeken of aan die voorwaarden ook daadwerkelijk wordt voldaan.

Met deze oplossing kan aan een deel van de vraag worden voldaan. Het gaat in veel gevallen om het opvangen van mensen die hun hele leven in het buitengebied hebben gewoond en met de "zorgboerderij" de gelegenheid

krijgen om daar ook oud te worden. Deze initiatieven kunnen bijdragen aan de leefbaarheid van het platteland. Al deze overwegingen zullen een rol moeten spelen bij de afweging om een zorgfunctie te vestigen in voormalige agrarische complexen in het buitengebied.

Bij nieuw op te richten woon-/zorgcomplexen in het buitengebied, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van bestaande voormalige agrarische bebouwing (en ook geen sanering) is sprake van een specifieke vorm van wonen in het buitengebied (en dus buiten de contour). Het oprichten van deze nieuwe complexen in het buitengebied is in strijd met de uitgangspunten van het provinciale beleid voor het buitengebied.

Archeologische monumentenkaart Zuid-Holland (1994)

De Archeologische monumentenkaart Zuid-Holland geeft bekendheid aan de belangrijkste, op het moment van verschijnen bekende, archeologische waarden in de provincie, zodat daarmee bij planologische beslissingen en ontgrondingsaanvragen, bodemsaneringen en bouw- en inrichtingswerkzaamheden rekening kan worden gehouden. De kaart is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen de provincie Zuid-Holland en de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. In paragraaf 4.7 wordt dieper op de kaart ingegaan.

Integrale gebiedsvisie land van Wijk en Wouden (2001)

In maart 2000 hebben gemeenten, agrarische natuurvereniging, provincie, WLTO, waterschappen en Staatsbosbeheer een gebiedscommissie opgericht. De commissie fungeert als overlegplatform en richt zich op het afstemmen, coördineren en initiëren van activiteiten in het gebied. Deze commissie ziet voor het Land van Wijk en Wouden – waar vrijwel het gehele plangebied van dit bestemmingsplan onderdeel van uit maakt – een duurzame groene toekomst weggelegd, waarbij door het combineren van functies optimaal gebruik kan worden gemaakt van het karakter van de streek. De opgave voor het gebied is het vinden van een nieuw verband tussen stad en land en een goed evenwicht tussen de functies (bestemmingen), het functioneren (het gebruik en instandhouding) en het (be)sturen. Centraal daarbij staat de regionale identiteit. Het toekomstbeeld van het Land van Wijk en Wouden is als volgt omschreven:

- een plek met een herkenbare historie die ruimte biedt voor werken, recreëren en wonen in een open, groene en afwisselende omgeving,
- het gebied biedt rust, ruimte en ruigte voor omwonenden in contrast met de stad,
- de relatie tussen stad en land kenmerkt zich door aanbod van gewenste producten en diensten, creatieve verbindingen tussen stad en land en hernieuwde sociale samenhang.

De gebiedsvisie wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma met acties.

2.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Leiderdorp 2015

Voor Leiderdorp is een toekomstvisie opgesteld welke is vastgesteld door de raad d.d. 3 september 2001. Hiermee is een raamwerk voor de toekomst van Leiderdorp tot stand gekomen. Dat raamwerk dient verder ingevuld en uitgewerkt te worden in de vorm van meerjarenontwikkelingsprogramma's. Doelstellingen van de toekomstvisie zijn:

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

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in zeven ambities, welke zijn vertaald in een negental speerpunten voor de komende jaren waaronder het speerpunt Groene Hart. De polder Achthoven maakt onderdeel uit van dit speerpunt. Het agrarische karakter van de Achthovenerpolder blijft gehandhaafd. Leiderdorp geeft daarbij actief invulling aan de vastgestelde beleidsdoelen van het land van Wijk en Wouden. De mogelijkheden van aanleg van extra wandel- en fietspaden in het gebied worden nader onderzocht en indien mogelijk uitgevoerd. Er wordt onderzocht om op termijn het bedrijventerrein Achthoven te verplaatsen naar de zogeheten Oude Rijnzone. Voorrang wordt gegeven aan het verplaatsen van Vliko naar elders in de regio. De verplaatsingen zullen in regionaal verband tot stand komen.

Landschapsbeleidsplan 2002

In het in 1 juli 2002 vastgestelde "Landschapsbeleidsplan Leidse Regio en Warmond" wordt een zo goed mogelijke afstemming van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op de kwaliteit van het landschap en het duurzaam waterbeheer nagestreefd.

Uitgangspunten zijn de volgende:

- Water en groen zijn sturend voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Leidse regio;
- Stimuleren van natuurontwikkeling door een verbreding van het ecologisch spectrum en het vergroten van de onderlinge samenhang;
- Bescherming van gave landschappelijke ensembles, de zogenoemde "parels" (landschapsmonumenten). In deze gebieden staan behoud en versterking van het oude cultuurlandschap en het vergroten van de betekenis voor natuur en recreatie centraal. In de randzones, en dan met name langs de stadsranden en drukke wegen, wordt extra geïnvesteerd in de aanleg van kwalitatief goede groenvoorzieningen. Dit zijn de zogenoemde "lijsten" die naast afbakening ook bijdragen aan aantrekkelijke recreatieve en ecologische verbindingen;
- Ten behoeve van een goede waterhuishouding is extra ruimte voor waterberging noodzakelijk;
- Aansluiting van de stedelijke groenstructuur op de te ontwikkelen groenblauwe structuur in het buitengebied, bijvoorbeeld door de aanleg van een goed fietspadennetwerk ter verbetering van de recreatieve ontsluiting van het buitengebied en de verbindingen daarvan met het stedelijk gebied.

Milieubeleidsplan 2003-2010

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

1. De gemeenten in de regio willen aan de Kyoto verplichtingen voldoen. Dit vraagt een grote inspanning op veel terreinen. Het klimaatbeleid is vooral gericht op het beperken van de vraag naar energie, het omschakelen naar duurzame energie en het zuinig gebruiken van energie. Hiermee heeft het klimaatbeleid onder meer invloed op beleid ten aanzien van verkeer en vervoer, woningbouw en gebouwenbeheer. Met grote inzet kan worden bereikt dat in 2010 de CO₂-uitstoot in deze regio in elk geval met 6% is afgenomen ten opzichte van 1990 en tenminste 5% van het totale energieverbruik binnen de gemeenten duurzaam wordt opgewekt.
2. Een goede milieukwaliteit is een belangrijke randvoorwaarde voor het leefbaar houden van de regio. Deze milieukwaliteit is, zeker in gebieden waar veel mensen wonen, aanmerkelijk beter dan wat wettelijk met grenswaarden en normen door rijksbeleid wordt voorgeschreven. Dit wordt uitgewerkt in gebiedsafhankelijk milieubeleid en in deelaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid.
3. Ruimtelijke en economische keuzes zijn vaak bepalend voor de lokale milieukwaliteit, voor het behoud van landschappelijke en ecologische waarden en voor de duurzaamheid van de regio in zijn geheel. Milieuaspecten zijn steeds meer geïntegreerd in het gemeentelijk beleid zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan.”

Beleid duurzaam bouwen

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

Tweede economisch Beleidsplan Leiderdorp: poort tot de regio (2001)

Uit het tweede economisch beleidsplan blijkt dat Leiderdorp een tekort heeft aan passende bedrijfslocaties. Het huidige aanbod beantwoordt maar ten

dele aan de wensen die het bedrijfsleven aan de bedrijfsomgeving stelt. Ondernemers hechten steeds meer waarde aan een goede bereikbaarheid en aspecten als zichtbaarheid, veiligheid, representativiteit en uitstraling van de omgeving. Ook is de werkgelegenheid in toekomstgerichte sectoren achtergebleven ten opzichte van de landelijke ontwikkelingen. Dit belemmert een dynamische economische ontwikkeling.

Het economisch beleidsplan heeft als doel een evenwichtige economische dynamiek te bevorderen, gericht op vergroting van vestigingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijven en met aandacht voor de bestaande bedrijven. Hierin zijn vier prioriteiten te onderscheiden:

1. het optimaliseren van het vestigingsmilieu op bestaande locaties;
2. het ontwikkelen van nieuwe locaties;
3. het versterken van de toekomstgerichte positionering van detail- en ambulante handel;
4. het wegnemen van belangrijke overige knelpunten.

Concept Welstandsnota (december 2003)

Sinds de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 zijn gemeenten verplicht voor 1 juli 2004 een Welstandsnota te hebben vastgesteld om welstandsbeleid te kunnen voeren. Deze nota vormt een nieuw instrument binnen het bestaande welstandsbeleid en de basis voor de welstandsadvisering en -toetsing van bouwaanvragen op "redelijke eisen van welstand".

De Achthovenerpolder heeft de aanduiding "bijzonder welstandsniveau". Dit houdt in dat het een gebied betreft met veel monumenten of waardevolle bebouwing en molens. De historische boerderijenlint en de waardevolle groene gebieden zoals de Achthovenerpolder vallen onder deze aanduiding en zullen als zodanig worden getoetst.

Inpassingsschetsen (1997-1998)

De aanleg van de HSL en de verbreding van de A4 heeft op een aantal plaatsen binnen de gemeente - soms meer, soms minder ingrijpende - gevolgen voor het bestaande grondgebruik. Om in beeld te brengen wat de betekenis daarvan is voor het te voeren ruimtelijk beleid van de gemeente, is een viertal zogeheten inpassingsschetsen vervaardigd. Elk van de inpassingsschetsen heeft betrekking op een specifiek deelgebied. Voor het plangebied van het bestemmingsplan buitengebied is een tweetal inpassingsschetsen relevant:

- de inpassingsschets A4-zone west (29-10-1997);
- de inpassingsschets Bospolder (4-12-1997).

De inpassingsschetsen beperken zich zoveel mogelijk tot de grote lijnen en het geven van aanwijzingen voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het gebied. De schetsen zijn vastgesteld door de raad.

Vertrekpunt voor de inpassingsschetsen was de vastgestelde notitie Inpassingsplan HSL-Zuid/A4 (1997). Deze geeft als doelstelling voor (onder andere) de Munnikenpolder en de Bospolder:

- een inrichting met een economisch interessante verwevenheid van extensieve land- en waterrecreatie met een aantal functies als agrarisch gebruik, natuurbeheer, bosbouw, landschapsbeheer en watervoorziening;

- een verbetering van de toegankelijkheid van het gebied vanuit de stedelijke omgeving;
- het onderzoeken van de verbetering van recreatieve ontsluitingsroutes (over land en water) naar het aansluitende landschappelijke en plassengebied;
- een logische ruimtelijke samenhang nastreven met de aangrenzende gebieden;
- het zoveel mogelijk weren van bebouwing.

2.4. Waterbeleid

Speerpunt van het beleid van zowel overheid als waterschappen is dat in bestemmingsplannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Doel is het streven naar een (gebiedsspecifieke) duurzame en veilige inrichting van het water en een duurzaam en veilig waterbeheer. De richtlijnen zoals beschreven in de Nota Planbeoordeling 2002 zijn van toepassing. Deze paragraaf beschrijft het waterbeleid.

Watertoets

Ruimtelijke plannen en besluiten hebben invloed op de waterhuishouding. Met de ondertekening van het "Nationaal Bestuursakkoord Water" op 2 juli 2003 hebben het Rijk, de provincies, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen afspraken gemaakt over de wijze waarop zij zich gezamenlijk zullen inspannen om de waterhuishouding op orde te brengen en te houden, rekening houdend met de verandering van het klimaat, de bodemdaling en de verstedelijking. Het instrument de Watertoets heeft als doel de negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Daarbij is een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder(s) bij het proces van de ruimtelijke planvorming en een transparante besluitvorming rond het belang van water in een ruimtelijk plan van belang. Met de Watertoets wordt geen nieuw beleid gemaakt.

Provinciaal beleidsplan Milieu en Water 2000 - 2004

Met het beleidsplan Milieu en Water 2000 - 2004 zet de provincie Zuid-Holland voornamelijk in op de ontwerpende opgave om milieuproblemen in de toekomst te voorkomen. Duurzaamheid is hierbij het uitgangspunt. Door in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen wil de provincie voorkomen dat handelingen van nu ten koste gaan van de milieukwaliteit op termijn. Naast deze anticiperende opgave gaat het saneren en beheren van bestaande milieuproblemen gewoon door om de kwaliteit van de omgeving op het gewenste niveau te brengen. Voor het anticiperende beleid zijn uitgangspunten uitgewerkt voor een zestal maatschappelijke thema's. Per thema wordt de provinciale ambitie voor duurzaamheid en omgevingskwaliteit beschreven. Van belang is het streven naar een grotere samenhang in de handhaving op het gebied van milieubeheer, waterhuishouding, ruimtelijke ordening en natuur- en landschapsbeheer. Goed en veelvuldig overleg tussen alle betrokken partijen is daarbij essentieel.

Waterbeheersplan 2000

Centrale doelstelling van het integrale Waterbeheersplan 2000 - opgesteld door de waterschappen Groot-Haarlemmermeer, Wilck en Wiericke, Oude Rijnstromen en het Hoogheemraadschap van Rijnland - is het creëren van meer ruimte voor water in het stedelijk gebied ten behoeve van waterberging, recreatie en natuurlijke ontwikkeling. Daarnaast is het anders omgaan met regenwater een belangrijk onderwerp in het plan. In het Waterbeheersplan zijn concrete maatregelen en projecten opgenomen om de doelstelling te kunnen verwezenlijken.

Overleg waterbeheerders

Heeft plaatsgevonden en gemaakte opmerkingen zijn aangepast in de toelichting/voorschriften en op de plankaart.

2.5. Conclusie

Vanuit het vigerend ruimtelijk beleid (op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau) worden aan het plangebied – vanwege de ligging in het Groene Hart en de aanwezige waarden - drie belangrijke hoofdfuncties toegekend:

- een agrarische functie (mede vanwege de belangrijke bijdrage aan natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden);
- een recreatieve functie;
- een natuurfunctie (met name het noordelijk deel van de Achthovenerpolder).

Hiermee samenhangend wordt er een restrictief beleid gevoerd voor wonen en werken. Daarnaast liggen er twee belangrijke infrastructuurprojecten in het buitengebied van Leiderdorp: de verbreding van de A4 en de aanleg van de HSL, die gedeeltelijk ondergronds wordt aangelegd. Naast het directe ruimtebeslag van deze infrastructuur, zal de daaruit voortvloeiende inpassing en compensatie grotendeels binnen het plangebied plaats dienen te vinden.

3. Ruimtelijke en abiotische aspecten

3.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De gemeente Leiderdorp is een gemeente met een lange en interessante ontstaansgeschiedenis. Deze ontstaansgeschiedenis is nog duidelijk af te lezen aan de huidige ruimtelijke opbouw van het buitengebied van de gemeente. Het plangebied maakt namelijk deel uit van één van de oudste cultuurlandschappen van Nederland; het Groene Hart. Het in de Middeleeuwen ontstane landschapspatroon, bepaald door vervening en door de vaak lineaire verkaveling (vanwege de lintbebouwing langs de dijken en de afwatering), is in het buitengebied van Leiderdorp nog duidelijk herkenbaar. Het plangebied bestaat uit drie polders: de Doeshofpolder, de Bospolder en de Achthovenerpolder. De polders zijn zeer open van karakter en vormen een ruimtelijke eenheid met de Doespolder en de Vlietpolder ten noorden van de plangrens. Verspreid in het gebied komen nog geriefhoutbosjes voor, de zogenaamde houtwallen.

De ruimtelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de A4, de Does en de bebouwing langs de Oude Rijn. Markante oriëntatiepunten in het gebied zijn de molens: de Doesmolen, de (verplaatste) Bospoldermolen en de Achthovense molen.

Het plangebied heeft een overwegend agrarisch karakter. De kavelstructuur is onregelmatig. Op de oeverwal langs de Oude Rijn ligt een bebouwingslint waarbinnen naast de agrarische functie diverse woon- en werkfuncties een plaats hebben gevonden. In het bebouwingslint zijn plaatselijk waardevolle gebouwen en bebouwingselementen aanwezig.

Niet-agrarische bedrijven hebben zich met name geconcentreerd op het bedrijventerrein. Dit terrein is gedeeltelijk omsloten door een groensingel. Met name aan de westzijde zijn de gebouwen zichtbaar. Haaks op de Achthovenerweg ligt het Patrimoniumpark: een kort straatje met woningen aan weerszijden. De achtertuinen hiervan grenzen aan het omringende agrarisch gebied.

3.2. Abiotische aspecten

Bodem

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

Water

Het buitengebied van Leiderdorp maakt deel uit van het watersysteem van de Oude Rijn. Het Hoogheemraadschap van Rijnland beheert het boezemwater en is in het hele gebied verantwoordelijk voor het kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater. Het Waterschap De Oude

Rijnstromen is verantwoordelijk voor het kwantiteitsbeheer in de polder en voor het beheer van de kaden gelegen tussen polder en boezem.

In figuur 3.1 zijn de grotere waterlopen in het plangebied weergegeven. Tot de boezemwateren behoren de Oude Rijn, de Does en de Dwarswatering. Daarnaast liggen er enkele hoofdwatertgangen in het plangebied. In de bebouwingsstrook langs de Achthovenerweg ligt een aantal sloten dat rechtstreeks in verbinding staat met de Oude Rijn. Deze sloten maken geen onderdeel uit van het polderwater van de Achthovenerpolder. De Achthovenerpolder wordt sinds 1980 bemalen door een dieselmotor en vijzel en bij uitzondering door de Achthovenermolen.

De Does, de Dwarswatering en de Oude Rijn hebben een tevens functie voor de recreatie. De Oude Rijn heeft daarnaast ook een functie als vaarwater. Aan alle boezemwateren en hoofdwatertgangen in de polders is de functie van viswater toegekend.

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

De volgende waterkeringen zijn in het plangebied aanwezig:

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

4. Functionele aspecten

Dit hoofdstuk doet verslag van de functionele situatie in het plangebied. Hoofdstuk 6 gaat in op mogelijke ontwikkelingen en het bestemmingsplanbeleid voor deze functies.

4.1. Landbouw

Aanwezige agrarische bedrijven

Het gebied is grotendeels in gebruik ten behoeve van de rundveehouderij. De aanwezige melkveehouderij heeft door zijn sterk grondgebonden karakter in belangrijke mate bijgedragen aan de hier nog aanwezige waardevolle natuur- en landschapswaarden. Verreweg de meeste agrarische bedrijven zijn volwaardige bedrijven. De melkveehouderijbedrijven liggen langs de Achthovenerweg en de Ruigekade. Hier zijn tevens een vollegrondstuinbouwbedrijf, een dierenpension en een fokker van schapen, paarden en honden gevestigd.

Op één agrarisch bedrijf is ondersteunend glas op het bouwperceel aanwezig. Op diverse plaatsen zijn mestopslag tanks en silo's aanwezig.

Productieomstandigheden

Het landschap van het Groene Hart is door de eeuwen heen steeds aangepast aan de eisen die vanuit de agrarische bedrijfsvoering werden gesteld. Ontwatering, ontsluiting en kavelvergroting zorgden daarbij voor een intensievere en grootschaliger productie. In grote delen van het Groene Hart heeft een landinrichtingsprocedure plaatsgevonden. In het buitengebied van Leiderdorp is dit niet aan de orde geweest. De productieomstandigheden zijn hier dan ook niet optimaal, maar de aanwezige natuur- en landschapswaarden zijn hierdoor bewaard gebleven.

Verbreiding van de bedrijfsvoering

Naast agrarische neventakken zijn ook andere vormen van verbreding van de agrarische bedrijfsvoering een mogelijkheden om neveninkomsten te genereren. In het plangebied is sprake van het beheren van natuur en landschap en het verkopen van (streek)eigen producten.

4.2. Ecologie

Een deel van de Achthovenerpolder is kerngebied binnen de ecologische hoofdstructuur (beheers- en reservaatgebied) en biotoop van aandachtsoorten. Het is een belangrijk weidevogelgebied voor zowel algemene als meer kritische vogelsoorten. De drassige graslanden worden bezocht door aanzienlijke aantallen overwinteraars. De graslanden zijn tamelijk soortenarm. Waar het grondgebruik minder intensief is komen soorten van vochtige tot natte, tamelijk voedselrijke tot voedselrijke, bodems voor.

De oeervervegetaties zijn tamelijk soortenrijk, terwijl de slootvegetaties over het algemeen goed ontwikkeld zijn en op een redelijke tot goede

waterkwaliteit wijzen. De sloot- en oevervegetaties van de polder Achthoven hebben een hoge tot zeer hoge natuurwaarde, waar enkele internationaal bedreigde soorten worden aangetroffen (Krabbescheer, Moeraszoutgras), evenals een aantal bedreigde soorten (Gewone Agrimonie, Padderus). Langs de Does komen plaatselijk graslandvegetaties voor met hoge natuurwaarden.

4.3. Bedrijven

De (niet-agrarische) bedrijven in het buitengebied zijn hoofdzakelijk geconcentreerd op het bedrijventerrein Lage Zijde. Het terrein biedt op dit moment ruimte aan circa veertig bedrijven en is volledig uitgegeven. Over het algemeen is er sprake van relatief kleinschalige bedrijvigheid. Ruimte voor uitbreiding is er vrijwel niet. Detailhandel en specifieke kantoorfuncties zijn hier niet gevestigd.

Het type bedrijven varieert van aannemersbedrijven, distributiebedrijven, opslag, reparatiebedrijven tot installatiebedrijven. Verder is er onder meer een tweetal fotostudio's, een bordeel en een meubelmaker gevestigd. Ook het afvalverwerkingsbedrijf Vliko is hier gevestigd.

Voor het overige betreft het incidentele bedrijven in het landelijk gebied. Er is sprake van een dierenpension, een bedrijf met buitenpandige opslagruimte.

4.4. Wonen

Wonen in het buitengebied van Leiderdorp vindt hoofdzakelijk plaats langs de Achthovenerweg. Naast agrarische bedrijfswoningen betreft het niet-agrarische bedrijfswoningen en burgerwoningen. De burgerwoningen zijn met name geconcentreerd in het Patrimoniumpark. Aan de Dwarswatering ligt één woonschip.

4.5. Recreatie

Het buitengebied van de gemeente Leiderdorp is niet alleen in gebruik ten behoeve van de agrarische sector en natuur en landschap. Ook uit recreatief oogpunt is het een belangrijk gebied. Daarbij gaat het met name om recreatief medegebruik: fietsers, wandelaars, kanoërs, vissers en schaatser. Intensieve vormen van recreatie (campings e.d.) komen niet in het plangebied voor.

Het Jaagpad en de Ruigekade vormen als fiets- en wandelpad een belangrijk onderdeel van het recreatieve netwerk van de gemeente Leiderdorp. De Ruigekade loopt midden door het landelijk gebied, parallel aan de A4, en verbindt Leiderdorp met Roelofarendsveen. Het Jaagpad loopt langs de Oude Rijn, evenwijdig aan de Achthovenerweg, richting Koudekerk aan de Rijn.

Ook de aanwezige waterwegen hebben een belangrijke recreatieve functie, zowel uit oogpunt van oeverrecreatie (viswater) als waterrecreatie (vaarwater, schaatsroute). De Jachthaven van Leiderdorp (net buiten het

plangebied) sluit aan op de Does, en daarmee op het regionale (en nationale) waterwegennet.

Ten noorden van het Patrimoniumpark ligt een kleine speelplaats.

4.6. Infrastructuur

De infrastructuur bevindt zich met name langs de randen van het plangebied. De belangrijkste weg is de rijksweg A4, richting Amsterdam en Den Haag/Rotterdam. Deze rijksweg is te bereiken via de Persant Snoepweg en de N446.

Langs de Oude Rijn loopt de Achthovenerweg. Een drukke verbinding tussen Leiderdorp, Koudekerk aan de Rijn en Alphen aan de Rijn. Via de Mauritssingel staat de Achthovenerweg in verbinding met op het stedelijk gebied van Leiderdorp. Haaks op de Achthovenerweg staan de Patrimoniumweg en de Bedrijvenweg. Deze twee wegen dienen ter ontsluiting van respectievelijk de woonbuurt en het bedrijventerrein. Het Jaagpad en de Ruigekade zijn twee vrijliggende fietspaden in het gebied.

4.7. Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

Archeologisch gebied

Archeologisch onderzoek door de ROB (Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland, 1994, provincie Zuid-Holland) heeft uitgewezen dat vrijwel de gehele Achthovenerpolder een terrein is van hoge archeologische waarde. In de polder zijn sporen van bewoning aangetroffen en de resten van een weg, daterend uit de Romeinse tijd en de vroege Middeleeuwen. De exacte kwaliteit en omvang van het gebied staat nog niet vast. Voorkomen moet worden dat eventuele archeologische resten verloren gaan door werkzaamheden in het gebied.

Net ten noorden van de Mauritssingel liggen de resten van kasteel Ter Does. Deze dateren uit de late Middeleeuwen en zijn van een hoge kwaliteit en zeldzaamheid. Hier geldt eveneens dat voorkomen moet worden dat eventuele archeologische resten verloren gaan door werkzaamheden in het gebied. Het terrein is tevens aangewezen als rijksmonument. Bij de voorschriften is een kaartbeeld toegevoegd waarop het archeologisch waardevolle gebied op is aangegeven.

Cultuurhistorie

Het boerderijlint langs de Achthovenerweg, aangevuld met twee complexen langs de Ruigekade, is vrij gaaf en is van hoge cultuurhistorische waarde. Er staan momenteel twintig boerderijen of (delen van) voormalige boerderijen, waarvan slechts enkele uit de 20^e eeuw. Acht van de historische boerderijen zijn Rijksmonument en als zodanig opgenomen op de plankaart. Zes andere zijn opgenomen in het MIP van de Provincie Zuid-Holland.

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

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

Het land loopt vanaf de Oude Rijn tot aan de Ruigekader onder Hoogmade. Het merendeel van de boerderijen heeft leilinden en/of kastanjes; een enkeling bezit een boomgaard. Ook zijn er paar geriefbosjes, ondermeer op de scheiding tussen het land van Den Boomgaard en Dijkzicht.

Monumenten

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

De overige Rijksmonumenten betreffen:

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

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

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

Molenbeschermingszone

In het plangebied zijn twee molens aanwezig. De Achthovense molen en de Doeshofmolen liggen langs de Does, ter hoogte van het gemaal. Deze molens zijn aangeduid als Rijksmonument.

De Bospoldermolen is verplaatst en ligt nu ten noorden van het plangebied. In de Munnikenpolder ligt de Munnikmolen. Net ten westen van de A4, ter hoogte van de kruising met de N446, ligt de Kalkmolen.

Rondom de molens is sprake van een molenbeschermingszone: een open zone, die van belang is voor de belevingswaarde en gebruikswaarde van de molen. Bij eventueel functioneren is voldoende wind toe- en afvoer nodig. De molenbeschermingszone wordt in het bestemmingsplan beschermd overeenkomstig de provinciale planologische richtlijn 'Traditionele windmolens'. Dit betekent dat binnen 100 m van de molen geen bebouwing mag worden gerealiseerd, of beplanting worden aangebracht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen de 100 tot 400m zone mag de hoogte van bebouwing niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot de molen vermeerderd met de afstand van peil tot de onderste punt van een verticaal staande wiek. Beide zones (100 en 400m) zijn op de plankaart aangegeven voor de Achthovense molen en de Doeshofmolen.

De Bospoldermolen, Munnikenmolen en de Kalkmolen staan buiten het plangebied. De molenbeschermingszone van deze molens valt binnen het plangebied en zijn op de plankaart aangegeven.

5. Verbreding van de A4 en aanleg van de HSL

5.1. Aannamen vooraf

Voor het gedeelte van de A4 en de N446 in voorliggend bestemmingsplan geldt het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden (1998) en het Tracébesluit Burgerveen-Leiden (2000). Voor de HSL-Zuid geldt het Tracébesluit HSL-Zuid (1998) als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

Inpassing en compensatie

Voor een goede inpassing en compensatie van aangetaste natuur- en landschapswaarden zijn diverse studies verricht. Voor de inpassing van de boortunnel in de Bospolder geldt als uitgangspunt het Deelmasterplan Vormgeving en Inpassing Boortunnel d.d. oktober 2000.

Afstemming A4 en HSL-Zuid

Voor beide projecten is een afzonderlijke inpassingsvisie opgesteld. Deze zijn vervolgens samen uitgewerkt in een integraal inpassingsplan: Masterplan vormgeving en inpassing Cluster 1. Uitgangspunt voor zowel A4 als HSL-Zuid is het streven naar herkenbaarheid en continuïteit (onafhankelijk van de omgeving). Beide lijnen hebben hun eigen vormgeving, maar de maatvoering van beide lijnen wordt ter plaatse van de bundeling op elkaar afgestemd.

5.2. Verbreding van de A4 en aansluiting van de N446

De A4 vormt een belangrijke wegverbinding tussen Amsterdam, Leiden en Den Haag. Deze paragraaf beschrijft hoe de verbreding van de A4 vormgegeven wordt en welke infrastructurele maatregelen daarvoor nodig zijn. Door de verbreding van de A4 en de aanleg van de HSL-Zuid kan de aansluiting N446 in de huidige vorm niet worden gehandhaafd. In het kader van beide projecten is een nieuw ontwerp gemaakt van de aansluiting N446. Dit ontwerp vormt een onderdeel van het TB Burgerveen-Leiden. Op het daar beschreven ontwerp van de N446 zijn in overleg tussen gemeente en de projectorganisatie HSL-Zuid enige optimalisaties aangebracht. Deze leiden tot een goede inpassing in de omgeving.

De A4

De bestaande A4 (met 2x2 rijstroken) wordt verbreed tot een 2x3 strooks autosnelweg met ongelijkvloerse kruisingen. De A4 wordt - voorzover gelegen in onderhavig plangebied – aan de oostzijde verbreed. Tussen de SimonSmitweg en de Ericalaan/Mauritssingel (buiten het plangebied) wordt de overgang van een oostelijke naar een westelijke verbreding gemaakt.

De A4 ligt voornamelijk op maaiveld. Ter hoogte van de Dwarswatering ligt de A4 hoger. De verbrede rijksweg vormt het lengteprofiel van de bestaande weg.

Aansluiting A4 op de N446

De N446 wordt rechtgetrokken en wordt met een viaduct over de verbrede A4 en de HSL-Zuid gelegd. Aan de oostzijde sluit de N446 aan op de

bestaande brug over de Does. Tussen deze brug en de HSL wordt een ovale rotonde aangelegd, waarop worden aangesloten de Van Klaverweijdeweg, een fietsroute naar de Munnikenpolder en de aansluiting op de A4. Aan de westzijde van A4 wordt in de N446 een rotonde opgenomen ten behoeve van de aansluiting van de A4. ten westen van het woonwagenkamp wordt wederom een rotonde in de N446 opgenomen, maar nu voor de aansluiting op de verlegde Persant Snoepweg.

Omlegging Persant Snoepweg

Op verzoek van de gemeente Leiderdorp is rekening gehouden met de omlegging van de Persant Snoepweg naar de westzijde van de standplaats voor woonwagens. In het ontwerp is de rotonde ter hoogte van de toekomstige aansluiting van de Persant Snoepweg gelegen. Hierdoor ontstaat tussen de A4 en de omgelegde Persant Snoepweg een gebied van voldoende grootte om een hoogwaardige stedenbouwkundige invulling mogelijk te maken. Voor de verdere invulling van het daardoor vrijkomende gebied is de gemeente Leiderdorp verantwoordelijk. Dit gebied behoort niet tot dit bestemmingsplan.

Ontsluitingswegen en fietspaden

Parallel aan de westelijke afrit wordt een ontsluitingsweg aangelegd, die de bestaande weg (Zuidzijderweg) vervangt en aansluit op de parallelweg van de N446, de Hofdijklaan. Vanaf de Zuidzijderweg wordt onder de N446 door een fietspad aangelegd dat aansluit op het te ontwikkelen stedenbouwkundig plan.

Het aan de noordzijde van de brug over de Does gelegen fietspad wordt parallel aan de N446 over de HSL-Zuid en de A4 geleid en wordt door middel van een lusvormige boog onder de westelijke afrit geleid en wordt door middel van een lusvormige boog weer onder het A4-viaduct doorgeleid richting stad.

De Van Klaverweijdeweg wordt komend vanuit Hoogmade rechtstreeks aangesloten op de noordwestzijde van de ovonde. Aan de zuidkant wordt de af-/oprit van de A4 aangesloten, terwijl de bereikbaarheidsweg naar het Bedieningsgebouw van de HSL-tunnel rechtstreeks op de ovonde wordt aangesloten.

Verzorgingsplaatsen

Aan de oostzijde wordt in de zuidoostelijke hoek tussen de N446 en de HSL-bak een verzorgingsplaats gerealiseerd. Aan de westzijde is tussen de afrit en de A4 ruimte gereserveerd voor een verzorgingsplaats.

5.3. Aanleg van de hogesnelheidslijn

De HSL-Zuid is het Nederlandse deel van de hogesnelheidsspoorlijn tussen Amsterdam, Rotterdam, Brussel, Parijs of Londen. Deze paragraaf beschrijft hoe de aanleg van de HSL vormgegeven wordt en welke infrastructurele maatregelen daarvoor nodig zijn. Voor een uitvoeriger beschrijving van de HSL wordt korthedshalve verwezen naar het Tracébesluit en de PKB HSL-Zuid.

Ligging van het tracé en bijbehorende voorzieningen

De HSL-spoorbaan wordt geheel dubbelsporig en geëlektrificeerd. Op het nieuwe spoor moet een maximumsnelheid van 300 kilometer per uur gehaald kunnen worden.

Het tracé van de HSL-Zuid ligt vanaf de Bospolder tot aan de Oude Rijn in de gemeente Leiderdorp. Het gaat om een lengte van ongeveer 3 kilometer. De HSL-Zuid zal in de Bospolder in een half gesloten bak liggen (vanaf km 30,3): het betreft een zogeheten 'cut & cover' tunnel: een tunnel die eerst wordt gegraven en daarna weer wordt afgedekt. Vervolgens gaat de tunnel (vanaf km 29,6) over in een boortunnel onder de Does, de polder Achthoven en onder de Oude Rijn.

Naast de ruimte die nodig is voor de aanleg van de spoorbaan is ruimte gereserveerd voor spoortechnische-, veiligheids- en bereikbaarheidsvoorzieningen. Deze voorzieningen vallen binnen de HSL-zone op de Tracékaarten. In het plangebied worden de volgende voorzieningen gerealiseerd:

- een bedieningsgebouw ter plaatse van de overgang naar de geboorde tunnel. Rond het gebouw ligt een platform die ten tijde van een calamiteit door de hulpverleningsdiensten gebruikt kan worden;
- aan de oostzijde van de Does komt een luchtschacht. Deze luchtschacht is bedoeld om luchtdrukverschillen in de tunnel te vereffenen. De schacht is ontsloten via de Ruige Kade;
- een onderhouds- en vluchtschacht in de polder Achthoven. Om de schacht ligt een platform die ontsloten is via het bedrijventerrein op de Achthovenerweg;
- aan beide zijden van de open bak worden op maaiveld bereikbaarheids- en inspectiepaden aangelegd. Hier kan sprake zijn van een eenvoudige toegang (verhard pad) of een uitgebreide toegang (verharde weg met parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte). Ten behoeve van een goede bereikbaarheid is een aantal kleine kunstwerken nodig.

Door de aanleg van de HSL-Zuid en de verbreding van de A4 wordt de N446, met aansluitende wegen, in zijn geheel gereconstrueerd ter plaatse van de kruising met de HSL-Zuid en A4. In de vorige paragraaf is dit toegelicht.

Bouw en aanlegfase

De aanleg van de HSL zal zich voltrekken in een tijdsbestek van 4 tot 6 jaar. Afhankelijk van de bouw- en aanlegtijd van het spoor zullen er tal van werkzaamheden worden uitgevoerd die in meer of mindere mate invloed op de omgeving zullen hebben:

- de Munnikenspolder en een deel van de Bospolder zullen gedurende de aanlegperiode als tijdelijk gronddepot gebruikt worden;
- de langzaamverkeerverbinding Ruigekade blijft in stand;
- de N446 blijft tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in stand;
- de aanleg van de tunnel heeft invloed op de Does; er moet voldoende bodemdekking boven de tunnel zijn. Dit kan tijdelijk leiden tot een beperkte doorvaarbreedte.

5.4. Inpassing en compensatie

Landschappelijke en ecologische inpassing

Voor de aanleg van de HSL is gekozen voor een boortunnel vanwege de bijzondere landschappelijke en ecologische waarden in dit deel van het Groene Hart. Elementen van de tunnel die boven maaiveld uitkomen, worden zorgvuldig vormgegeven en zorgvuldig ingepast in het landschap. Dit is aan de orde bij luchtschacht en de onderhouds- en vluchtschacht bij de toerit van de boortunnel en in de Achthovenerpolder. De onderhouds- en vluchtschacht in Polder Achthoven wordt omringd door moerasvlakken. Deze doen dienst als 'stapsteen' in de ecologische hoofdstructuur, vooral voor moeras- en oeverfauna. De platforms en moerasvlakken dienen aan te sluiten op de bestaande verkavelingspatronen. De onderhouds- en vluchtschacht wordt ontsloten via een vluchtweg. Deze takt via de Bedrijvenweg aan op de Achthovenerweg. De Bedrijvenweg heeft ook een functie als bereikbaarheidsroute voor openbare hulpdiensten in geval van calamiteiten. De waterpartijen rond de tunnelmonden worden bovendien voorzien van natuurvriendelijke oevers.

5.5. Mitigatie en compensatie

Mitigatie

De aanleg van de HSL-Zuid en de verbreding van de A4 zijn van invloed op de natuurlijke omgeving en de aanwezige flora en fauna. Het streven is om aantasting van de aanwezige natuur zoveel mogelijk te voorkomen. Hiertoe zijn in een vroeg stadium al mitigerende maatregelen genomen waar dit nodig was om de natuur te behouden.

Deze mitigerende maatregelen zijn zeer divers en variëren van het toepassen van faunapassage zodat de barrièrewerking van de infrastructuurbundel verminderd wordt. Een natuurlijke inpassing in het landschap door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en het natuurlijk inrichten van overhoeken.

Compensatie

Waar mitigerende maatregelen niet toegepast kunnen worden of niet voldoende zijn om de natuur te behouden worden compenserende maatregelen genomen. Dit houdt in dat voor verstoorde en vernietigde natuur nieuwe natuur wordt aangelegd. Hiertoe worden gronden verworven welke vervolgens ingericht worden als natuurgebied en overgedragen aan een natuurbeherende instantie.

In de gemeente Leiderdorp heeft de HSL-Zuid een aanzienlijke compensatietaakstelling, hier moet 14,1 hectare natuur gecompenseerd worden (polder Achthoven) en 4 hectare recreatie (Munnikenpolder).

Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn de benodigde 14,1 ha in polder Achthoven gevonden. Momenteel wordt gewerkt aan de plannen voor inrichting en beheer van deze terreinen.

De 4 hectare compensatieplicht in de Munnikenpolder zal worden gerealiseerd door kwaliteitsverbetering in de Munnikenpolder. De bijdrage van de projectorganisatie HSL-Zuid is dat de polder ingericht wordt door de

HSL-Zuid organisatie. Hierover zijn al vergaande afspraken gemaakt maar er is nog geen akkoord.

Flora- en faunawet

Naast de zorg voor natuurgebieden (gebiedsbescherming) is er ook de zorg voor flora en fauna (soortbescherming). Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet worden in principe alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen beschermd. Uitzondering zijn schadelijke dieren als ratten, huismuis en enkele vissoorten.

Langs het hele tracé van de HSL-Zuid zijn inventarisaties uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde flora- en fauna voor het tracédeel binnen de grenzen van de gemeente Leiderdorp. In bijgaande afbeelding zijn de soorten weergegeven die gevonden zijn.

Bij de HSL-Zuid zijn allerlei maatregelen genomen om de schade zo veel mogelijk te beperken. Bijvoorbeeld door middel van planning en het anders uitvoeren van werkzaamheden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van bomen buiten het broedseizoen waardoor broedvogels niet verstoord worden en nesten niet vernietigd. Ook het dempen van sloten in het najaar, of leegvissen van sloten alvorens te dempen zijn zulke maatregelen.

Op dit moment is er nog geen compensatieplan uitgewerkt, waarin beschreven wordt waar en op welke wijze gecompenseerd zal worden. Dit zal in nader overleg met de betrokken partijen gebeuren.

5.6. Consequenties A4/HSL voor bebouwing en grondgebruik

Landbouw

In de Bospolder kan het landbouwkundig gebruik niet worden voortgezet. De desbetreffende gronden zijn aangekocht en de bedrijven verplaatst. De HSL-Zuid ligt verder in de gemeente Leiderdorp in een tunnel. Dit agrarisch gebied kan zowel tijdens als na de aanleg van de tunnel als landbouwgebied blijven functioneren. Wel zullen de bedrijven tijdens de aanleg van de HSL-Zuid enige hinder ondervinden.

Bebouwing

Alle bebouwing die zich binnen de op de Tracékaarten aangegeven HSL-zone en A4-zone bevindt, is geamoveerd. Ter hoogte van de boortunnel geldt dit ook voor de in de HSL-zone gelegen bebouwing die vanwege gebruik, exploitatie en/of veiligheid van de HSL niet kan blijven bestaan. Het gaat hier om bebouwing die zich bevindt binnen de zone van de (op maaiveld geprojecteerde) tunnelbuis.

In gebieden die boven het gegraven en geboorde gedeelte van de tunnel liggen, mogen geen activiteiten voorkomen of worden nagelaten, waardoor de aanleg, het gebruik, de exploitatie en/of de veiligheid van de tunnel in het geding kan komen.

De Bospolder

De Bospolder wordt tijdelijk gebruikt als bouwzone en gronddepot. Daarnaast is ruimte nodig voor de aanleg van de HSL-Zuid, de verbreding van de A4 en

de reconstructie van de N446. Alle nu in de Bospolder gesitueerde bedrijven, woningen en andersoortige grondgebruikvormen zijn komen te vervallen. De molen in de Bospolder is verplaatst naar de gemeente Rijnwoude.

In de Bospolder is een informatiecentrum gebouwd. Dit centrum heeft een publieke functie (voorlichting, tentoonstellingen, informatiebijeenkomsten e.d.)ten behoeve van de HSL in het algemeen en dit deeltraject in het bijzonder. Maar het centrum kan ook worden ingezet om mensen te informeren over bijvoorbeeld het W4 project, natuur en landschap en het Groene Hart. De voorschriften bieden op zeer beperkte schaal ruimte aan passende horeca en parkeerplaatsen. Het is geen grote publiekstrekker. Het centrum is alleen overdag open. Wellicht dat op termijn beperkte mogelijkheden voor extensieve recreatie (roeien, e.d.)geboden worden.

De Doeshofpolder

In de Doeshofpolder wordt een luchtschacht aangelegd. In deze polder wordt een deel van de benodigde natuur- en landschapscompensatie gerealiseerd.

De Achthovenerpolder

In de Achthovenerpolder ligt de HSL geheel ondergronds in de tunnel. Net ten noorden van het bedrijventerrein aan de Achthovenerweg ligt een onderhouds- en vluchtschacht.

6. Ontwikkelingen en beleid in het buitengebied

Dit hoofdstuk beschrijft een aantal mogelijke ontwikkelingen die zich in het buitengebied van Leiderdorp voordoen en hoe hier in het bestemmingsplan mee wordt omgegaan. Ook wordt een integrale gebiedsvisie op de toekomst van het buitengebied gegeven. Voor een uitgebreidere toelichting per bestemming wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

6.1. De landbouw

Ontwikkelingen in de agrarische sector

De te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de land- en tuinbouw hangen af van veel factoren. Het wegvallen van prijsgaranties, de toenemende oriëntatie op de wereldmarkt, strengere milieueisen en verdergaande ontwikkeling van de technologie, eisen van agrariërs een grote mate van flexibiliteit en voortdurende aanpassing van de (externe) productieomstandigheden.

Agrariërs kunnen hier op verschillende manieren op inspelen. Men kan kiezen voor een verdergaande bedrijfsmatige schaalvergroting in combinatie met een verdergaande mechanisering en automatisering. Andere mogelijkheid is intensivering van het teeltplan. Dit kan door niet-grondgebonden productie – zoals intensieve veehouderij, glastuinbouw of champignonteelt – of door grondgebonden productie, zoals de teelt van vollegrondsgroente, bomen of bollen.

Daarnaast zijn neventakken op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, verkop van (streekelijke) producten, recreatieve ontwikkelingen, educatie en/of zorg perspectiefvol. Dergelijke activiteiten kunnen een welkome aanvulling zijn op het inkomen en een belangrijke bijdrage leveren aan natuur en landschap.

Tenslotte zal een deel van de ondernemers het bedrijf beëindigen. Dit past in de autonome ontwikkeling, waarin een jaarlijkse afname van het aantal bedrijven te zien is van 2 à 3% gemiddeld per jaar.

Deze tendensen - die zich ook voordoen in Leiderdorp - worden versterkt door het rijksbeleid. Het milieubeleid noopt tot uiteenlopende maatregelen op bedrijfsniveau (stalaanpassingen, opslagsystemen, mest-onderwerkverplichting) die de nodige investeringen vragen. Tevens kan het milieubeleid leiden tot extensivering van het grondgebruik. Intensivering en volledige omschakeling naar stalvoeding in de rundveehouderij is echter eveneens een optie. De keuze voor intensivering of extensivering hangt af van de mogelijkheden van de individuele agrariër.

Een ander gevolg van zowel rijks- als provinciaal beleid betreft de toenemende gronddruk. In Leiderdorp zal een deel van het landbouwareaal verdwijnen door de aanleg van infrastructuur en de daaruit voortvloeiende compensatie. Dit is sterk van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven en werkt bovendien grondprijsverhogend.

Volgend knelpunt wat zich voordoet in de landbouw in het Groene Hart is de ontwateringproblematiek. Ontwatering is noodzakelijk voor een optimale bedrijfsvoering, maar vormt een bedreiging voor ecologische waarden (verdroging). Het provinciaal beleid (Beleidsplan Milieu en Water, 2000) geeft aan dat in agrarische veenweidegebieden met natuur- en landschapswaarden peilverlaging die verder gaat dan het volgen van de natuurlijke maaiveldaling uitgesloten is. In natuurgebieden is peilwijziging uitgesloten, tenzij het belang van de natuurwaarden aanpassing van het peil vraagt. Uitzonderingen hierop zijn het volgen van de natuurlijke maaiveldaling en indien realisering van een aan het gebied toegekende planologische functie dit vereist.

Kortom, de landbouw moet enerzijds marktconform produceren, en anderzijds voldoen aan een maatschappelijke vraag om bij te dragen aan een hogere kwaliteit van natuur en landschap, verbetering van het dierenwelzijn en daling van de milieubelasting. De agrariër zoekt naar nieuwe posities hierbinnen. Plattelandsvernieuwing speelt in dit veranderingsproces een belangrijke rol. Bij plattelandsvernieuwing gaat het om ontwikkelingen in het cultuurlandschap die het economische perspectief van met name agrarische bedrijven in het landelijk gebied versterken door verbreding van de economische grondslag.

De agrariërs in Leiderdorp spelen hier reeds op in door het sluiten van beheersovereenkomsten of door de verkoop van eigen producten. Mogelijk liggen er nog meer potenties wat dit betreft. Zowel de natuurclaims (ecologische hoofdstructuur) als de recreatieve ontwikkelingen in de regio bieden kansen om inkomen te genereren uit andere dan de traditionele agrarische activiteiten. Te denken valt daarbij aan vormen van natuur- en landschapsbeheer en -productie, maar ook aan activiteiten in de sfeer van recreatie en toerisme (verkoop aan huis, kamperen bij de boer, et cetera) of zorg. Ook is er de mogelijkheid om de toegevoegde waarde van het agrarische product te verhogen. Dit kan door middel van streekeigen producten, omschakelen op andere producten of het omschakelen naar een andere productiewijze (biologische landbouw).

Beleid van het bestemmingsplan

Het beleid van de gemeente Leiderdorp is erop gericht om de grondgebonden veeteelt zoveel mogelijk te behouden. Het bestemmingsplan kent één agrarische bestemming: Agrarisch gebied Plus. Dit komt voort uit de grote waarde die – zo blijkt ook uit vele beleidsstukken van rijk en provincie – uit oogpunt van landschap, natuur en cultuurhistorie aan de Achthovenerpolder worden toegekend. Om de karakteristiek van het gebied te behouden, is er voor gekozen geen intensieve teelten of akkerbouw toe te staan. Slechts op één bouwperceel is de bouw van kassen toegestaan. Het betreft hier een bestaande kwekerij. Ook de aanwezige boomkwekerij is specifiek aangeduid. Elk agrarisch bedrijf kan maximaal 20% van haar gronden inzetten voor teelt van ruwvoedergewassen.

De volwaardige agrarische bedrijven in het plangebied hebben een bouwperceel van maximaal 1 ha. Bij niet-volwaardige agrarische bedrijven (hobbyboeren) zijn de bouwpercelen maximaal ½ ha. Via een wijzigingsbevoegdheid is onder voorwaarden vergroting van het bouwperceel tot 1,5 ha mogelijk.

Bestaande agrarische dienstwoningen zijn bestemd. Tweede dienstwoningen zijn slechts onder voorwaarden mogelijk.

De schaalvergroting en extensivering in de landbouw leiden tot een afname van het aantal agrarische bedrijven en daarmee tot het vrijkomen van agrarische bebouwing. Leegstand van deze complexen zal leiden tot verval van vaak waardevolle gebouwen of mogelijk tot ongewenste illegale bedrijfsontwikkelingen. Hergebruik wordt dan ook wenselijk geacht, maar daaraan kan een aantal nadelen kleven. Zo is de bestaande infrastructuur veelal niet toegerust voor de extra, en mogelijk zwaardere, transporten die de agrarische hulpbedrijven en niet-agrarische bedrijven met zich meebrengen. Ander gevolg van deze ontwikkeling voor het buitengebied kan een toename van bebouwing en aantasting van het landschap zijn (buitenpandige opslag e.d.). En - afhankelijk van het type bedrijf – zal er sprake zijn van een toename of afname van de milieudruk.

Om negatieve ontwikkelingen te voorkomen, wordt middels voorliggend bestemmingsplan het hergebruik voorbehouden aan een klein aantal specifieke functies, gekoppeld aan een aantal voorwaarden. Uitgangspunt daarbij vormt de provinciale nota's Ruimte voor regels en Hergebruik voormalige bedrijfsopstanden.

Andere optie is gebruik maken van de Ruimte-voor-ruimte-regeling. Deze regeling biedt de mogelijkheid om bij bedrijfsbeëindiging een nieuwe woning te bouwen in ruil voor sloop van de bedrijfsbebouwing. Via een wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften worden hier mogelijkheden voor geboden.

Neventakken op gebied van recreatie, zorg, verkoop aan huis e.d. zijn onder voorwaarden toegestaan. Zo is kamperen bij de boer toegestaan op het bouwperceel mits de kampeermiddelen aan het zicht worden onttrokken en geen nieuwe gebouwen worden opgericht.

6.2. Wonen, werken en recreëren

Het landelijk gebied is een gewilde plek om te wonen. Een toename van burgerwoningen in het buitengebied kan echter gevolgen hebben voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Daarnaast leidt het tot een verdichting van het open agrarische gebied en een toename van het verkeer. Nieuwbouw van woningen wordt dan ook niet als een wenselijke ontwikkeling gezien. Hetzelfde geldt voor nieuwbouw van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

Bestaande woningen en bedrijven zijn als zodanig bestemd. Bestaande dienstwoningen zijn via een aanduiding op de plankaart specifiek aangeduid. De bouw van nieuwe bedrijfswoningen is niet mogelijk. Vrijkomende agrarische bebouwing kan onder bepaalde voorwaarden een nieuwe woonfunctie gaan vervullen. Daarbij is het niet wenselijk dat eventuele tweede dienstwoningen gewone burgerwoningen worden.

De gemeente heeft de ambitie om op termijn het bedrijventerrein Lage Zijde te verplaatsen. Daarbij wordt voorrang gegeven aan het verplaatsen van Vliko naar elders in de regio. Bij dit bedrijf wordt het afval gesorteerd en in

diverse stromen beschikbaar gemaakt voor hergebruik c.q. recycling. Het transport door het Oude Dorp geeft veel overlast voor de bewoners. Verplaatsing zal in regionaal verband tot stand komen. De verwachting is dat de verplaatsing niet binnen de planperiode van dit bestemmingsplan aan de orde komt, vandaar dat het hele bedrijventerrein als zodanig is bestemd. De groenzone rondom het bedrijventerrein is gedeeltelijk onderbroken. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om deze te completeren, opdat een betere landschappelijke inpassing tot stand kan komen.

De problematiek rond de vrachtplaatsenparkeerplaatsen binnen Leiderdorp is middels het rapport 'Parkeerstudie grote voertuigen' onderzocht. Hierin wordt aanbevolen om te zoeken naar oplossingen nabij de verzorgingsplaatsen langs de A4. Deze aanbeveling wordt in dit bestemmingsplan geconcretiseerd door hiervoor binnen de verkeersbestemming 'rijksweg' ruimte op te nemen nabij de nieuwe verzorgingsplaats.

De druk voor meer recreatief gebruik van het landelijk gebied zal zich verder ontwikkelen. Het betreft vooral een wens tot wandel- en fietsroutes, die aansluiten op het stedelijk gebied van Leiderdorp. Met onder meer de beoogde groene en recreatieve invulling van de Munnikerpolder (net buiten het plangebied) wordt hier invulling aangegeven. Voor dit plangebied gaat het om recreatie met een extensief karakter. Het starten van een kleine camping op een agrarisch bedrijf is een manier om aanvullende inkomsten te genereren (hoewel deze niet overschat moeten worden). Tevens is het een nieuwe manier om het platteland te beleven en daarmee een aanvulling op het bestaande recreatieve product.

6.3. Natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie

De natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden van de Achthovenerpolder zijn evident. Dit stelt eisen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van andere functies (zie voorgaande paragrafen).

De Bospolder en Doeshofpolder worden ingezet als compensatiegebied voor de infrastructurele ingrepen. De Bospolder krijgt een groene, natuurlijke invulling. De Doeshofpolder eveneens, maar in combinatie met een agrarische functie.

De vertaling van de natuurcompensatiedoelstelling naar concrete locaties is inmiddels in een vergevorderd stadium, maar nog niet vergenoeg om er een directe natuurbestemming aan te kunnen koppelen. Vandaar dat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de agrarische bestemming te kunnen wijzigen in een natuurbestemming, onder de voorwaarde dat deze gekoppeld is aan de infrastructurele ingrepen van de A4 en de HSL.

De aanwezige monumenten zijn beschermd. Het archeologisch waardevolle gebied eveneens. Als ondersteuning voor het behoud van de monumentale panden biedt het bestemmingsplan – onder voorwaarden – mogelijkheden voor woningsplitsing of kantoor aan huis.

6.4. Gebiedsvisie

In voorgaande paragrafen is een aantal ontwikkelingen geschetst die in de nabije toekomst in het plangebied te verwachten zijn. Ook enkele autonome en wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied van Leiderdorp zijn de revue gepasseerd. Een ingrijpende ontwikkeling betreft de verbreding van de A4 en de aanleg van de HSL. Deze infrastructuur zal overeenkomstig de Tracébesluiten zorgvuldig in het plangebied worden ingepast middels landschappelijke en ecologische maatregelen. Dat laat onverlet dat diverse functies (woningen, bedrijven, agrarische gronden e.d.) zullen moeten wijken. Hiervoor zijn en worden compenserende maatregelen getroffen. In de Bospolder is, naast de infrastructuur, ruimte voor natte natuur met agrarisch medegebruik. Een deel van het buitengebied van Leiderdorp zal aldus een meer recreatieve en natuur bestemming krijgen. Hierdoor ontstaat een betere relatie tussen het stedelijk gebied van Leiderdorp en het Groene Hart. De Bospolder zal middels inrichtingsmaatregelen een landschappelijke eenheid blijven vormen met de Achthovenerpolder. De Achthovenerpolder blijft een agrarisch gebied. In het huidige agrarisch gebruik is veel aandacht voor natuur en landschapswaarden. Ook in de toekomst is het belang van de agrarische sector (grondgebonden veeteelt) voor behoud van deze waarden essentieel.

Ten aanzien van nieuwe bebouwing in het buitengebied wordt een terughoudend beleid gevoerd, gezien de ligging van het plangebied in het Groene Hart, de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de toch al hoge verkeersintensiteiten op de Achthovenerweg. Het buitengebied van Leiderdorp behoudt aldus de drie hoofdfuncties die in paragraaf 2.4 zijn geschetst: een agrarische functie, een recreatieve functie en een functie voor natuur en landschap. Daarnaast vervult de Achthovenerweg een functie als woon- en werkgebied.

7. Milieuaspecten

7.1. Hinder van bedrijven

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een steeds toenemende rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Via beide beleidsterreinen is de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving in het geding. Het ruimtelijk ordeningsinstrument daarvoor is het aangeven van de situering van milieubelastende activiteiten (bedrijfsterrein) en milieugevoelige functies ten opzichte van elkaar (milieuzonering). In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven, waarbij ook rekening gehouden moet worden met harde en minder harde richtlijnen, die op basis van milieuhygiënische criteria in de jurisprudentie ontwikkeld zijn. Zo dient onder meer ingevolge de Wet geluidhinder voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan duidelijkheid te bestaan over de akoestische gevolgen van bepaalde ingrepen en de aanvaardbaarheid daarvan.

Het aanhouden van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is in veel gevallen voldoende om overlast te voorkomen. Dit gebeurt door zonering. Daarbij geeft een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' aan welke activiteiten zijn toegelaten en welke afstand tussen bedrijf en gevoelige functie nodig is. In een dergelijke lijst zijn opgenomen:

- een gesystematiseerde bedrijfsindeling volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI)-codering;
- de onderverdeling van bedrijfsactiviteiten naar milieuhinder, op basis van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' uit 1999. Die onderverdeling uit zich in aan te houden afstanden tussen de activiteiten en woningen (ook bedrijfswoningen);
- een nader onderscheid in de 'VNG-categorieën' 3 en 4, vanwege de grote differentiatie in met name deze categorieën. Door die onderverdeling in twee subcategorieën wordt voorkomen dat het bestemmingsplan onnodig beperkend is voor het grondgebruik.

Bij zo'n zonering zijn zowel de milieugevoelige functies buiten het bedrijfsterrein betrokken als die op het bedrijfsterrein zelf (bedrijfswoningen). Met name bedrijfswoningen betekenen veelal een knelpunt bij uitbreiding of nieuw vestiging van bedrijfsactiviteiten. Vandaar dat in moderne bestemmingsplannen realisering van nieuwe bedrijfswoningen moet worden uitgesloten.

Nabij het bedrijventerrein aan de Achthovenerweg ligt een aantal woningen. Deze hebben beperkende consequenties voor uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijvigheid. Hiertoe is de zonering op de plankaart aangegeven 'vanuit de woningen'. Ook zijn de bedrijfswoningen specifiek aangeduid op de plankaart. Op deze wijze wordt het best inzichtelijk gemaakt waar activiteiten nog kunnen uitbreiden en gevestigd kunnen worden, onderscheiden naar de verschillende milieucategorieën. Beperkingen die voortvloeien uit de zonering gelden slechts voor nieuwe situaties. Bestaande situaties dienen in een bestemmingsplan te worden gerespecteerd.

Op het bedrijfsterrein zijn in beginsel bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 3B (zie Staat van bedrijfsactiviteiten). Uit de zoneringsplan blijkt evenwel dat, door de aanwezigheid van woningen (zowel bedrijfswoningen als omliggende woningen), de vestigingsmogelijkheid voor dergelijke activiteiten praktisch zeer beperkt is. De ligging van de woningen is zodanig dat overal bedrijven uit categorie 1 en 2 mogelijk zijn, categorie 3A (minimale afstand 50 m) op een deel van het terrein en categorie 3B (minimale afstand 100 m) op een weer kleiner deel.

De gebruikelijke vrijstellingsmogelijkheid voor een naasthogere categorie is niet opgenomen vanwege de ligging van het bedrijventerrein in het buitengebied en de nabijheid van het agrarische gebied met natuur- en landschapswaarden.

Voor de volledigheid zijn op de plankaart de geluidzones van de industrieterreinen Heineken Zoeterwoude, het voormalig Oosthoekterrein in Zoeterwoude en het bedrijfsterrein van de BCK te Koudekerk op de plankaart aangegeven. Deze zones zijn relevant voor nieuwe geluidgevoelige functies. Daarvoor is in dit bestemmingsplan geen ruimte, met uitzondering van de mogelijkheid om via een vrijstelling een tweede agrarische dienstwoning op te richten.

7.2. Wegverkeer- en spoorwegverkeergeluid

Langs de randen van het buitengebied is een aantal geluidsbronnen aanwezig die op grond van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd, namelijk de rijksweg A4, de N446, de Persant Snoepweg en de Achthovenerweg. Daarnaast zal in het meest noordwestelijke deel van het plangebied een deel van de HSL-zuid bovengronds worden aangelegd.

Voor de aanleg van nieuwe infrastructuur die op basis van de Tracéwet wordt gerealiseerd, is de beoordeling van de geluidsbelasting onderdeel van het Tracébesluit. In het kader van dit besluit zijn de relevante procedures op basis van de Wet geluidhinder doorlopen.

De reconstructie van bestaande infrastructuur vereist volgens de Wet geluidhinder een afzonderlijke geluidhinderprocedure indien de reconstructie tot een toename van de geluidsbelasting zal leiden die niet met geluidbeperkende maatregelen kan worden vermeden.

Binnen het plangebied is een beoordeling van de geluidsbelasting aan de orde vanwege de mogelijkheid voor de realisatie van eventuele nieuwe agrarische bedrijfswoningen langs de Achthovenerweg (geluidsbelasting door de Achthovenerweg).

Voor de geluidsbelasting van de HSL en de A4 wordt van de akoestische onderzoeken uit het Tracébesluit A4 en het Tracébesluit HSL-Zuid gebruik gemaakt.

Geluidgrenswaarden

De grenswaarden uit de Wet geluidhinder bestaan uit een bovengrens en een voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting tussen de onder- en de bovengrenswaarde ligt, is een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde mogelijk mits maatregelen om de geluidsbelasting te beperken niet in aanmerking komen. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt

de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) voor wegverkeer, en 57 dB(A) voor de geluidsbelasting van de HSL-Zuid. De bovengrenswaarde is afhankelijk van de situatie. De geluidgrenswaarden zijn van toepassing binnen de wettelijke zones langs wegen en spoorwegen. Buiten deze onderzoeksgebieden geldt geen verplichting om inzicht in de akoestische situatie te geven en grenswaarden in acht te nemen.

Voor bestaande geluidgevoelige bestemmingen gelden grenswaarden die in acht genomen moeten worden indien een wijziging aan een bestaande geluidsbron wordt voorbereid of een nieuwe geluidsbron wordt toegevoegd. Dit is het geval bij de reconstructie van de A4 en de aanleg van de HSL-Zuid. Het akoestisch onderzoek en procedures voor hogere grenswaarden zijn in deze situaties onderdeel van het Tracébesluit.

Geluidsbelasting van de Achthovenerweg bij mogelijke nieuwe bedrijfswoningen

De Achthovenerweg vervult een functie voor de ontsluiting van bedrijven langs de noordelijke oever van de Oude Rijn. Het aandeel vrachtverkeer op deze route is daardoor aanzienlijk. Hierdoor is het niet mogelijk om nieuwe agrarische bedrijfswoningen op de bestaande percelen te realiseren en tegelijkertijd aan de voorkeursgrenswaarde van de wet te voldoen. In een buitenstedelijk gebied bedraagt de bovengrenswaarde voor geluidsbelasting van nieuwe woningen 55 dB(A). Agrarische dienstwoningen vormen een uitzondering aangezien specifiek voor deze categorie woningen een uiterlijk toelaatbare geluidsbelasting van 60 dB(A) kan worden toegelaten. De geluidsbelasting van het verkeer op de Achthovenerweg maakt het noodzakelijk om van deze uitzonderingsregeling gebruik te maken. Aangezien de bovengrenswaarde van 60 dB(A) in geen geval overschreden mag worden is berekend op welke afstand tot de weg het verkeersgeluid tot 60 dB(A) is afgenomen. Deze 60 dB(A) contour is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Etmaalintensiteit in 2014:	6.600 motorvoertuigen
Waarneemhoogte:	5 meter
Rijsnelheid:	80 km per uur
Wegdektype:	glad asfalt

De verkeersbelasting overdag gemiddeld per uur bedraagt:	
lichte motorvoertuigen	346,3
middelzware motorvoertuigen	52,3
zware motorvoertuigen	34,8
motorrijwielen:	2,2

De genoemde verkeersgegevens zijn verstrekt door Milieudienst West Holland en afkomstig van de rapportage van Goudappel Coffeng (april 2003).

In de periode van 11 tot 24 juni 1999 en in de periode van 27 maart tot 11 april zijn verkeerstellingen gehouden op de Achthovenerweg. Uit de vergelijking tussen deze tellingen valt een afname van de verkeersintensiteit waar te nemen. De afname in de afzonderlijke rijrichtingen bedraagt 11% en 17 %. Aangezien de verkeersafname hoofdzakelijk personenwagens betreft is de afname van de geluidsbelasting beperkt (minder dan een halve decibel). Indien in de gehanteerde prognose 2014 geen –of onvoldoende-

rekening met de verkeersafname is gehouden dan zal de werkelijke geluidbelasting op de 60 dB(A) contourlijn een fractie lager zijn.

Volgens een berekening met standaard rekenmethode I uit het reken- en meetvoorschrift verkeerslawaai, is op een afstand van 32 meter uit het midden van de Achthovenerweg de geluidsbelasting tot 60 dB(A) afgenomen. De verkeersgegevens en de akoestische berekening zijn in de toelichting opgenomen.

De bestaande woningen langs de Achthovenerweg vallen deels binnen en deels buiten de wettelijke zone van de Hoge Rijndijk. Vanwege de ruime afstand tot deze weg en de aanwezige akoestische afscherming door bebouwing tussen de Oude Rijn en de Hoge Rijndijk, zal de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde blijven.

De geluidsbelasting van de A4 en de HSL-zuid speelt geen rol bij de bebouwing langs de Achthovenerweg. Cumulatie van geluid door verschillende (gezoneerde)geluidsbronnen is daardoor niet aan de orde.

Conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan is een hogere grenswaarde aangevraagd voor de geluidsbelasting van mogelijke nieuwe agrarische bedrijfswoningen langs de Achthovenerweg. Aangezien de afstand van huidige bedrijfswoningen tot de Achthovenerweg sterk varieert en er geen inzicht kan worden gegeven op welke percelen een tweede bedrijfswoning zal worden gerealiseerd (voorzover hier binnen de bestemmingsplanperiode sprake van zal zijn), wordt uitgegaan van de minst gunstige akoestische situatie. Dit houdt in dat de hoogste 'ontheffings grenswaarde' wordt verzocht (specifiek voor agrarische bedrijfswoningen is dit 60 dB(A) etmaalwaarde). Op een afstand van 32 meter uit het midden van de Achthovenerweg is de geluidsbelasting tot deze waarde afgenomen (uitgaande van het nu aanwezige type asfalt. Bij een ander type asfalt kan deze afstand anders zijn). Op een afstand van minder dan 32 meter mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden gesitueerd.

7.3. Stiltegebied

Sinds 1993 vallen stiltegebieden onder de Wet milieubeheer en worden nu 'milieubeschermingsgebieden voor stilte' genoemd. Stiltegebieden waren aanvankelijk opgenomen in de Wet geluidhinder. In deze gebieden is de geluidsbelasting als gevolg van verkeer, industrie en andere menselijke activiteiten laag en komt doorgaans niet uit boven de van nature aanwezige geluiden.

In het noordelijke deel van het plangebied ligt een gedeelte van de HSL-Zuid buiten de tunnel. Dit gedeelte van het spoortraject bevindt zich in een diepe tunnelbak die de toegang tot tunnel vormt. Hierdoor is de geluidsvloed op de omgeving beperkt. Ten westen van de Does, is een gedeelte van het bestemmingplangebied onderdeel van een milieubeschermingsgebied. De grens van dit gebied bevindt zich op meer dan 800 meter afstand van de HSL-Zuid. Door deze afstand en de verdiepte ligging treedt geen zodanige verstoring op dat aanpassing van de grens van het milieubeschermingsgebied noodzakelijk is.

7.4. Waterhuishouding

De rol van de watertoets, de waterparagraaf en het waterbeleid zijn beschreven in paragraaf 2.3. De huidige waterhuishoudkundige situatie is beschreven in paragraaf 3.2. In deze paragraaf worden de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding weergegeven, waarbij met name op de verbreding van de A4 en de aanleg van de HSL wordt ingegaan. Allereerst wordt kort ingegaan op de verwachte ontwikkelingen in het watersysteem voor de langere termijn en de gevolgen daarvan voor het waterbeheer.

Het waterbeheer is in de loop van de tijd steeds verder gereguleerd en steeds meer afhankelijk geworden van gemalen en andere technische voorzieningen. Bovendien worden door het landbouwkundig en stedelijk grondgebruik steeds hogere eisen gesteld aan de drooglegging en het peilbeheer, waardoor veel water aan- en afgevoerd moet worden. Daardoor is de veerkracht van het watersysteem afgenomen. Nu al treedt regelmatig wateroverlast op en is sprake van verdroging. In de toekomst zullen de problemen naar verwachting groter worden. Het Hoogheemraadschap van Rijnland (Hoogheemraadschap van Rijnland et al, 2000) geeft aan dat de neerslag in de winter tot 2050 zal toenemen met 5 tot 10%. Daarnaast zal de bodem in de veengebieden met 40 tot 100cm per eeuw dalen. Dit betekent dat de peilverschillen tussen boezem en buitenwater en tussen boezem en polder toenemen. Dit maakt het watersysteem nog meer afhankelijk van bemaling en daardoor extra kwetsbaar. Op dit moment wordt op diverse niveaus – onder meer de waterschappen, het hoogheemraadschap, de provincie Zuid-Holland – gezocht naar oplossingen voor de waterproblematiek.

Het waterhuishoudkundig systeem van de Bospolder is in verband met de verbreding van de A4 en de gelijktijdige inrichting als bouwterrein gescheiden van de omliggende polders en als zelfstandig systeem ingericht.

Het beleid en de richtlijnen omtrent waterkeringen is vastgelegd in de Wet op de Waterkering. Gezien het belang van de waterkeringen, als waterkering of als kering tussen peilgebieden, behouden de aanwezige waterkeringen de primaire bestemming.

Voor werken in, langs en boven/over boezemwateren is vergunning krachtens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Daarnaast is de Keur van het Waterschap de Oude Rijnstromen van toepassing.

Om de waterhuishouding in het gebied inzichtelijk te krijgen en om aan de uitgangspunten van de beleidsuitgangspunten te voldoen heeft overleg plaatsgevonden tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente. Tijdens dit overleg is de juiste ligging van de waterkering in het plangebied doorgesproken. Voor de rest geeft het gebied geen aanleiding tot extra maatregelen op het gebied van de waterhuishouding.

7.5. Bodemverontreiniging

De milieudienst West-Holland ziet op basis van de haar beschikbare gegevens geen aanleiding om te veronderstellen dat binnen het plangebied (ernstige) bodemverontreinigingen aanwezig zijn die mogelijk beperkingen kunnen opleveren voor functies binnen dit bestemmingsplan. Wel merkt de Milieudienst op dat de gegevens over het agrarisch gebied, op de plankaart aangegeven met A+, zeer beperkt zijn. In dit gebied bestaan wel risico's voor de aanwezigheid van verontreinigingen ten gevolge van bijvoorbeeld het dempen van oude watergangen/sloten.

Ten behoeve van de verbreding van de A4 en de aanleg van de HSL is onderzoek verricht naar potentiële bodemverontreinigingen in de gemeente Leiderdorp. Dit heeft geen verdachte locaties aangetoond.

7.6. Luchtkwaliteit

Het besluit luchtkwaliteit 2001 behelst de implementatie van Europese regelgeving in de Nederlandse wetgeving. In het besluit zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit opgenomen en wordt de controle van en rapportage over de luchtkwaliteit en het luchtkwaliteitsbeleid geregeld. Met de rapportage wordt inzicht geboden in (mogelijke) overschrijdingen van de grenswaarden. De normen voor luchtkwaliteit gelden in principe overal. In de praktijk gaat de aandacht vooral uit naar plaatsen waar mensen verblijven.

De luchtkwaliteit wordt in de praktijk bepaald door de achtergrondconcentratie en de bijdragen van verkeer en grote industrieën (energiecentrales, petrochemie, e.d.). In onze regio richt de aandacht zich in hoofdzaak op verkeer. Snelverkeer is vooral verantwoordelijk voor de uitstoot van stikstofdioxide, stagnerend verkeer voor de uitstoot van benzeen. Dieselmotoren leveren een bijdrage aan de fijn stof concentratie. Om inzicht te geven in de luchtverontreiniging ten gevolge van het verkeer in het gebied is gebruik gemaakt van het CAR II model, versie 2.0.

Uit de resultaten uit het CAR II model volgt dat de stikstofdioxide concentratie (NO₂) in het plangebied de grenswaarde niet overschrijdt, ook in de toekomst zal deze waarde naar alle waarschijnlijkheid niet worden overschreden.

Voor de A4 geldt dat momenteel de grenswaarde binnen een afstand van 200 meter tot de wegas overschreden wordt (bron: luchtkwaliteit langs rijkswegen in 2002 RWS). De verwachting is dat deze zone (waarbinnen sprake is van een grenswaarde overschrijding voor stikstofdioxide) in 2015 eerder kleiner dan groter zal worden. Deze prognoses voor 2015 gaan uit van een verbetering van de autotechnologie (schonere en zuinigere motoren etc.)

De jaargemiddelde concentratie fijn stof zal naar verwachting de norm niet overschrijden. Momenteel wordt deze grenswaarde ook niet overschreden in het plangebied.

Uitgaande van de huidige prognoses voor het wegverkeer, qua (auto)motortechniek en algemeen verwachte verkeersintensiteiten, en aangenomen dat er niet al te veel extra vracht- en personen verkeer wordt

aangetrokken door de geplande bestemmingen, zijn voor wat betreft luchtkwaliteit geen knelpunten te verwachten.

7.7. Kabels, leidingen en straalverbindingen

Watertransportleiding

In het plangebied liggen twee watertransportleidingen. Deze leidingen dienen te worden beschermd tegen eventuele beschadigingen. Er is daarom aan een strook ter breedte van 10 m, waarin de leiding ligt, de bestemming Leiding met de aanduiding Watertransportleiding gegeven.

CO₂-transportleiding

De reeds aanwezige olietransportleiding zal gebruikt gaan worden voor transport voor CO₂. De bestaande leiding is als zodanig bestemd.

Gastransportleiding

In het plangebied liggen drie gastransportleidingen. Ook voor deze leidingen geldt een regeling waarin de leiding wordt beschermd alsmede een regeling voor het beperken van gevaar. Er is een strookbreedte van 10 meter aangehouden.

Bovengrondse hoogspanningsverbinding (150 kv)

Voor de hoogspanningsverbinding is een strook van 60 meter aangehouden.

Straalpad

Over het plangebied loopt een straalverbindingen. De maximaal toelaatbare hoogte bedraagt 38 meter.

Ontwikkelingen ten gevolge van de aanleg van de HSL en verbreding van de A4

Voorzover kabels en leidingen binnen de A4-zone en de HSL-zone zijn gelegen, worden deze verplaatst c.q. aangepast. Dit is onder meer het geval voor een gasleiding. Hierover vindt overleg plaats met de leidingbeheerders.

8. Juridische planopzet

De voorschriften bestaan uit drie hoofdgroepen: de inleidende bepalingen (art.1 tot en met 6), de bestemmingen (art.7 tot en met 28) en de algemene bepalingen (art.29 tot en met 33).

Het eerste hoofdstuk omvat een aantal bepalingen dat van toepassing is op het gehele plangebied. Deze zijn met name van belang voor de interpretatie van de afzonderlijke bepalingen en bepalingen die betrekking hebben op zonerings in het plangebied.

Het tweede hoofdstuk omvat de bestemmingen, waarin zijn opgenomen de doeleindenomschrijving, waarin is aangegeven waarvoor de gronden gebruikt mogen worden, de bouwvoorschriften, waarin maten, situering en afmetingen van bebouwing wordt geregeld, eventuele vrijstellingen, en eventueel een beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

De begripsomschrijvingen zijn onmisbaar voor een juiste interpretatie van de voorschriften.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor het meten van diverse in het bestemmingsplan opgenomen maten.

Artikel 3 Algemene bepalingen in verband met de bestemmingen

Hierin zijn diverse bepalingen opgenomen, die moeten voorkomen, dat meer gebouwd wordt dan volgens het plan de bedoeling is, waaronder een bepaling die aangeeft dat een woning die eenmaal als dienstwoning is gerealiseerd bij de toepassing van de voorschriften van dit plan als dienstwoning beschouwd blijft.

Artikel 4 Monumenten/MIPpanden

In dit artikel wordt aangegeven dat de bescherming van de monumenten door de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt niet worden aangetast. Voor de MIP panden is bepaald dat de hoofdvorm behouden moet blijven en dat burgemeester en wethouders ter zake nadere eisen kunnen stellen.

Artikel 5 Molenbiotoop

In dit artikel zijn hoogtebepalingen opgenomen in twee cirkels rond de in het plan opgenomen molens, zulks ter bescherming van het zicht op de monumentale molens en de bescherming van de windvang. Vrijstelling van deze hoogtebepalingen is mogelijk.

Artikel 6 Archeologisch waardevol gebied

Vrijwel het gehele plangebied is aangemerkt als archeologisch belangrijk. Ter bescherming van deze waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, voor werken en werkzaamheden die in potentie deze waarden kunnen aantasten.

Artikel 7 Verkeersdoeleinden railverkeer

De bestemming voor het gedeelte van de Hogesnelheidsspoorlijn dat in de gemeente Leiderdorp boven maaiveld en in een open bak is gelegen.

Artikel 8 Ondergrondse doeleinden railverkeer

De bestemming van het gedeelte van de hogesnelheidsspoorlijn dat in de gemeente Leiderdorp ondergronds gelegen is. Bepaald is dat deze bestemming prevaleert boven de andere bestemmingen die aan de grond op maaiveld zijn toegekend. Dit geldt niet voor de bestemming primair waterkering, die boven alle andere bestemmingen gaat. Voor de bescherming van de spoortunnel is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor alle (bouw)werken en (bouw)werkzaamheden is voorafgaand advies van de beheerder van de ondergrondse spoorlijn voorgeschreven.

Artikel 9 Verkeersdoeleinden rijksweg

De bestemming voor de A4 inclusief verbreding en de ruimte voor de realisering van een pleisterplaats. Het laatste gebied zal gedurende het grootste gedeelte van de planperiode aangewend worden als bouwterrein van de A4 en de hogesnelheidsspoorlijn. Dit is op de plankaart aangegeven en in de bestemming geregeld.

Artikel 10 Verkeersdoeleinden railverkeer met daarboven verkeersdoeleinden

Dit artikel regelt de ongelijkvloerse kruising van de HSL en de N446.

Artikel 11 Voorlopig bouwzone definitief groenvoorzieningen

Hiervoor geldt hetzelfde als voor het vorige artikel. Voor de bebouwing ten behoeve van de definitieve bestemming wordt verwezen naar het betreffende voorschrift.

Artikel 12 Voorlopig bouwzone definitief water

In de definitieve bestemming is de ligplaats voor het aanwezige en tijdelijk te verplaatsen woonschip opgenomen.

Artikel 13 Informatiecentrum

In verband met de werken en werkzaamheden ten behoeve van de hogesnelheidsspoorlijn is een informatiecentrum van beperkte omvang in het plangebied opgenomen met horeca als ondergeschikte nevenactiviteit.

Artikel 14 Verkeersdoeleinden

De bestemming van de doorgaande wegen in het plangebied met uitzondering van de rijksweg.

Artikel 15 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

De wegen waarop minder dan 50 km/u gereden mag worden.

Artikel 16 Recreatieve infrastructuur

De vrijliggende fietspaden het Jaagpad en de Ruige Kade zijn als zodanig bestemd.

Artikel 17 Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde

De bestemming van de agrarische gronden ten behoeve van de grondgebonden veehouderij. De in dit gebied aanwezige houtwallen zijn op

de kaart aangeduid en worden beschermd door middel van een aanlegvergunning voor het vellen en dergelijke van houtgewas. Alleen in deze bestemming komen de agrarische bouwvlakken voor, waarop een dienstwoning mag worden gerealiseerd alsmede de bedrijfsgebouwen. Na vrijstelling kan een tweede dienstwoning worden toegestaan. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'k' is een intensieve kwekerij in siergewassen als neventak toegestaan en zijn binnen het bouwvlak kassen toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 1000m².

De agrarische bouwpercelen, waarop de bedrijfsbebouwing mag worden opgericht, zijn voor volwaardige bedrijven maximaal 1 ha groot. Bij niet-volwaardige bedrijven zijn de bouwpercelen maximaal een ½ ha. Een enkele maal komt het voor dat bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen van elkaar gescheiden zijn. Via een aanpiling op de plankaart zijn deze bij elkaar getrokken. Kamperen bij de boer is toegestaan op het bouwperceel mits de kampeermiddelen aan het zicht worden onttrokken en geen nieuwe gebouwen worden opgericht. Een groot gedeelte van dit gebied is aangewezen als beheers- en reservaatgebied. De aanwezige waarden worden door middel van aanlegvergunningen veilig gesteld.

Artikel 18 Woondoeleinden

Het aantal woningen is op de kaart aangegeven. De bouw van nieuwe woningen is niet toegestaan. De regeling is overigens gelijk aan de regeling voor woningen in de bebouwde kom van Leiderdorp. De woningen mogen in beperkte mate gebruikt worden voor de uitoefening van een vrij beroep. De aanwezige woningen mogen niet worden vergroot behoudens door middel van woninguitbreidingen in één bouwlaag, overeenkomstig de erfbebouwingbepalingen.

Artikel 19 Bedrijfsdoeleinden

De bestemming van het bedrijventerrein Lage Zijde. Voor het terrein is, uitgaande van de bestaande woningen, een milieuzonering opgenomen, overeenkomstig de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Teneinde meer recht te doen aan de bedrijfs- en milieubelangen is de categorie 3 gesplitst in de daarvoor opgenomen afzonderlijke afstanden van 50 en 100 meter.

Alle bedrijven passen in deze milieuzonering. De bouw van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan. De bestaande woningen zijn op de plankaart aangeduid.

Een bijzondere gebruiksbepaling is opgenomen om te voorkomen dat het bedrijventerrein gebruikt gaat worden voor meer dan één prostitutiebedrijf.

Artikel 20 Dierenpension

Hier worden kleine huisdieren tijdelijk gehuisvest. De twee aanwezige dienstwoningen zijn gelegaliseerd.

Artikel 21 Molen

De aanwezige molens – inclusief eventuele molenaarswoningen - zijn bestemd.

Artikel 22 Nutsdoeleinden

De aanwezige openbare nutsvoorzieningen, die groter zijn dan 60 m³.

Artikel 23 Groenvoorzieningen

De aanwezige groenvoorzieningen, waarvan de omvang niet zodanig is dat deze worden bestemd tot recreatieve voorzieningen.

Artikel 24 Water

De bestemming voor de hoofdwatertgangen in het plangebied.

Artikel 25 Waterstaatsdoeleinden

De bestemming van de in het plangebied aanwezige dijken. Deze bestemming gaat in alle gevallen voor boven de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Artikel 26 Leidingen

De in het plangebied aanwezige leidingen, waarvan de diameter en/of druk zodanig is dat deze op grond van de Nota Planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland bestemd moeten worden. Op de kaart is een enkele lijn aangegeven. In de voorschriften is de afstand aangegeven, waarvoor de bestemming van de verschillende leidingen geldt. In de doeleindenomschrijving zijn druk, diameter en te vervoeren stof weergegeven.

Artikel 27 Gebruiksbeplating

Hierin wordt het gebruik van gronden en bouwwerken die strijdig zijn met de bestemming verboden, behoudens de overgangsbepaling. In het tweede lid wordt een opsomming gegeven van gebruik dat in ieder geval strijdig met de bestemming zal worden geacht. Voor het stiltegebied is een regeling opgenomen, die het gebruik ten behoeve van lawaaiige vormen van sport verbiedt. Een algemene vrijstellingsbepaling is opgenomen voor onverwachte situaties. De toepassing daarvan mag echter niet leiden tot een wijziging van de bestemming.

Artikel 28 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De strekking van deze bepaling is duidelijk te maken welke bouwkundige onderwerpen met een stedenbouwkundige achtergrond beheerst worden door het bestemmingsplan en welke door de bouwverordening.

Artikel 29 Algemene vrijstellingsbepaling

Deze bepaling geeft mogelijkheden voor burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen van bouwkundige bepalingen in het bestemmingsplan.

Artikel 30 Wijzigingsbevoegdheid

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen voor wijziging van het plan voor een aantal relevante planonderdelen. Daaronder valt het wijzigen van het tracé van leidingen, indien dit noodzakelijk is in verband met de realisering van de hogesnelheidsspoorlijn en/of de verbreding van de rijksweg A4. Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen agrarische bouwpercelen van vorm verandering indien de noodzaak hiervan voor de bedrijfsvoering wordt aangetoond en de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft en de landschappelijke waarden niet worden aangetast. Via een wijzigingsbevoegdheid kan een agrarisch bouwperceel onder voorwaarden worden vergroot tot maximaal 1,5 ha.

In geval van bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van agrarische hulp- en nevenbedrijven, intensieve kwekerijen (zoals champignon en witlofteelt) en woondoeleinden. Voor deze laatste geldt dat het aantal woningen daarbij niet mag toenemen. Alleen in geval van een monument is onder voorwaarden woningsplitsing mogelijk.

Agrarische bedrijven die op dit moment niet als volwaardig kunnen worden aangemerkt kunnen - indien zij een volwaardig bedrijf wensen te worden - hun bouwperceel tot maximaal 1ha uitbreiden via een wijzigingsbevoegdheid. Bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering en sloop van alle voormalige bedrijfsbebouwing is de bouw van maximaal één compensatiewoning toegestaan via een wijzigingsbevoegdheid. Ook is via een wijzigingsbevoegdheid een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf mogelijk bij algehele bedrijfsbeëindiging.

Ten behoeve van de natuurcompensatie die nodig is voor de verbreding van de A4 en de aanleg van de HSL is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de agrarische bestemming te wijzigen in een natuurbestemming. Voor al deze wijzigingsbevoegdheden gelden strikte voorwaarden.

Tenslotte is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de staat van bedrijfsactiviteiten. In het tweede lid van dit artikel zijn procedureregels voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Artikel 31 Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen regelen dat reeds bestaand gebruik en reeds gerealiseerde bouwwerken, alsmede bouwwerken die nog niet zijn gerealiseerd maar waarvoor wel een geldige bouwvergunning is verstrekt kunnen worden gehandhaafd dan wel alsnog worden gebouwd. Na calamiteit is herbouw mogelijk. Zelfs een uitbreiding van 10% kan worden toegestaan.

Artikel 32 Strafbepaling

Overtreding van de in dit artikel genoemde voorschriften kan worden bestraft met ten hoogste 6 maanden hechtenis of een geldboete van de derde categorie. Overtreding van de overige voorschriften kan leiden tot administratiefrechtelijke sancties (bestuursdwang).

Artikel 33 Titel

De citeertitel van het bestemmingsplan.

9. Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik, aanwezige flora en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen, waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

10. Economische uitvoerbaarheid

De financiële middelen voor de verbreding van de A4 en de aanleg van de HSL-Zuid worden van rijkswege beschikbaar gesteld overeenkomstig het daarvoor opgestelde meerjareninvesteringsprogramma. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in voldoende mate gewaarborgd.

11. Overlegresultaten

11.1. Overleg met instanties (art. 10 Bro overleg)

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het plan toegestuurd aan de volgende instanties:

- a) Provincie Zuid-Holland
- b) DGW&T
- c) Gasunie West
- d) Hoogheemraadschap van Rijnland
- e) Kamer van Koophandel Rijnland
- f) Milieudienst West-Holland
- g) Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West
- h) Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij; Directie Zuidwest
- i) B.V. Transportnet Zuid-Holland
- j) Waterschap de Oude Rijnstromen
- k) Stichting Comité Doesbrug
- l) Regionale brandweer Rijnland
- m) Gemeente Jacobswoude
- n) Gemeente Alkemade
- o) Gemeente Zoeterwoude
- p) HSL-zuid
- q) VROM

De onder M en N genoemde instanties hebben aangegeven met het bestemmingsplan te kunnen instemmen. De overige reacties worden onderstaand kort samengevat en vervolgens beantwoord, waarbij de beantwoording van gemeentewege cursief is weergegeven.

A. Provinciale Planologische Commissie

Reactie 1

De gemeente dient een aanvulling te geven over de te verwachten luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de opmerkingen van de PPC aangepast.

Reactie 2

Op pagina 8 in de toelichting Milieubeleidsplan (1995-1999) vervangen door het Beleidsplan Milieu en Water (BMW).

Is aangepast.

Reactie 3

De zones rond de industrieterreinen Hoge Rijndijk en Barrepolder (Heineken) op plankaart aangegeven. De omvang van die zones kan naar verwachting worden ingekrompen.

De huidige geluidzone van industrieterrein "Barre Polder" wordt op de kaart weergegeven. Momenteel ligt er een nieuwe geluidzone die kleiner is maar deze is nog niet definitief. Indien deze definitief is geworden voor de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied zal deze nieuwe

(kleinere) geluidzone op de plankaart worden opgenomen. Tevens wordt de geluidzone van de betonfabriek uit Koudekerk (Zoeterwoude) opgenomen.

Reactie 4

Voor plantoelichting op pag. 26 moet i.p.v. VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” 1992 gebruik gemaakt worden van de in 1999 verschenen geactualiseerde brochure, omdat daarin de meest recente milieuhygiënische inzichten zijn verwerkt.

Wordt aangepast. De bijlage bij de voorschriften is gebaseerd op de VNG-brochure van 1999.

Reactie 5

De wijzigingsbevoegdheid in art. 33 is niet geheel in overeenstemming met het beleid zoals vervat in de Nota Planbeoordeling 1998 (p. 29). Daarbij komt dat de wijzigingsbevoegdheid in art. 33 niet duidelijk genoeg is geredigeerd. *Dit artikel wordt aangepast conform de gemaakte opmerking.*

Reactie 6

Bij beëindiging van agrarische activiteiten moet het in het landschappelijk kwetsbare gebied ten noorden van de Achthovenerweg worden uitgesloten dat omzetting plaats vindt naar intensieve kwekerijen.

Het wijzigen na beëindiging van agrarische activiteiten in intensieve kwekerijen vervalt conform opmerking PPC.

Reactie 7

In lid 1a. “grondgebonden agrarische bedrijven” vervangen door “grondgebonden veehouderijbedrijven”. Dit vanwege handhaving van het landschappelijke karakter.

Wordt vervangen.

Reactie 8

De molenbeschermingszone van de net buiten het plan gelegen Kalkmolen aangeven op plankaart.

Wordt op de plankaart weergegeven.

Reactie 9

De vrijstelling voor een tweede bedrijfswoning dient zich niet te beperken tot bedrijven die op de plankaart zijn aangeduid als “rijksmonument” doch ook voor agrarische bedrijven die genoemde aanduiding ontberen.

De vrijstelling voor een tweede bedrijfswoning is gekoppeld aan de agrarische bedrijven en niet afhankelijk van een nadere aanduiding op de plankaart.

B. DGW&T

Reactie 1

De aan de zuidzijde van het plangebied gelegen tweetal bijna evenwijdig lopende straalverbindingen van het Ministerie van Defensie zijn vervallen en kunnen van de plankaart worden verwijderd. De toelichting op blz. 30 moet hieromtrent worden aangepast. De in het noorden van het plangebied gelegen straalverbinding van de KPN is voor zover bekend nog in gebruik.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen aangepast.

C. Gasunie West

Reactie 1

Verzoek tot aanpassen van zowel de plankaarten als het figuur Kabel en Leidingen in de toelichting en het onderscheid in bestaande en nieuwe aardgastransportleidingen te laten vervallen. (Zie gestuurde plankaarten).
Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de opmerkingen van de Gasunie West aangepast.

Reactie 2

Verzoek om voor het beschermen van de olietransportleiding in paragraaf 7.5 in het bestemmingsplan een strook van 10 meter aan te houden i.p.v. 12 meter.
Idem.

Reactie 3

Verzoek om zowel in de toelichting als in de voorschriften de breedte van de medebestemming terug te brengen tot 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de gastransportleidingen. Differentiatie in diameter en bestaand dan wel nieuwe leidingen achterwege laten.
Idem.

Reactie 4

Bouwvlak Achthovenerweg 41a/41b zodanig aanpassen dat het beschikbare bebouwingsoppervlak gehandhaafd blijft, maar dat de afstand tussen de leiding en grens van het bouwvlak minimaal 5 meter bedraagt.
Aanpassing heeft plaatsgevonden.

D. Hoogheemraadschap van Rijnland

Reactie 1

Wens om in het kader van W4 betrokken te worden bij de uitwerking van de invulling van de Munnikenpolder.
Opmerking wordt voor kennisneming aangenomen.

Reactie 2

Bij de beleidskaders op pagina 4 ontbreekt het Waterbeheersplan 2000 van het Hoogheemraadschap van Rijnlands het waterschap De oude Rijnstromen, et al.
Is aangepast.

Reactie 3

Paragraaf 3.2 Voorstel om water als volgt te formuleren: het hoogheemraadschap van Rijnland beheert het boezemwater en is in het gehele gebied verantwoordelijk voor het kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater. Het waterschap De Oude Rijnstromen is verantwoordelijk

voor het kwantiteitsbeheer in de polder en voor het beheer van de kaden gelegen tussen polder en boezem.

Is conform gemaakte opmerking opgenomen.

Reactie 4

Op pagina 29 staan twee typefouten.

Is aangepast.

Reactie 5

Opgemerkt wordt dat voor werken in, langs en boven/over boezemwateren vergunning krachtens de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland is vereist.

Is aangepast.

Reactie 6

Verzoek om juiste ligging van de boezemkaden met primaire bestemming waterkering op de plankaart over te nemen (zie bijgaande kaarten).

Is aangepast.

Reactie 7

Artikel 26 lid 4 (moet 3 zijn) alvorens vrijstelling te verlenen advies vragen aan de waterbeheerders.

Is aangepast.

E. Kamer van Koophandel Rijnland

Reactie 1

De Kamer bepleit dat daadwerkelijk studie wordt gedaan naar mogelijke bedrijfslocatie bij het kruispunt van de A4 en de HSL, daar er in de regio een nijpend tekort is aan bedrijvenlocaties en dit knooppunt goed geschikt zou zijn.

Voor kennisgeving aangenomen.

F. Milieudienst West-Holland

Reactie 1

De geluidszones van de industrieterreinen Heineken Zoeterwoude, het voormalig Oosthoekterrein in Zoeterwoude en het bedrijfsterrein van de BCK te Koudekerk dienen op de bestemmingsplan als zodanig te worden aangegeven.

Is aangepast. (zie reactie A.3)

Reactie 2

Het standpunt van de raad van Leiderdorp over de mogelijkheden van (solitaire) windmolens is niet verwerkt in het voorontwerp.

Uit het vastgestelde regionaal windplan EWR-gebied blijkt dat gebieden die samenhangen met natuurwaarden, recreëren en stiltegebieden kunnen worden uitgesloten als zoeklocatie voor (solitaire)windmolens. Hierdoor komt het gebied van het bestemmingsplan niet in aanmerking als onderzoeksgebied voor windmolens.

Reactie 3

De activiteiten van het afvalverwerkingsbedrijf Vliko bv worden niet gedekt met de activiteit 'overige groothandel in afval en schroot'. Vliko bv met een maximale capaciteit van 220.000 ton dient aangemerkt te worden als een categorie 4 onderneming.

Zowel in het geldende bestemmingsplan alsmede in het nieuwe bestemmingsplan worden alleen bedrijven als bedoeld in categorie 1 t/m 3 toegelaten.

Reactie 4

Het onderzoek t.b.v. de verbreding van de A4 en de aanleg van de HSL naar potentiële bodemverontreinigingen in de gemeente Leiderdorp geeft slechts een beperkt inzicht in de aanwezige bodemverontreinigingen binnen het plangebied. Van het agrarisch gebied (op plankaart aangegeven als ALNW) zijn (vrijwel) geen bodemgegevens bekend.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Reactie 5

Uit het nieuwe voorontwerp van januari 2001 kan worden geconcludeerd dat in het kader van het tracébesluit de akoestische gevolgen bekend zijn en de te volgen procedures zijn uitgevoerd.

Voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 6

Gezien de recente gebeurtenissen in Enschede en Volendam alsmede de recente ontwikkelingen in het kader van externe veiligheid lijkt het te mager om naar het tracébesluit te verwijzen.

De afweging van de diverse belangen is gemaakt in het tracébesluit. Verwijzing daarnaar volstaat derhalve.

Reactie 7

Het is zorgvuldiger aan te geven of de veenweidegebieden en de flora en fauna in het buitengebied van Leiderdorp vallen onder de bescherming van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Is aangepast.

Reactie 8

In hoofdstuk 2 beleidskader van het voorontwerp ontbreekt de nieuwe Nota Planbeoordeling van de provincie Zuid-Holland.

Is aangepast.

G. Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West

Indien plan aanleiding geeft tot een reactie, wordt hier binnenkort op teruggekomen.

Opmerking wordt voor kennisneming aangenomen.

H. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij; Directie Zuidwest

In voorliggend bestemmingsplan wordt op pagina 20 gemeld dat nog geen compensatieplan is uitgewerkt. In dit verband wordt verwezen naar de Nota Planbeoordeling 1998 (+2001); de gemeente dient garantie te verlenen voor compensatie van natuur- en landschapswaarden die verloren gaan. Er wordt vanuit gegaan dat bij vaststelling van onderwerpelijk bestemmingsplan één en ander conform hiermee is aangepast.

Het bestemmingsplan biedt planologisch de mogelijkheid om compensatie als gevolg van de aanleg van de HSL binnen het plangebied uit te voeren.

I. B.V. Transportnet Zuid-Holland (TZH)

Reactie 1

Verzoek om de plankaart, blad 1, in overeenstemming te brengen met de juiste gegevens, zoals aangegeven op bijgevoegde afdruk, alsmede detailtekeningen. Wellicht is het mogelijk om bij de juiste mastlocaties de mastnummers op de plankaart te vermelden.

Plan is aangepast. Het noemen van mastnummers is in het kader van een bestemmingsplan niet gebruikelijk en gebeurt bijvoorbeeld ook niet voor lichtmasten.

Reactie 2

Er wordt op gewezen dat in verband met de betrokkenheid van hoogspanningsverbinding en de hieruit voortvloeiende (hoogte)beperkingen, de verdere inrichtingsplannen voor het onderhavige gebied tijdig aan TZH ter beoordeling moeten worden voorgelegd en bij de nadere uitwerking ervan betrokken wordt.

Opmerking wordt voor kennisneming aangenomen.

Reactie 3

In artikel 29 ontbreken nog de gegevens van TZH hoogspanningsverbinding. Verzoek om volgende passages op te nemen:

In sub 1: “ f. een 150 kV bovengrondse hoogspanningsverbinding over een breedte van 3- meter aan weerszijden van de desbetreffende aanduiding op de kaart”.

In sub 4: “. mag bedragen, met uitzondering van hoogspanningsmasten tot een hoogte van 55 meter.”

In sub 5: “g. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair, alsmede windmolens.”

De hoogspanningsverbinding behoeft niet in de voorschriften geregeld te worden omdat nergens in het bestemmingsplan een hoogte van 55 m is toegestaan en een regeling zoals voorgesteld daardoor overbodig is.

Reactie 4

Verzoek om aan te geven waarom bestemmingen “spoorwegdoeleinden” en “ondergrondse spoorwegdoeleinden” bovengeschiedt zijn gesteld aan de bestemming “leiding”. Zowel spoorweg als leidingen dienen openbaar belang, dus gelijkwaardige verhouding lijkt meer gewenst.

De hoofdfunctie ter plaatse is spoorwegdoeleinden en ondergrondse spoorwegdoeleinden en de bestemmingen zijn gelegd volgend deze hoofdfunctie. Waar een leiding niet inpasbaar is in die bestemmingen zal in overleg met de leidingbeheerder de desbetreffende leiding worden omgelegd.

Reactie 5

Verzoek om “dubbelbestemmings”-verwijzing op te nemen.
Zie hierboven bij reactie 4.

J. Waterschap De Oude Rijnstromen.

Reactie 1

Advies om nummering waarnaar verwezen wordt bij de figuren toe te voegen.
Kaartverwijzingen zijn opgenomen.

Reactie 2

Advies om paragraaf “provinciale beleid” aan te vullen met beleidsplan Milieu en Water van de provincie.
Plan is aangepast.

Reactie 3

Advies om hoofdstuk 2 “Beleidskader” aan te vullen met gedeelte over het integraal Waterbeheersplan 2000 van de gezamenlijke waterbeheerders.
Plan is aangepast.

Reactie 4

Verzoek om tekst “Het buitengebied van Leiderdorp ... een hoge Voedselrijkdom” in hoofdstuk 3.2. Abiotische aspecten aan te passen door voorbeeld tekst of in woorden van gelijke strekking.
Plan is aangepast.

Reactie 5

Het lijkt niet noodzakelijk om de Ruigekade planologisch te beschermen met de bestemming primair waterkering. Advies om dit te wijzigen.
Is aangepast.

Reactie 6

In de subparagraaf “productieomstandigheden” in hoofdstuk 4.1. wordt verwezen naar een verouderd waterhuishoudingplan, inmiddels is het Beleidsplan Milieu en Water (2000) van kracht.
Plan is aangepast.

Reactie 7

Verzoek om tekstgedeelte uit deze paragraaf te verwijderen. Tekst suggereert ten onrechte een ontwikkeling in de waterpeilen welke, op termijn, niet in overeenstemming hoeven te zijn met het beleid van provincie of waterbeheerder.

Er wordt in de tekst geen suggestie gewekt ten aanzien van waterpeilen. Overigens is de beheersing van waterpeilen een aangelegenheid van de waterbeheerder.

Reactie 8

De zinsneden “De Munnikenmolen en de Kalkmolen ... aangegeven” in hoofdstuk 4.7 laten vervallen. Er staat dat de molens niet binnen het plangebied liggen en lijken derhalve niet van belang voor het bestemmingsplan.

De molenzones rondom deze molens liggen wel in het plangebied, vandaar dat de molens genoemd worden.

Reactie 9

M.b.t. hoofdstuk 5 verzoek om aandacht te schenken aan de aanpassingen in de waterhuishouding en hinder tijdens de uitvoeringswerkzaamheden voor de waterhuishouding.

Opmerking is niet meer van toepassing.

Reactie 10

Verzoek om in hoofdstuk 7.4 te verwijzen naar de Keur van het waterschap De Oude Rijnstromen.

Plan is aangepast.

Reactie 11

Opgemerkt wordt dat waterkeringen, die de scheiding vormen tussen polderpeilgebieden niet per definitie de bestemming Primair Waterkering hoeven te krijgen.

Is aangepast.

Reactie 12

Opgemerkt wordt dat het niet wenselijk is gronden te bestemmen als water, op grond van het feit dat ons waterschap deze watergangen aangewezen heeft als hoofdwatergang. In het geval dat de inrichting van de waterhuishouding van de polder wordt gewijzigd, waardoor andere watergangen als hoofdwatergang aangewezen moeten worden, dan zou het gehele bestemmingsplan moeten worden gewijzigd.

Is aangepast.

Reactie 13

Advies om in artikel 6, lid 2.j. te verwijzen naar de keur van het waterschap, aangezien voor het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten bovenal een vergunning van het waterschap noodzakelijk is. Om dubbele regelgeving te voorkomen wordt voorgesteld om het opnemen van dit artikel te heroverwegen.

Dit advies wordt overgenomen. Voor zover de keur van het waterschap niet van toepassing is wordt een aanlegvergunning voor deze werkzaamheden echter wel gewenst geacht.

Reactie 14

Voor ingrepen vermeld in artikel 8, lid 5.e. is een vergunning van het waterschap noodzakelijk. Dergelijke ingrepen gaan in het algemeen gepaard

met het wijzigen van het oppervlaktewaterpeil, en dit wijzigen is een autonome bevoegdheid van het waterschap. Om dubbele regelgeving te voorkomen wordt geadviseerd om lid 5.e. niet in het aanlegvergunningstelsel op te nemen.

Zie bij 1.

Reactie 15

Advies om in artikel 14, 17 en 18 te verwijzen naar de keur van het waterschap.

In artikel 17 en 18 zal naar de Keur worden verwezen. Artikel 14 bevat geen aanlegvergunningen en daarbij is derhalve geen sprake van mogelijke dubbele regelingen.

Reactie 16

Behalve voor het verkavelingspatroon geldt voor artikel 18 lid 3.d. en 3.l. dezelfde zienswijze als vermeld bij artikel 6 (*zie reactie 13*).

Zie bij 13.

Reactie 17

Zie reactie bij toelichting op artikel 8 (*reactie toelichting punt 11*). Het lijkt niet zinvol om de recreatievaart tot de doeleinden van de bestemming water te rekenen als onder de bestemming water ook het polderwater gerekend wordt. Verzoek om aan te passen.

Een dergelijk onderscheid heeft geen ruimtelijke relevantie in de zin van het bestemmingsplan. Om die reden wordt een dergelijk onderscheid niet gemaakt. Welke wateren gebruikt worden voor recreatievaart en welke uitsluitend voor de waterhuishouding is een inrichtings- dan wel uitvoeringsaspect.

Reactie 18

Voor het opnemen van artikel 29, lid 5.f. geldt zelfde zienswijze als eerder vermeld bij artikel 6 (*zie reactie 13*).

Zie bij 13.

Reactie 19

Dringend verzoek om een andere legenda eenheid voor de bestemming water te gebruiken. De aanduiding voor de bestemming water (golfjes) schept verwarring.

Plan is aangepast.

Reactie 20

Verzoek om de bestemmingsaanduiding voor hoofdwatgangen te verwijderen van de plankaart.

Hoofdwatgangen dienen ter bescherming van die functie te worden bestemd tot water.

Reactie 21

Verzoek om juiste locatie van de gronden met de bestemming primair waterkering over te nemen.

Plan is aangepast.

K. Stichting Comité Doesbrug

Reactie 1

In het concept wordt slechts vaag aangegeven welke toekomstige inrichting gewenst is en een aantal daartoe relevante zaken worden niet vermeld. *In de inleiding van de toelichting is aangegeven wat de aanleidingen zijn voor het maken van dit bestemmingsplan en in hoofdstuk 5 en 6 komen de relevante ontwikkelingen aan de orde. Inrichtings- en uitvoeringsaspecten zijn geen bestemmingsplan aangelegenheden. Het bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor zowel de bestaande situatie als beoogde ontwikkelingen.*

Reactie 2

De verplaatsing van de bedrijven op het bedrijventerrein Lage Zijde opnemen in het concept. *Wordt in de toelichting aandacht aan besteed.*

Reactie 3

Het valt op dat noch de huidige Nota Planbeoordeling noch de komende versie in het beleidskader wordt meegenomen. Van een aantal Nota's wordt niet de laatste versie vermeld. *Plan is aangepast.*

Reactie 4

Pleiten er voor om de Cultuurhistorische Inventarisatie W4 in het beleidskader op te nemen. Deze dekt grotendeels ook het Bestemmingsplangebied. *Wordt in de toelichting aandacht aan besteed.*

Reactie 5

In het beleidskader de flora- en faunawet en de Habitat- en Vogelrichtlijn opnemen. *Plan is aangepast.*

Reactie 6

De natuurcompensatieplannen in de Doeshofpolder worden te zijdelings aangestipt. Nader commentaar op diverse details op de plantekening en in de tekst volgt. *Voor kennisgeving aangenomen.*

L. Regionale brandweer Rijnland

Reactie 1

Het is niet duidelijk hoeveel ontsluitingswegen aanwezig zijn ten behoeve van het bedrijventerrein Lage Zijde. Dit dienen er twee te zijn, zo ver mogelijk uit elkaar. Eventueel mag één van beide afgesloten te worden met een sleutelpaal. De minimale breedte voor hulpverlenende diensten is 4,50 meter voor redvoertuigen en 3,50 voor blusvoertuigen, met een minimale hoogte 4,00 meter. *Deze uitvoerings-/inrichtingsaspecten zijn geen bestemmingsplanaangelegenheid.*

Reactie 2

In bestemmingsplan, artikel 20, voor vestiging van bedrijven die gevaar kunnen opleveren voor de omgeving (categorie 3) aandacht besteden aan het niet overschrijden van de normen inzake de fysieke veiligheid.

Dit is reeds gebeurd door de categorie-indeling en de verwijzing naar de staat van bedrijfsactiviteiten bij de voorschriften. Het niet overschrijden van milieunormen wordt in de milieuvergunning geregeld en niet in het bestemmingsplan.

Reactie 3

Brandgevaarlijke opslag dient, zonder enige vorm van brandwerendheid om die omslag heen, tenminste 15 meter van de erfafscheiding gerealiseerd worden.

Dergelijke aspecten worden geregeld in het kader van de milieuvergunning.

M. Gemeente Jacobswoude

Reactie 1

Verzoek om de Bosmolen niet positief te bestemmen of in ieder geval te voorzien van een molenbiotoop.

De Bosmolen is oktober 2003 verplaatst en ligt niet meer in het plangebied

Reactie 2

Verzoek om molenbiotoop m.b.t. molen in Doespolder op te nemen (zie bijgaande kaart).

Is overgenomen.

Reactie 3

Op blz 16 van de toelichting wordt gesproken over het ontwerp Tracébesluit Burgerveen-Leiden 2001. Sinds 31 mei 2001 is het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden vastgesteld.

Plan is aangepast.

Reactie 4

De ligging van de N446 is niet in overeenstemming met de laatste door de projectorganisatie HSL-Zuid gepresenteerde plannen.

Is aangepast.

N. Gemeente Alkemade

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

O. Gemeente Zoeterwoude

Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

P. HSL Zuid

In aanvulling op hun schriftelijke reactie heeft nogmaals overleg plaatsgevonden tussen het projectbureau HSL Zuid en de gemeente.

Reactie 1

Naar aanleiding van bestuurlijk overleg over de N446 is gekozen voor het geoptimaliseerd ontwerp, waardoor enkele aanpassingen/uitwerkingen nodig zijn in het voorontwerp: beschrijving van de aansluiting N446 (pagina 17), inpassing A4/HSL (pagina 19,20) en aanleg en aansluiting van fietspaden (pagina 17)

Is aangepast.

Reactie 2

In het voorontwerp wordt niet ingegaan op het Informatiecentrum HSL-Zuid/A4, dit lijkt ons onterecht. Er is een informatiecentrum in de Bospolder aanwezig, in de toelichting zou aangegeven moeten worden wat het verdere perspectief zou kunnen zijn conform de afspraken in het Convenant Verlaagde passage A4?HSL bij Hoogmade (28 sept. 2001).

Het tijdelijke informatiecentrum HSL-Zuid/A4 krijgt een definitieve bestemming als informatiecentrum Groene Hart. Hierbij wordt gedacht aan een publieke functie, met bijbehorende voorzieningen gecombineerd met mogelijkheden voor extensieve recreatie.

Reactie 3

Verzoek om nader ambtelijk-juridisch overleg aangaande het bepaalde in artikel 8, de mogelijkheid van bebouwing van gronden boven de tunnel.

Nader overleg heeft plaatsgevonden.

Reactie 4

Specifieker commentaar van de projectorganisatie van HSL, bij de toelichting:

1. fig. 2.2., 2.3 en paragraaf 2.1, 5.2: er wordt nog gesproken van een OTB, maar vanaf 31 mei 2001 hebben we een TB A4 Burgerveen-Leiden 2000
2. pag. 5 regel 4: ontwikkelen i.p.v. ontwikkelingen,
3. NVVP noemen
4. pag. 6, 1e paragraaf, typefout 'onregelmatige *gerende* strokenverkaveling'
5. figuur 2.4 en paragraaf 2.2., is de bedrijfslocatie, als nadere studie aangegeven op streekplankaart, nog actueel? Een bedrijventerrein op die plek lijkt volgens de projectorganisatie van HSL niet aan de orde.
6. paragraaf 2.2., archeologische waarden, typefout waarden i.p.v. warden.
7. paragraaf 3.1., typefouten 2e alinea, '+'
8. paragraaf 5.1, attentie voor recente afspraken m.b.t. inpassingsvisie Doeszone
9. paragraaf 5.2, 1e alinea, laatste 2 zinnen vervangen door: Dit ontwerp vormt een onderdeel van het TB A4 Burgerveen-Leiden. Op het daar beschreven ontwerp van de N446 zijn in overleg tussen gemeente en de projectorganisatie HSL-Zuid enige optimalisaties aangebracht. Deze leiden tot een goede inpassing in de omgeving. In bijlage .. is een tekening opgenomen van de te realiseren oplossing N446.
10. paragraaf 5.2, de alinea 'de A4', laatste twee zinnen schrappen.
11. paragraaf 5.2 'De aansluiting' vervangen door: titel: aansluiting A4 op de N446, De N446 wordt rechtgetrokken en wordt in een gestrekt profiel door middel van een gebroken kunstwerk over de verbrede A4 en de HSL-Zuid gelegd. Aan de oostzijde sluit de N446 aan op de bestaande

- brug over de Does. Tussen deze brug en de HSL wordt een ovale rotonde aangelegd, waarop worden aangesloten de Van Klaverweijdeweg, een fietsroute naar de Munnikenpolder en de aansluiting op de A4. Aan de westzijde van de A4 wordt in de N446 een rotonde opgenomen ten behoeve van de aansluiting van de A4. Ten westen van het woonwagencamp wordt wederom een rotonde in de N446 opgenomen, maar nu voor de aansluiting op de Verlegde Persant Snoepweg. PM bedrijventerrein Vierzicht tussen Verlegde Persant Snoepweg en A4. In bijlage ... is de beschrijving op kaart weergegeven.
12. paragraaf 5.2, de alinea 'de N446' kan met bovenstaande beschrijving verdwijnen.
 13. paragraaf 5.2, de alinea 'ontsluitingswegen en fietspaden': te actualiseren op nog te maken plan door gemeente Leiderdorp.
 14. paragraaf 5.2, de alinea 'verzorgingsplaatsen', N446 i.p.v. afrit
 15. figuur 5.3, opname van dit figuur lijkt mij niet ter zake.
 16. paragraaf 5.3, 3e alinea: 1e punt kan weg: geen AT-station op deze plek voorzien.
 17. tabel 5.1, AT-station eruit halen en opnemen de ecologische zones langs de open bak in de Bospolder
 18. figuur 5.5 is niet actueel. Afwachten een nieuwe inpassingsschets voor de Bospolder.
 19. paragraaf 5.5 en 5.5.1 actualiseren op basis van nog te maken inpassingsplan Doeszone, waarin opgenomen de compensatietaakstellingen.
 20. paragraaf 5.5.1. laatste alinea vooralsnog schrappen en PM houden i.v.m. inpassingsplan Doeszone.
 21. paragraaf 5.5.2. 1e bulletpoint: het benutten van nieuw beschikbare ruimte voor stedelijke functies lijkt ons te vaag. Bedrijfsfuncties niet beter?
 22. paragraaf 5.5.2. 2e bulletpoint: toevoegen: in relatie tot de N446 en de A4
 23. Tabel 5.2 Titel klopt niet, namelijk inclusief verplaatsen. Achthovenerweg 39 a-d wordt herbouwd. Achthovenerweg 41 wordt verplaatst. Persant Snoepweg 1 is te slopen. Toevoegen: Bospolder 10: molenwoning + molen (wordt verplaatst). Heeft het trouwens nog zin om deze tabel op te nemen? Alle te slopen bebouwing, met uitzondering van Persant Snoepweg 1 is immers al gesloopt?
 24. paragraaf 6.3, laatste zin: je kan toch moeilijk volhouden dat bestaande functie van het buitengebied van Leiderdorp o.a. een woon- en werkgebied is.
 25. paragraaf 7.2, geluidsberekening in het kader van de Wet geluidhinder heeft al plaatsgevonden.
 26. paragraaf 7.2., laatste zin schrappen, bij ZOAB kan afstand immers korter zijn.
 27. paragraaf 7.3, circa 600 meter vervangen door meer dan 800 meter.

Alle opmerkingen zijn aangepast (voor zover nog relevant na het gevoerde overleg), behalve opmerkingen: 5,21,24,26.

Reactie 5

Bij de voorschriften: vraagtekens bij het gestelde onder artikel 8. Een bouwvergunning is wel of niet in overeenstemming met een

bestemmingsplan. Voorwaardelijke vergunningen kunnen niet. Deze discussie ook met de gemeente Rijnwoude. Voorstel is nader juridisch overleg.

In artikel 8 is geen sprake van een voorwaardelijke bestemming. Er is sprake van een dubbelbestemming, waarbij, conform vaste jurisprudentie een voorrangsregeling is opgenomen.

Q. VROM

Reactie 1

De zonering rondom de industrieterreinen Hoge Rijndijk en Barrepolder (Heinekenbrouwerij) dienen ook op de plankaart weergegeven te worden. Wat stank betreft geldt dit ook voor de in het gebied gelegen veeteeltbedrijven.

Plan is aangepast, behalve voor wat betreft de veeteeltbedrijven.

Aangezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, is het niet relevant om deze hindercirkels op de kaart te zetten en zou de leesbaarheid van de kaart daardoor worden beperkt.

Reactie 2

Verzoek om in toelichting nader in te gaan op milieueffecten van de industrieterreinen aan de overzijde van de Oude Rijn en van de veeteeltbedrijven in het gebied. Hierbij ook het cumulatieve effect meenemen. Voorkeur is om deze op de plankaart op te nemen in de vorm van een zonering.

Plan is aangepast.

Reactie 3

Aangeven wat de gevolgen van de hinder zijn voor bestaande en eventueel nieuw te bouwen bedrijven en woningen.

Plan is aangepast.

Reactie 4

Verzoek om de tekst van artikel 33 zo aan te passen dat sloop en nieuwbouw niet zonder meer mogelijk is, aangezien een groot deel van de huidige bebouwing cultuurhistorisch waardevol is.

Sloop en nieuwbouw is niet rechtstreeks mogelijk omdat de bewuste regeling alleen mogelijk is als het gaat om handhaving van een cultuurhistorisch pand.

Reactie 5

In voorschriften opnemen (bijv. art. 6, lid 4, art. 17 lid 9, art. 18 lid 5, art. 19 lid 5 sublid c, artikel 33 lid 1 sub c) dat in geval van aantasting van de waarde van landschap en bebouwing advies in gewonnen dient te worden bij een onafhankelijke instantie (landschapsdeskundige, waterbeheerder, archeologisch deskundige of agrarisch deskundige).

In artikel 6 lid 7 is een adviserende instantie genoemd. Voor de overige voorschriften is de gemeente zelf in staat bij de aanvraag te beoordelen of sprake is van aantasting. Tot een aantal jaren geleden was het ministerie van LNV een adviserende instantie. De bedoelde toetsing is in het kader van deregulering overgelaten aan de gemeente.

Reactie 6

In de toelichting en de voorschriften helderheid verschaffen over van welke deskundige instanties de in te schakelen onafhankelijk deskundige afkomstig is, indien hiernaar verwezen wordt.

Het benoemen van een deskundige instantie op voor hand heeft als bezwaar dat de regeling niet meer toepasbaar is in geval van bijvoorbeeld naamswijziging. Een onafhankelijk deskundige betekent in elk geval dat een toetsende instantie niet alleen deskundig moet zijn op het gebied van de voorliggende vraag maar ook onafhankelijk van de gemeente moet zijn.

Reactie 7

Ligging van archeologisch waardevolle gebied op plankaart zelf aangeven. Verwijzing van artikel 6 naar kaart is niet zo helder.

Voor de huidige opzet met een aparte kaart is gekozen omdat bij het aangeven op de plankaart van een zo groot archeologisch waardevol gebied de begrenzing niet duidelijk waarneembaar is.

Reactie 8

Verzoek om beperkingen op leggen aan bouwmogelijkheden binnen de bouwvlakken, bijvoorbeeld in de vorm van een maximaal bebouwingspercentage.

De bouwvlakken zijn beperkt in maximale maatvoering. Het aangeven van een bebouwingspercentage daarbinnen zou een beperking ten aanzien van bedrijfsvoering betekenen en wordt in strijd geacht met artikel 10 WRO ten aanzien van de structuur van agrarische bedrijven.

Reactie 9

Toevoegen in de voorschriften als voorwaarde voor het oprichten van agrarische bedrijfsbebouwing, naast de noodzakelijkheid voor de agrarische bedrijfsvoering, dat hier een agrarisch deskundige een advies over moet uitbrengen.

In het bestemmingsplan zijn de bestaande agrarische bedrijven bestemd en mag binnen de bouwvlakken de bedrijfsbebouwing worden opgericht. Het advies van een agrarisch deskundige lijkt in deze een niet te rechtvaardigen beperking van de bedrijfsvoering en miskent de gemeentelijke autonomie bij de toetsing van bouwaanvragen.

Reactie 10

Bij het verlenen van aanlegvergunningen dient te worden opgenomen dat de werkzaamheden geen bodemdaling tot gevolg mogen hebben.

In artikel 6, 8, 18 en 29 is dat reeds geregeld.

Reactie 11

Opnemen (bij aanlegvergunningen) dat bij werkzaamheden die invloed hebben op de landschappelijke waarden en het watersysteem advies van een onafhankelijk deskundige ingewonnen dient te worden.

Op die werkzaamheden die onder de keur vallen verloopt de vergunningverlening via de waterbeheerder. De aanlegvergunningen worden in die zin aangepast. Zie voor aantasting van landschappelijke waarden het antwoord bij reactie 5.

Reactie 12

Aandacht besteden aan handhaving.

In de toelichting zal hieraan in hoofdstuk 9 aandacht aan worden besteed.

Reactie 13

Het is niet duidelijk of een inventarisatie heeft plaatsgevonden van bestaande illegale aanleg, bouw of gebruik, en hoe hier mee omgegaan wordt (met uitzondering van de twee dienstwoningen bij het dierenpension).

Middels routine controle en clicqstelsel is geïnventariseerd.

Reactie 14

Expliciet in bestemmingsplan op nemen hoe de gemeente in de toekomst met illegale activiteiten om wil gaan. Hierop ook het overgangsrecht aanpassen.

De overgangsbepaling is voldoende duidelijk en qua redactie in overeenstemming met de andere recente bestemmingsplannen van de gemeente. In de toelichting is in hoofdstuk 9 aandacht besteed aan handhaving.

Reactie 15

Duidelijkheid verschaffen over de hoeveelheid m² kassen reeds aanwezig is (en waar) bij de sierteeltkwekerij en hoeveel uitbreidingsmogelijkheden nog resteren.

Het bestemmingsplan heeft één perceel aangewezen waar maximaal 1000 m² kassen mogen komen.

Reactie 16

In de toelichting klopt de verwijzing naar paragraaf 2.7 op blz. 8 niet (de nadere toelichting op de archeologische monumentenkaart), waarschijnlijk wordt 4.7 bedoeld.

De verwijzing wordt aangepast.

Reactie 17

Achter Achthovenerweg nr. 41 ligt een leeg bouwvlak. Is dit vlak bestemd voor een nieuw te vestigen agrarisch bedrijf of hoort het bij een bestaand bedrijf?

Dit vlak hoort bij nummer 41, waar over het huidige bouwvlak de bestemming ondergrondse spoorwegdoeleinden is gelegd. Het betreft een nieuw bouwvlak bij een bestaand bedrijf ter plaatse.

11.2. Inspraakreacties

Inspraakreacties zijn ingediend door:

- A. De heer Blok, Achthovenerweg 49, 2351 AX Leiderdorp
- B. C. Bos, Achthovenerweg 64, 2341 AZ Leiderdorp;
- C. J.J. de Graaf, Achthovenerweg 1a, 2351 AX Leiderdorp;
- D. T.F. Hubrecht, Beethovenstraat 162-3, 1077 JW Amsterdam;
- E. A. Roest, Achthovenerweg 49c, 2351 AX Leiderdorp;
- F. L. Roest, Voordorp 17, 2352 BR Leiderdorp;
- G. Stichting Comite Doesbrug, p/a Hoofdstraat 218-220, 2351 AS Leiderdorp;
- H. Th.C. Stuivenberg, Rijnenburg 13, 2352 TJ Leiderdorp (namens de heer C.W. de Boer)
- I. A. v.d. Valk, Veurseweg 161, 2252 AH Voorschoten;
- J. J.A.M. Verkleij, "Bouwlust", Achthovenerweg 27, 2351 AX Leiderdorp;
- K. Vogelwerkgroep Koudekerk/Hazerswoude e.o., p.a. Lupinesingel 3, 2403 CM Alphen aan den Rijn;
- L. Drs. B.R. de Vries, Achthovenerweg 43, 2351 AX Leiderdorp;
- M. Drs. B. de Vries, Infocost B.V., Achthovenerweg 45, 2351 AX Leiderdorp;
- N. J. van Zwieten, Achthovenerweg 51, 2351 AX Leiderdorp;
- O. WLTO (ing. D.P.A.W. van Dongen), Fonteinlaan 5, Haarlem.

De reacties zijn onderstaand kort samengevat en vervolgens beantwoord, waarbij de beantwoording van gemeentewege cursief is weergegeven.

A. De heer Blok, Achthovenerweg 49, 2351 AX Leiderdorp

Reactie 1

Niet alleen het hek en het hoofdgebouw zijn rijksmonument, maar alle gebouwen.

Ten aanzien van de Achthovenerweg 49 geldt dat zowel het Smeedijzeren inrijhek als gebouwen zijn aangewezen als Rijksmonument. Overigens heeft deze aanduiding in het bestemmingsplan alleen een signaleringsfunctie, de echte bescherming vindt plaats via de Monumentenwet.

B. C. Bos, Achthovenerweg 64, 2341 AZ Leiderdorp;

Reactie 1

In hoeverre voldoet plan aan richtlijnen van de provincie Zuid-Holland, zoals beschreven in de Nota Planbeoordeling.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt reeds rekening gehouden met de Nota Planbeoordeling. Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de provincie Zuid-Holland getoetst aan de Nota Planbeoordeling. De gemaakte opmerkingen van de PPC zijn onder paragraaf 8.1 terug te vinden.

Reactie 2

De visie ontbreekt hoe in toekomst wordt omgegaan met het bedrijventerrein Lage Zijde, dat niet in dit gebied past. Worden de bedrijven op termijn verplaatst?

In de toelichting is hier iets over opgenomen. De gemeente streeft naar een verplaatsing van het bedrijventerrein, maar dit speelt waarschijnlijk niet binnen de termijn van dit bestemmingsplan (10 jaar).

Reactie 3

In art. 17 dient de omschrijving 1a te worden aangescherpt, omdat sierteelt een grondgebonden activiteit is en dus binnen de hele de bestemming agrarisch gebied mogelijk is.

Dit is niet nodig aangezien artikel 17 zodanig geredigeerd is dat een kwekerij/sierteelt alleen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart mogelijk is en verder niet.

Reactie 4

Laad- en loswal in art. 27 is hier niet van toepassing.

Is aangepast

Reactie 5

Art. 30, de uitzonderingsbepaling maakt het verbod op het bouwen van boogkassen krachteloos. Betere formulering nodig.

Is aangepast

Reactie 6

Art. 33 geeft college te ruime vrijstellingsbevoegdheden. In 3b is sprake van een extra woning. Betreft dit een extra woning in bestaand gebouw of nieuwbouw? Hoe verhouden 3d, e en f zich tot de bij 3 genoemde woondoeleinden?

Bij splitsing is sprake van het opdelen van de bestaande woning in twee wooneenheden, dus niet van nieuwbouw (3b). Bij het lay-out is de opsomming verschoven, dit zal worden aangepast: onderdeel d heeft betrekking op artikel 33, lid 1, d. Artikelen e en f behoren tot artikel 1.

Reactie 7

Met betrekking tot de tekening opgemerkt dat een kleiner bouwvlak compact bouwen bevordert en zonodig vrijstelling kan worden gegeven tot max. 1 ha. Gegevens zoals het agrarisch bouwvlak zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Op deze manier worden agrariërs niet benadeeld t.o.v. het huidige plan. Het betreft de huidige omvang en niet de maximale grootte, tenzij een bedrijf reeds 1 ha aan omvang heeft. Eventuele uitbreiding naar 1 ha is conform provinciale richtlijnen en wenselijk om de agrariërs in het Groene Hart te behouden. Compact bouwen is inderdaad een wenselijke ontwikkeling. Op een agrarisch bouwperceel is echter ook ruimte nodig voor in- en uitrijden van omvangrijke machines e.d.

Reactie 8

Door de illegale opslag van bouwbedrijf Meerburg bestemming "Bedrijven" te geven, wordt illegaal handelen beloond en dus onjuist.

Al in het geldende bestemmingsplan is ter plaatse de bestemming opslag aangegeven en dus valt de opslag onder het overgangsrecht. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij verdwijnen van de opslag de gronden weer tot ALNW te kunnen bestemmen.

Reactie 9

Door bedrijfswoningen op nrs 9-11, 27 en 54 een woonbestemming te geven, worden vervangende bedrijfswoningen gebouwd en komen er meer woningen in het buitengebied, wat het bestemmingsplan juist moet voorkomen.

Nr. 9-11 betreft geen agrarisch bedrijf en heeft derhalve een woonbestemming gekregen.

Op nr. 27 is inderdaad sprake geweest van bedrijfssplitsing: het verkopen van de grond en schuren zonder de bedrijfswoning. Deze situatie in het nieuwe bestemmingsplan gelegaliseerd.

Nr 54 betreft een burgerwoning.

Het beleid van de gemeente is er op gericht om nieuwe dienstwoningen tegen te gaan. Alleen onder strikte voorwaarden zal een tweede dienstwoning worden te gestaan. De gemeente is waakzaam in geval van bedrijfssplitsing.

Reactie 10

Op nrs. 56 en 58 is een bouwvlak getekend, terwijl twee aparte bedrijven zijn gevestigd; een veehouderij en boomkwekerij.

Is aangepast. Beide bedrijven hebben een bouwvlak, middels een aanduiding "gronden behorende bij hetzelfde perceel" verbonden met een perceel gelegen aan de overkant van de Achthovenerweg.

Reactie 11

Het bouwvlak tegenover nr. 51 dient geen enkel belang en is visueel en verkeerstechnisch ongewenst. Dit perceel moet weiland blijven.

Is aangepast.

C. J.J. de Graaf, Achthovenerweg 1a, 2351 AX Leiderdorp.

Reactie 1

Gesteld dat er aan eisen voor het bouwen van tweede bedrijfswoning kan worden voldaan, moet het bouwvlak worden aangepast en wel aan de linkerkant van de bestaande woning (westkant tussen 1 en 1a).

Indien een aanvraag voor een tweede dienstwoning wordt ingediend en gehonoreerd kan het bouwvlak te zijner tijd worden aangepast.

Reactie 2

Het AL NW gebied wordt m.i. behoorlijk vergroot. Waarom? Waarom is de grens daar getrokken? Is er in het bestaande bestemmingsplan al een AL NW gebied? Gelden de beperkingen voor iedereen of alleen voor diegene die er een contract voor afsluiten?

In het nieuwe streekplan (19 februari 2003) is de hele Achthovenerpolder aangewezen als Agrarisch gebied Plus. Dit betekent agrarisch gebied met natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden. In deze gebieden is de agrarische functie essentieel voor het behoud van de aanwezige waarden. Het noordelijke deel van de Achthovenerpolder is specifiek aangeduid als Agrarisch gebied, tevens waardevol weidevogelgebied. De PPC heeft advies uitgebracht om de hele polder als ALNW te bestemmen. Dit advies wordt overgenomen.

Reactie 3

Opnemen in plan dat het bedrijventerrein Lage Zijde niet past in het unieke gebied en op termijn naar elders moet worden verplaatst.
Zie hiervoor tekst in de toelichting.

D. T.F. Hubrecht, Beethovenstraat 162-3, 1077 JW Amsterdam

Reactie 1

Kan in het nieuwe bestemmingsplan een bouwvlak worden opgenomen waar de boerderij met aanverwante gebouwen bij de bijbehorende 18 ha landbouwgrond kan worden gerealiseerd? Ons inziens komen de kadastrale gebieden 849, 850, 851, 159 of 158 langs de Achthovenerweg hiervoor in aanmerking.

Nee, in het bestemmingsplan wordt geen ruimte gereserveerd voor het in gebruik nemen van een nieuw bouwperceel. Het beleid van zowel rijk, provincie als gemeente is er op gericht zo min mogelijk nieuwe bebouwing in het Groene Hart toe te staan en waar mogelijk zelfs terug te brengen. Hiertoe wordt aan bestaande bebouwing onder voorwaarden beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt, maar complete nieuwvestiging niet.

E. A. Roest, Melkveehouderij A. Roest, Achthovenerweg 49c, 2351 AX Leiderdorp

Reactie 1

In de ruimtelijke nota en het streekplan Zuid Holland West wordt instandhouding van de grondgebonden melkveehouderij wanneer uitgeoefend op een duurzame en milieuvriendelijke manier als speerpunt gekozen, maar tevens bedreigd door o.a. diverse verboden. Door het niet kunnen doorberekenen van stijgende lasten en kosten is in de toekomst een neventak noodzakelijk om de grondgebonden melkveehouderij in stand te houden.

De gemeente is zich bewust van de problemen die zich voordoen in de agrarische sector, maar heeft in het bestemmingsplan tot taak een afweging te maken tussen de belangen van alle functies, dus ook landschap en natuur. Naar onze mening is daar in dit voorontwerp aan voldaan. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een aantal neventakken.

Reactie 2

Bezwaar tegen het aanwijzen van de gehele polder als ANLW gebied. De mogelijkheden om aan agrarisch natuurbeheer te doen zijn zeer beperkt en compensatie voor de beperkingen gering.
Zie reactie C.2.

Reactie 3

Het toegekende bouwperceel bij de grondgebonden melkveehouderij gelegen op Achthovenerweg 49c is niet in overeenstemming met de toegezegde grootte behorende bij een volwaardig veehouderijbedrijf.
De bouwpercelen zijn conform de huidige situatie ingetekend op de plankaart. Via een wijzigingsbevoegdheid kan het bouwvlak worden vergroot tot maximaal 1 ha, indien dit ten behoeve van een volwaardig agrarisch

bedrijf noodzakelijk is, de agrarische deskundige is gehoord en landschappelijke inpassing verzekerd is.

Reactie 4

Het opnemen van vergunningstelsels is een inkomstenbron voor adviesbureaus.

Het opnemen van aanlegvergunningen is zeer gebruikelijk in een bestemmingsplan buitengebied, met name indien er sprake is van hoge natuur- en landschapswaarden, wat hier het geval is.

F. L. Roest, Voordorp 17, 2352 BR Leiderdorp

Reactie 1

Verzoek om op het perceel aan de Achthovenerweg 54 nog een woonbestemming in te passen voor evt. nieuwe indeling van het bestaande pand (realisering van twee woningen) of nieuwbouw naast de woning. *Voormalige dienstwoning krijgt de bestemming woondoeleinden; er komt geen mogelijkheid voor het oprichten van een 2^e burgerwoning.*

G. Stichting Comité Doesbrug, p/a Hoofdstraat 218-220, 2351 AS Leiderdorp.

Reactie 1

Ter voorkoming van verwarrende naamgeving voorstel voor de naamgeving: Bestemmingsplan Buitengebied, gebiedsdelen: Bospolder, Doeshofpolder, Achthovenerpolder.

Het voorstel wordt overgenomen. De gebiedsdelen Bospolder, Doeshofpolder en Achthovenerpolder zullen als ondertittel aan het plan worden toegevoegd.

Reactie 2

Het niet noemen van de huidige en toekomstige Nota's Planbeoordeling in het Beleidskader lijkt een belangrijke omissie. Ergens zal een ecologische verbinding over de Rijn met de Grote Polder moeten plaatsvinden.

Genoemde nota's zullen worden toegevoegd aan het beleidskader. Ecologische verbindingen worden alleen opgenomen indien er complete duidelijkheid over is.

Reactie 3

Het bedrijventerrein Lage Zijde op den duur vervangen door een bij het gebied passende inrichting. Voorstel voor wijzigingsbevoegdheid.

Er wordt wel gewerkt aan het mogelijk uitplaatsen van het bedrijventerrein aan de Lage Zijde. Dit is echter een te grote ontwikkeling om via een wijzigingsbevoegdheid te regelen. Daarnaast lijkt het niet haalbaar om dit binnen de planperiode van dit bestemmingsplan te realiseren (10 jaar).

Reactie 4

Indien naam van het plangebied niet wordt veranderd, bestaat een grote kans dat de begrenzing van het plangebied verward gaat worden met bijv. de

grens van het Groene Hart. Het streven zou moeten zijn om alle plannen in het buitengebied te laten lopen tot de grens van het Groene Hart.
Ter kennisgeving aangenomen.

Reactie 5

In het beleidskader moet waar mogelijk de laatste versies van Wetten, Nota's en Visies worden vermeld. Ook verdient het compensatiebeginsel meer aandacht, bijvoorbeeld in de vorm van wijzigingsbevoegdheden. De tekst op pagina 9 2.4 is niet correct: compensatie als gevolg van de HSL vindt grotendeels buiten het plangebied plaats.

Dit is inderdaad een voortdurend schuivend geheel. Bij de verwerking van de inspraakreacties wordt ook dit hoofdstuk geactualiseerd. Paragraaf 2.4 wordt geactualiseerd.

Reactie 6

Pagina 11 toevoegen: De waterkwaliteit van het plangebied is in het algemeen van een matige tot goede kwaliteit, beter dan veel andere gebieden in de omgeving.

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 7

Pagina 13, paragraaf 4.2 toevoegen: In het gebied komen meerdere soorten voor met een beschermde status (rode lijst, habitatrictlijn, of natuurbeschermingswet), te weten Kamgras, Veenmol, diverse vleermuissoorten (met name rond het boerderijlint langs de Achthovenerweg), Kleine modderkruiper, Bittervoorn, Kroeskarper, en mogelijk Poelkikker. Het boerderijlint is leef- en broedgebied voor vele vogelsoorten, onder andere Ransuil.

Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 8

Pagina 14, 15, paragraaf 4.5 toevoegen: recreatieve functie als schaatsroute.
Wordt verwerkt.

Reactie 9

Pagina 14, 15, paragraaf 4.6 toevoegen, Jaagpad en Ruigekade: fiets- en wandelpad.

Wordt verwerkt.

Reactie 10

Voorstel om extra paragraaf toe te voegen na paragraaf 4.7, nl: Cultuurhistorisch waardevol gebied.

Wordt verwerkt.

Reactie 11

De kalkpoldermolen grenst aan de zijde van Munnikenpolder en Doeshofpolder aan het landelijk gebied. Een deel van de molenbeschermingszone rond de Kalkmolen valt in het bestemmingsplan Buitengebied.

Wordt verwerkt.

Reactie 12

Pagina 17: Het verdient aanbeveling om de planologische beperking die de Minister van VROM aan de mogelijke ontsluitingsweg heeft gesteld op te nemen.

Aangezien de Munnikenspolder niet meer in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied valt is dit niet van belang.

Reactie 13

Pagina 20: tekstvoorstel m.b.t. inpassing en SGR-compensatie A4/HSL: de compensatie wordt bij voorkeur gezocht in een versterking van bestaande weidevogelgebieden en in mogelijke vernatting van delen van de Doeshofpolder.

De invulling van de compensatie zal in overleg met de gemeente gebeuren.

Reactie 14

Pagina 28: Uit de luchtuitlaten bij de vluchtschacht Achthoven zal een zeer duidelijk waarneembaar geluid komen bij de passage van treinen van dit punt, wat kan leiden tot cumulatie van geluiden.

Geluidhinder heeft een belangrijke rol gespeeld bij de planvorming rond de HSL, daarbij is ook gekeken naar de luchtuitlaten van de vluchtschachten.

Reactie 15

Pagina 31, artikel 5: Drie molenzones? (zie reactie 11)

De beschrijving van dit artikel voldoet, ongeacht het aantal molens.

Reactie 16

Pagina 31, artikel 6: Artikel invoegen over cultuurhistorisch waardevol gebied?

Nee, cultuurhistorische waarden zijn meegenomen in onder meer de ALNW-bestemming.

Reactie 17

Pagina 32, artikel 16: In plaats van fietspaden: fiets- en wandelpaden?

Wordt verwerkt.

Reactie 18

Pagina 32/33, artikel 17: nader uitleg gewenst van de begrippen "volwaardig" en "niet volwaardig"

Het betreft gebruikelijke termen in een bestemmingsplan voor het buitengebied. Volwaardig betekent dat er sprake moet zijn van een volledige arbeidskracht met een hoofdbestaan in het agrarisch bedrijf.

Reactie 19

Pagina 33, artikel 20: Separate vermelding en uitleg van Vliko BV, voorzien van een mededeling dat op termijn naar verplaatsing wordt gezocht.

Stand van zaken wordt in de toelichting opgenomen.

Reactie 20

Pagina 34, artikel 33: Wijzigingsbevoegdheid voor het bedrijventerrein opnemen. Het lijkt onverstandig een wijzigingsbevoegdheid op te nemen ten behoeve van intensieve kwekerijen zoals witlofteelt en champignons.

Vooralsnog is er geen zicht op veranderingen omtrent het bedrijventerrein en aldus geen reden voor het op nemen van een wijzigingsbevoegdheid. Indien

dergelijke ontwikkelingen zich aandienen kan te zijner tijd een (partiele) bestemmingsplanwijziging worden uitgevoerd. Een wijzigingsbevoegdheid is gezien de omvang van dit terrein hiervoor niet geschikt. De wijzigingsbevoegdheid voor agrarische neventakken is opgenomen om agrariërs enige toekomstmogelijkheden te bieden. Via een wijzigingsbevoegdheid gelden er voorwaarden.

Reactie 21

Door plaatsen van plastic boogkassen tot 2 meter toe te staan schep je met beroep op Nota planbeoordeling ruimte om deze in later stadium door glas te vervangen.

Dit artikel zal worden aangepast conform de Nota Planbeoordeling: 1 meter hoogte.

Reactie 22

Is het noemen van champignonkwekerijen niet in tegenspraak met pagina 34, artikel 33. Suggestie om tekst toe te voegen.

Nee, beide artikelen geven weer dat dergelijke activiteiten alleen mogelijk zijn via een wijzigingsbevoegdheid.

Reactie 23

Suggestie om tekst bij bouwvoorschriften 3b. te wijzigen 'kassen toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van 1000m²'.

Wordt verwerkt.

Reactie 24

Aanlegvergunning Ad.7: ter overweging: evenals het aanplanten van bos.

In de aanlegvergunning zal worden opgenomen dat het aanplanten van bos niet mogelijk is.

Reactie 25

Doeleindenomschrijving, suggestie toevoegen: e. het behoud en de bescherming van de bestaande cultuurhistorische waarden.

Overbodig, want behoud betekent impliciet bescherming.

Reactie 26

Aanlegvergunning Ad k: Hoe liggen de zaken bij het herstellen en/of opnieuw aanleggen van oude boomgaarden?

Hiervoor is een vergunning nodig.

Reactie 27

Welke activiteiten zijn die in 2b, art 4.2 Vergunningenbesluit Wet Milieubeheer?

Zeer zware bedrijfsactiviteiten.

Reactie 28

Vrijstelling, lid 4: Hierin moet verwezen worden naar lid 3.

Wordt aangepast.

Reactie 29

Artikel 33, 1c. Als dit artikel inhoudt dat ook het bedrijventerrein van bouwvlak veranderd kan worden via een wijziging door B&W, dan gaan wij daar zonder verdere voorbehouden niet mee akkoord.
Nee, dit artikel heeft betrekking op agrarische bouwpercelen.

Reactie 30

Ad 33, 1d: Hoe zit het met agrarische loonbedrijven?
Die vallen ook onder dit artikel.

Reactie 31

Artikel 33.2. Genoemde intensieve kwekerijen lijken hier niet op hun plaats, gezien de mogelijke aanslag op boerderijenlint en landschapswaarden. Hoe is hier bescherming tegen te bieden? Overlappen 3b en 3h elkaar niet?
De wijziging naar intensieve kwekerijen zal worden geschrapt.
3b. heeft betrekking op wijziging van de agrarische bestemming naar woondoeleinden
3h. heeft betrekking op woondoeleinden.

Reactie 32

Beschermingszone Bosmolen staat wel op de kaart, in tegenstelling tot de tekst op pagina 15.
Tekst wordt aangepast.

Reactie 33

De HSL/het HSL-Projectbureau hebben afgezien van gebruik van smalle strook langs Ruige Kade noordelijk van de Achthovener molen, deze zou uit de voorlopige bouwzone, definitief ANLW geschrapt kunnen worden.
Het plan is aangepast op basis van de laatste planontwikkelingen rond de HSL.

Reactie 34

Check met het HSL-Projectbureau of er in de Doeshofpolder niet een ontluichtingsmogelijkheid gepland is. Hiervoor is tot nu toe geen vergunning aangevraagd, maar er is daar wel iets dergelijks voorbereid. Hoe zit dit?
Het plan is aangepast op basis van de laatste planontwikkelingen rond de HSL.

Reactie 35

HSL-INFO-centrum staat niet aangegeven.
Plan is aangepast.

Reactie 36

Volgens plankaart valt Bospolder ook binnen ALNW-gebied?
Ja.

Reactie 37

Situatie no. 27. Door de agrarische bestemming van no 27 om te zetten in een bestemming voor een woning wordt het misschien eenvoudiger voor Mooren om een woning aan te vragen? Vraag is of Verkleij met deze bestemming nog kaas mag maken / verkopen? Vraag is ook of de bedrijfsruimte voor visbedrijf over het hoofd is gezien?

Voor Mooren is reeds een vergunning verleend voor het oprichten van een bedrijfswoning binnen het agrarische bouwvlak. De monumentale boerderij nr. 25-27 krijgt een woonbestemming met een maatbestemming voor het visbedrijf.

Reactie 38

Bouwvlak van 1 hectare voor no 41 is niet in overeenstemming met uitgangspunt volwaardigheid. Dit is zeker geen volwaardig agrarisch bedrijf meer.

Zie opmerking Q 17.

Reactie 39

Klopt situatie no 54? Of hoort dit bij agrarisch bouwvlak van Roest aan noordzijde Achthovenerweg?

Nr. 54 is als burgerwoning bestemd.

Reactie 40

De toekenning van maximale bouwvlak aan no 58 is in geen relatie tot het totale grondoppervlak dat dit bedrijf bezit.

Het bedrijf op nummer 58 bezit ook nog het stuk grond aan de overkant van de Achthovenerweg.

Reactie 41

Hoort het ingetekende bouwvlak tegenover no 51 niet bij no 51? No 51 is geen volwaardig agrarisch bedrijf meer. Het bouwvlak tussen Rijn en weg zou dus niet meer als bouwvlak bestemd moeten worden.

Wordt aangepast.

Reactie 42

Op kaartblad 1 zijn de boogkassen achter no 53 ingetekend, op kaartblad 2 staan deze niet ingetekend. Wat is de status van deze kassen en hoe gaat voorkomen worden dat deze in glas omgezet gaan worden?

Plankaart zal op beide kaarten identiek worden aangepast. Glas is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan.

Reactie 43

Er zou meer aandacht geschonken moeten worden aan de groenvoorziening rond het bedrijventerrein. Te lang reeds negeren de bedrijven hun verplichtingen op dit gebied. Kan dit strakker worden aangetrokken en omschreven?

In het bestemmingsplan is hiertoe de bestemming groenvoorziening rondom het bedrijventerrein opgenomen. Het bestemmingsplan biedt echter geen verplichting tot realisering.

H. Th.C. Stuivenberg, Rijnenburg 13, 2352 TJ Leiderdorp (namens dhr. C.W. de Boer)

Reactie 1

Achthovenerweg 56 opnemen in bestemmingsplan als veehouderij.

Geprobeerd is met een maatbestemming op het bouwvlak richting te geven aan de invulling van het bouwvlak waarbij het doorzicht zoveel mogelijk blijft gehandhaafd.

Nummer 56 is een agrarisch bedrijf en krijgt een bouwperceel aan de overkant van de weg, waar reeds een schuur staat. Nummer 58 heeft al een bouwperceel aan de overkant, die met het woonhuis is verbonden. Nummer 58a is een burgerwoning en valt buiten het agrarisch perceel.

I. A. v.d. Valk, Veurseweg 161, 2252 AH Voorschoten

Reactie 1

In ontwerp is geen rekening gehouden met belangen om boerenbedrijf aan de Achthovenerweg 41a en 41b voort te zetten. Met name is nergens toezegging dat eventuele herbouw van de bedrijfswoningen meer naar achteren zou mogen plaatsvinden.

Het perceel Achthovenerweg 41 a en 41 b is in het bestemmingsplan aangemerkt als agrarisch bedrijf. Het is de gemeente niet duidelijk hoe dit de belangen schaadt om dit bedrijf in de toekomst voort te zetten.

J. J.A.M. Verkleij, "Bouwlust", Achthovenerweg 27, 2351 AX Leiderdorp

Reactie 1

Mogelijkheid openlaten om ook in de toekomst op Bouwlust soort werkzaamheden als kaas maken en schapen fokken te kunnen blijven uitvoeren. Dus geen volwaardig agrarisch bedrijf, maar wel een monument waar gewoond en gewerkt kan worden.

Dergelijke werkzaamheden kunnen in principe hobbymatig worden uitgevoerd. Verkoop aan huis is echter niet toegestaan.

Reactie 2

Bedrijventerrein Lage Zijde past niet in de polder. Er wordt aangedrongen dit er uit te plaatsen.

Zie toelichting

K. Vogelwerkgroep Koudekerk/Hazerswoude e.o. , p/a Lupinesingel 3, 2403 CM Alphen aan den Rijn.

Reactie 1

Vanuit landschappelijk optiek zou de gehele polder als ANL-gebied moeten worden aangewezen.

Is aangepast.

Reactie 2

Verzoek om de ruimte voor 1000 vierkante meter ondersteunend glas in het plan achterwege te laten.

De bestaande situatie van het glas met maximaal 1000 m2 blijft gehandhaafd.

L. Drs. B.R. de Vries, Achthovenerweg 43, 2351 AX Leiderdorp; en
M. Drs. B.R. de Vries namens Beheer en Beleggingsmaatschappij
Infocost B.V., Achthovenerweg 43, 2351 AX Leiderdorp.

Reactie 1

De locatie Achthovenerweg 43 heeft een agrarische bestemming toebedeeld gekregen, terwijl perceel, zoals bekend, al meer dan 15 jaar niet meer in gebruik is voor agrarische doeleinden, met dien verstande dat de op perceel aanwezige stal nog op bescheiden schaal wordt gebruikt voor het fokken van paarden en schapen. Doordat gemeente rekening heeft gehouden met het feit dat de agrarische bestemming is komen te vervallen, is een zeer beperkend bouwvlak gelegd. Hierdoor wordt er inconsequent en beleidsmatig onzorgvuldig gehandeld. Uitbreidingsmogelijkheden voor het perceel zijn (nagenoeg) volledig ontnomen. Bij handhaving van de agrarische bestemming moeten er voldoende bebouwingsmogelijkheden worden geboden en mag er geen inperking van het bouwperceel plaatsvinden als ware het een burger- of bedrijfsbestemming. Het bedrijf dat zich heeft toegelegd op het fokken van paarden en schapen wordt op een ontoelaatbare manier beperkt in haar bedrijfsvoering, doordat er geen enkele mogelijkheid tot uitbreiding is. Op dit punt dient het ontwerp bestemmingsplan te worden aangepast.

Ingevolge bestendige jurisprudentie bij de planvorming zal rekening moeten worden gehouden dat de agrarische functie binnen de planperiode van het thans in procedure zijnde bestemmingsplan niet zal worden hersteld. Ten aanzien van de woning en het koetshuis wordt in overweging gegeven om de huidige langdurige aanwezige functie van burgerwoning met bedrijfsruimte ook als zodanig in het plan op te nemen. Hiervoor is praktische noodzaak door de inspanningen die gepleegd moeten worden om de renovatie van deze rijksmonumenten te kunnen bekostigen.

Aangezien er geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf is de agrarische bestemming eraf gehaald en gewijzigd in een woonbestemming. Om de kosten van renovatie te kunnen financieren heeft het koetshuis de aanduiding 'kantoor toegestaan' gekregen. Dit in overleg met de bewoner zelf.

N. J. van Zwieten, Achthovenerweg 51, Leiderdorp

De heer van Zwieten heeft in 1989 het agrarisch bedrijf gestaakt en de grond verkocht. Het grondoppervlak is momenteel circa 8345 m². Dit betekent dat er gezien het geringe grondoppervlak geen levensvatbaar agrarisch bedrijf meer mogelijk is. Verzoek is om huidige bestemming te wijzigen in woonbestemming.

Plan is aangepast.

O. WLTO, Ing. D.P.A.W. van Dongen, Fonteinlaan 5, Haarlem

Reactie 1

In het kader van een gezonde bedrijfsontwikkeling is mogelijkheid voor uitbreiding van het agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden tak, als genoemd in artikel 17 noodzakelijk.

Via een wijzigingsbevoegdheid is uitbreiding van het agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden tak onder voorwaarden mogelijk.

Reactie 2

In verband met toekomstige ontwikkelingen zou de mogelijkheid moeten worden geboden om d.m.v. vrijstelling de goot- en nokhoogte op te rekken naar 8 respectievelijk 12 m.

Het plan is aangepast: goot- en nokhoogte naar 6 respectievelijk 10 meter, voor silo's e.d. 12 meter.

Reactie 3

Met het oog op een gezonde agrarische bedrijfsvoering en het voldoen aan de milieuwetgeving, zou het scheuren van grasland tot minimaal 20% van het totale areaal aan grasland aanlegvergunningsvrij dienen te zijn.

Gezien het kwetsbare landschappelijke karakter van het plangebied is dit niet toegestaan. Bovendien is een dergelijke bepaling in de praktijk niet handhaafbaar.

Reactie 4

Grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm dienen uit het aanlegvergunningstelsel verwijderd te worden, aangezien de gronden van deze bestemming geen aardkundige waarden of archeologische vindplaatsen herbergen.

Gelet op het kwetsbare landschappelijke karakter wordt de bepaling gehandhaafd. Het gaat namelijk om de bescherming van landschappelijke waarden in het algemeen. Archeologische vindplaatsen hebben een eigen beschermingsregime.