

Gemeente Leiderdorp

Bestemmingsplan “Leyhof”



16 juli 2007

Gemeente Leiderdorp

Bestemmingsplan "Leyhof"

Werknummer: 242.481.00

Datum: 16 juli 2007

Bestand: *J/242/481/00/TYP/Leyhof-VON.doc*

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur, Landschap
Rotterdam

Gemeente Leiderdorp
afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept	16.01.06	digitaal	- bouwbepalings artikel 10 "Wonen -W-" - toegestane functies - regeling aanlegsteigers en bruggen
Voorontwerp	14.06.06	digitaal analoog	- waterparagraaf - externe veiligheid aardgasleidingen - bouwbepalings artikel 10 "Wonen -W-"
▪ Inspraak ▪ Overleg	15.06.2006 t/m 26.07.2006 vanaf 15.06.2006		
Ontwerp	08.01.07	digitaal analoog	
▪ terinzageligging	11.01.07 t/m 22.02.07		
Vaststelling	16.07.07	digitaal analooh	aangepast op raadsvoorstel
Goedkeuring			

Hoofd afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu: Dhr. M.A. van den Berg
 Projectleider en contactpersoon gemeente: Mw. M. Hendriks

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE VAN DEZE TOELICHTING		BLZ.
1.	INLEIDING	1
1.1	Bij het plan behorende stukken	1
1.2	Doel van het plan	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	De vigerende bestemmingsplannen	1
1.5	Leeswijzer	2
2.	INVENTARISATIE HUIDIGE SITUATIE	3
2.1	Beleidsaspecten	3
2.1.1	Rijksbeleid	3
2.1.2	Provinciaal beleid	5
2.1.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	7
2.2	Historische context	12
2.2.1	Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp	12
2.2.2	Archeologische waarden	13
2.2.3	(historisch-) Landschappelijke structuren en waarden	16
2.2.4	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	16
2.2.5	Molenbiotoop	17
2.3	Bestaande ruimtelijke en functionele opzet	17
2.3.1	Ligging in groter verband	17
2.3.2	Stedenbouwkundig verkavelingsplan	17
2.3.4	Functioneel programma	18
2.4.	Verkeer en parkeren	20
2.5	Flora en fauna	20
2.6	Waterhuishouding	21
2.7	Belemmeringen	23
2.7.1	Wet milieubeheer inrichtingen	23
2.7.2	Kabels en leidingen	23
3.	VERANTWOORDING VAN HET PLAN	25
3.1	Algemeen	25
3.2	Ruimtelijke structuur	25
3.3	Functionele structuur	27
3.4	Ontwikkelingen	28
3.5	Milieu-aspecten	29
4.	JURIDISCHE TOELICHTING	37
4.1	Planmethodiek	37
4.2	Digitale uitwisseling	37
4.3	Toelichting op de voorschriften	38
5.	UITVOERBAARHEID	41
5.1	Maatschappelijk draagvlak	41
5.2	Economische uitvoerbaarheid	41

5.3	Handhaving	41
6.	INSPRAAK EN OVERLEG	43
6.1	Inspraak	43
6.2	Overleg ex artikel 10 Bro 1985	43

Bijlage

- Inspraakreacties
- Overlegreacties
- Overleg- en inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan Leyhof (14 juni 2006)



Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Leyhof" is vervat in een kaart en in voorschriften. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.2 Doel van het plan

Het vigerende bestemmingsplan "Leyhof" dateert van 1994 en heeft overwegend de vorm van een globaal plan met uitwerkingsplicht. De woonwijk Leyhof is inmiddels volledig gerealiseerd conform de diverse uitwerkingsplannen die in de loop van de tijd zijn opgesteld.

Het doel van het onderliggende bestemmingsplan "Leyhof" is een passend ruimtelijk en juridisch kader te bieden voor de bestaande en te handhaven situatie, waarbij rekening wordt gehouden met de behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande woonruimte. Het bestemmingsplan "Leyhof" heeft de vorm van een gedetailleerd eindplan met eindbestemmingen. Flexibiliteit in het plan wordt verkregen door het opnemen van (algemene) vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. De keuze voor deze planvorm komt voort uit het gemeentelijke beleid dat er op gericht is de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied tenminste te handhaven en waar mogelijk te verhogen.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De wijk Leyhof wordt begrensd door het sport- en recreatiegebied De Bloemerd, de woonwijk Buitenhof, de Boterhuispolder en het buitengebied van de gemeente Alkemade en omvat naast een juridische regeling voor de woonwijk Leyhof tevens een juridische regeling voor de Leysloot, de Dwarswatering en de provinciale wegen N445 en N446.

1.4 De vigerende bestemmingsplannen

De gronden die binnen het bestemmingsplangebied zijn gelegen zijn geregeld in het bestemmingsplan "Leyhof" (vastgesteld d.d. 20 juni 1994), de bijbehorende uitwerkingsplannen en een tweetal partiële herzieningen. De aanleiding voor de eerste partiële herziening uit 1997 was het mogelijk maken van de aanleg van een rotonde in de N445 waarvoor in het bestemmingsplan "Leyhof" (en "Boterhuispolder") geen ruimte was gereserveerd. De tweede partiële herziening is een gevolg van gewijzigde inzichten ten aanzien van enkele bouwbepalingen voor te bouwen woningen aan de westzijde van het plangebied.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 vindt een inventarisatie van de huidige situatie plaats. Daarbij wordt ingegaan op relevante beleidsaspecten, de ontstaansgeschiedenis van Leiderdorp en de wijk Leyhof, de aanwezigheid van cultuurhistorische en ecologische waarden, de bestaande ruimtelijke en functionele structuur en (mogelijke) belemmeringen.

Hoofdstuk 3 gaat in op de verantwoording van het plan. Het betreft feitelijk de vertaling van, met name, het gemeentelijke beleid en de wenselijke ontwikkelingen naar een nieuwe juridische regeling voor het plangebied.

Hoofdstuk 4 omvat een korte toelichting op de voorschriften.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 en 6 ingegaan op, respectievelijk, de uitvoerbaarheidsaspecten van het plan en het inspraak- en overlegtraject.

2. INVENTARISATIE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Beleidsaspecten

2.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte, het derde deel van de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, ofwel de regeringsbeslissing, vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd. De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft plaatsgevonden op 28 juni 2004, 17 januari 2005 en 21 februari 2005. Op 17 mei 2005 nam de Tweede Kamer de meest recente versie van de Nota Ruimte aan. Op 17 januari 2006 heeft ook de Eerste Kamer der Staten Generaal ingestemd met de nota. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen behorende bij de opvolger van de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (VINEX) en de actualisering hierop (VINAC), de (nooit afgeronde) Vijfde nota over de ruimtelijke ordening, en het Structuurschema Groene Ruimte. Het Structuurschema Verkeer en Vervoer zal worden opgevolgd door de Nota Mobiliteit, waarin het kabinet zich wat betreft de ruimtelijke strategie baseert op de Nota Ruimte.

De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland; Versterking van met name de positie van de Randstad als een geheel. De economische, culturele en ruimtelijke diversiteit van de Randstad is van grote betekenis voor de ontwikkelingskansen en -mogelijkheden van het gebied. De ruimtedruk is er hoog. Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad, het uitbreiden van de oppervlakte voor woon- en werkfuncties zodat kan worden voldaan aan de eigen ruimtevrage en het verbeteren van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden; Het Groene Hart is één van de nationale landschappen die ons land kent. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of uniek en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten, en hebben in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Deze landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten behouden blij-

ven, dan wel duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. Uitgangspunt van beleid is dan ook “behoud door ontwikkeling”.

- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is “*een veilig en goed bewoonbaar land en het instandhouden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd*”. Uitgangspunten in geval van ontwikkelingen die van invloed zijn op de waterhuishouding zijn:

- (met betrekking tot de waterkwantiteit) het volgen van de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren;
- het stimuleren van de afkoppeling van water vanaf het verhard oppervlak en infiltratie in de bodem;
- aandacht voor de waterketen (drinkwaterleverantie, riolering, afvalwaterbehandeling) in relatie tot duurzaam bouwen;
- (met betrekking tot waterkwaliteit) het volgen van de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren;
- in voldoende mate aandacht schenken aan de ecologische betekenis van stadswateren.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en het waterschap of het hoogheemraadschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen.

De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) - onder meer in de artikelen 10 en 12 Bro - en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Nota Belvedere

De "Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" (1999) richt zich op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit van de leefomgeving. De voornaamste opgave van de nota is het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven, waarbij het omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten een belangrijke rol speelt.

De Nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en beschrijft daarvoor ook de maatregelen. De cultuurhistorische identiteit wordt hiermee sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit betekent niet dat een restrictief regime wordt gevoerd, gericht op het weren van ruimtelijke ontwikkelingen, maar wel dat randvoorwaarden worden gesteld aan de vormgeving van ruimtelijke ontwikkelingen.

De opgave ligt zowel in het stedelijk als het landelijk gebied. De concrete invulling vindt plaats in het kader van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, nu de Nota Ruimte.

2.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West

In het Streekplan Zuid-Holland West (vastgesteld op 19 februari 2003) is het plangebied als volgt aangeduid.

"Stads- en dorpsgebied": aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met (soms grootschalige) kantoorconcentraties, winkelvoorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen. Tevens aaneengesloten gebieden met verspreide bebouwing.

De provincie richt zich voor wat betreft verstedelijking met name op een efficiënt gebruik van de ruimte voor functies.

"Rode contour": contour rond stedelijk gebied (bestaande uit stads- en dorpsgebieden, bedrijventerreinen en stedelijk groen).

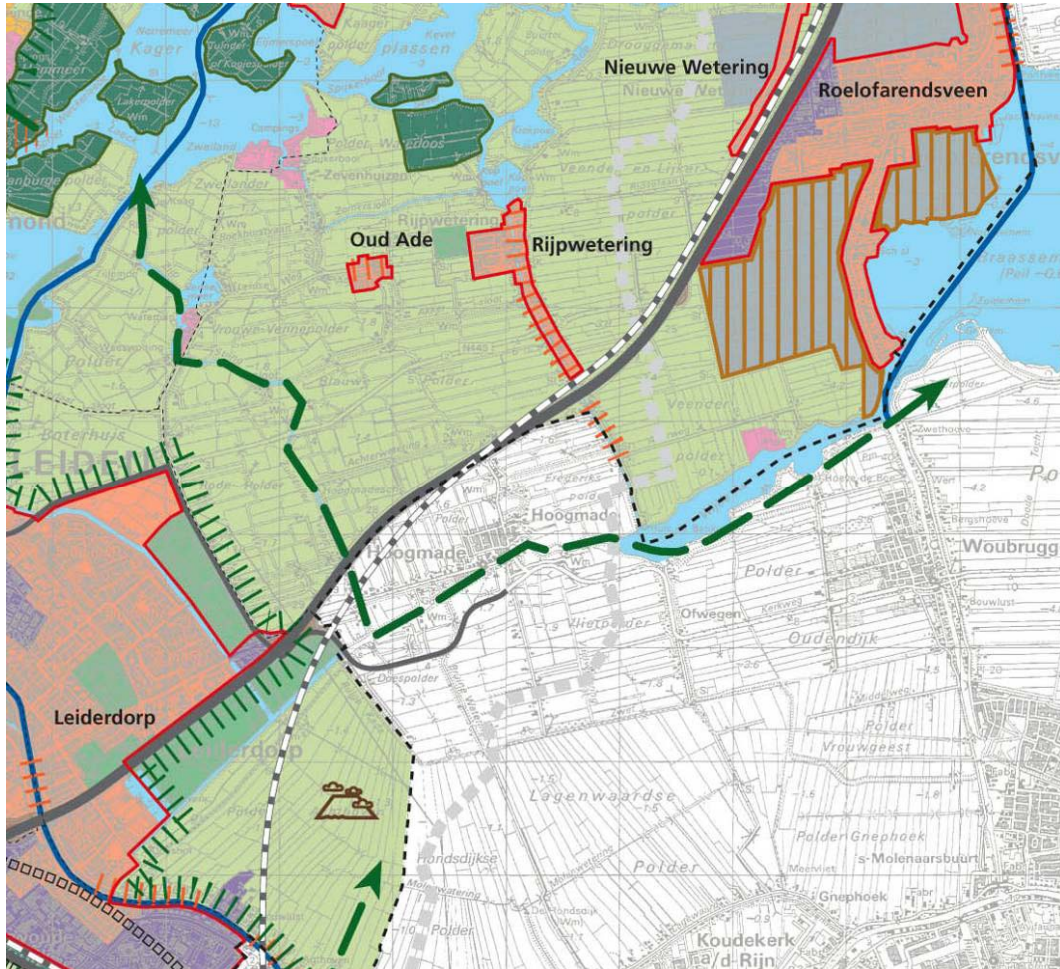
Buiten de rode contouren geldt een restrictief beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen.

"Grens Groene Hart": begrenzing van het nationale landschap Groene Hart.

De groenblauwe kwaliteiten in een nationaal landschap worden met name behouden door beperking van verstedelijkingsmogelijkheden.

"Agrarisch gebied plus": gebied met als hoofdfunctie landbouw (met name veehouderij) waarbinnen (verspreid) natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorkomen.

Leiderdorp behoort tot 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.



Landelijk en stedelijk gebied

 Natuurgebied met (inter)nationale status	 Glastuinbouwconcentratiegebied
 Natuurgebied	 Stads- en dorpsgebied
 Water met natuurwaarden	 Ontwikkelingsrichting
 Groene contour	 Bedrijventerrein
 Groene verbinding	 Bebouwingscontour
 Grens Groene Hart	 Zorginstelling te transformeren
 Zoekgebied natuur	 Wonen in het groen
 Agrarisch gebied plus	 Beschermd stads- of dorpsgezicht
 Bollenteeltgebied	 Bebouwingslint met cultuurhistorische waarde
 Vrijwaringszone ondersteunend glas	 Streekplanuitwerking
 Openlucht recreatiegebied of stedelijk groen	 Transformatiegebied
 Verblijfsrecreatiegebied	 Studiekeuze

Uitsnede streekplankaart Streekplan Zuid-Holland West

2.1.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Het regionaal en gemeentelijk beleid is in het algemeen gericht op handhaving en waar mogelijk verhoging van de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied. Ontwikkelingen dienen te passen binnen dit beleidskader.

Regionaal Milieubeleidsplan 2003 -2010

Voor de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Warmond en Zoeterwoude, is een regionaal milieubeleidsplan vastgesteld. In dit beleidsplan staan de volgende beleidsuitgangspunten centraal:

- Water, natuur, groen, energie en openbaar vervoer zijn sturende elementen voor de totstandkoming van ruimtelijke plannen. De landschappelijke onderlegger, inclusief de bodemtypologie, het watersysteem, en natuur- en landschappelijke waarden vormen het hoofduitgangspunt voor de inrichting van de ruimte. Zo mag er niet worden gebouwd in waardevolle gebieden zoals een ecologische structuur en juist wel op locaties waar veel mensen gebruik kunnen maken van openbaar vervoer.
- Herstructureren van woon- werkgebieden heeft voorrang op uitbreiden.
- Waar mogelijk worden intensief- en meervoudig ruimtegebruik sterk bevorderd. In stedelijke gebieden wordt gedacht aan gestapelde bouw, in randmilieus kan worden gedacht aan "compacte buurten in het groen".
- Bestaande bedrijventerreinen worden zo duurzaam mogelijk (her)ingericht. Daarbij dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan parkmanagement, energie, water en inpassing van natuur- en cultuurwaarden.

"Welstandsnota Leiderdorp" (mei 2004)

Met de wijziging van de Woningwet per 1 januari 2003 werden 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 Welstandsnota voor Leiderdorp heeft tot doel de identiteit en het imago van Leiderdorp te versterken door middel van bescherming van het karakter van de verschillende buurten en wijken en het identificeren van elementen die kenmerkend zijn voor dat karakter. In dat kader is Leiderdorp ingedeeld in deelgebieden die ieder door de stedenbouwkundige opzet en de architectuur een herkenbare eenheid vormen. Leyhof is getypeerd als een "thematische uitbreidingswijk". Kenmerken van een thematische uitbreidingswijk zijn onder meer de volgende.

- Aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur ligt veelal een metafoor ten grondslag;
- De stedenbouwkundige hoofdstructuur bestaat uit duidelijk te onderscheiden stedenbouwkundige eenheden;
- In het stedenbouwkundige plan spelen accenten en zichtlijnen een belangrijke rol;
- Architectuur en stedenbouw vormen een duidelijke eenheid en bepalen het imago van de wijk.
- De architectuur versterkt het stedenbouwkundige thema;

- De architectuur is vaak uitgesproken en grijpt in veel gevallen terug op architectuurstijlen uit het verleden.
- De individuele woning maakt deel uit van een groter geheel;
- Op- en aanbouwen zijn per complex of bouwblok hetzelfde.

De mate waarin de commissie toetst is afhankelijk van het welstandsniveau dat aan een gebied is toegekend. Leiderdorp kent slechts twee welstandsniveaus: regulier en hoog. Leiderdorp kent geen welstandsvrije gebieden. In alle gevallen geldt het reguliere welstandsniveau. Uitzonderingen daarop zijn de gebieden, structuren of objecten die bepalend zijn voor de identiteit en herkenbaarheid van Leiderdorp. Leyhof kent een regulier welstandsniveau.

"Breed woonbehoefteonderzoek" (juli 2003)

In 2003 heeft een breed woonbehoefteonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek vormen mede de basis van het huidige volkshuisvestingsbeleid.

Uit het onderzoek is gebleken dat er, ten eerste, meer woningen voor ouderen moeten worden gebouwd en er, ten tweede, een toenemende vraag is naar meer comfort. In het algemeen geldt dat "de Leiderdorper" kiest voor een rustige, ruim opgezette wijk met winkel- en zorgvoorzieningen in de nabije omgeving. Het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid wordt als een groot gemis ervaren.

Voor Leyhof geldt nagenoeg een zelfde beeld; de nabijheid van winkels voor dagelijkse boodschappen en de ruime opzet van de buurt zijn genoemd als de meest aantrekkelijke eigenschappen van de wijk. Ook het rustige karakter van de buurt en de veiligheid op straat zijn belangrijke kenmerken. Knelpunten in de wijk zijn met name het gebrek aan parkeergelegenheid, gebrek aan speelgelegenheid voor jonge kinderen en gebrek aan groenvoorzieningen. Hoewel de bewoners van de wijk erg gehecht zijn aan de wijk, is de verhuiscgenheid in de wijk relatief hoog. Dit heeft vooral te maken met de woning; die wordt in veel gevallen als (te) klein beschouwd.

"Integraal Verkeers- en Vervoersplan" (juni 2003)

Als uitwerking op het Provinciaal en Regionaal Verkeer- en Vervoerplan is een integraal verkeer- en vervoerplan opgesteld voor de gehele gemeente (2003). Doel van dit IVVP is het bewerkstelligen van een grotere leefbaarheid, betere bereikbaarheid, duurzame veiligheid en een beheersbare mobiliteit in de gemeente Leiderdorp.

In het IVVP zijn de principes van Duurzaam Veilig als uitgangspunt genomen. Samengevat houden die principes in dat bij de inrichting van de weg rekening wordt gehouden met de functie. Dit komt zowel de herkenbaarheid van de weg als ook de verkeersveiligheid ten goede. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen (verkeersaders met een snelheidslimiet van 50 tot 70 km/uur binnen de bebouwde kom en 80 km/uur buiten de bebouwde kom) en woonstraten in verblijfsgebieden (30 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom).

Het doorgaand autoverkeer zal zoveel mogelijk om Leiderdorp heen worden geleid. Daarvoor zullen de provinciale wegen, de N445 en de N446, moeten worden verbreed en de centrale ontsluitingswegen Engelendaal en Persant Snoepweg door herprofilering voor doorgaand verkeer onaantrekkelijk moeten worden gemaakt. De verblijfsgebieden, veelal de woonwijken, zullen worden (of zijn reeds) ingericht als 30 km/uur gebied.

"Toekomstvisie 2015" (2001)

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.

Op basis van de genoemde ontwikkelingsthema's zijn 7 ambities geformuleerd, namelijk:

1. "centrumontwikkeling"
2. "levensloopbestendig wonen"
3. "betere zorgvoorzieningen"
4. "integraal jeugd- en jongerenbeleid"
5. "de poort naar het Groene Hart"
6. "regionale samenwerking"
7. "bestuur in verandering"

Van belang voor Leyhof is, met name, het genoemde onder punt 2 "levensloopbestendig wonen". Hierover wordt het volgende gemeld.

Het woon- en leefklimaat in Leiderdorp wordt voor een belangrijk deel bepaald door de volgende factoren: kwalitatief goede woningen, voldoende keuzemogelijkheden voor verschillende groepen bewoners, grote sociale veiligheid, alsmede de kwaliteit van groen en speelvoorzieningen.

Om dit woon- en leefklimaat ook in de toekomst te kunnen waarborgen, blijft het gemeentebestuur zich inspannen voor een breed en gevarieerd ingericht woningenbestand dat aansluit bij de wensen van de bewoners. Het levensloopbestendig wonen heeft hierbij prioriteit: binnen de wijk en desgewenst zelfs binnen hetzelfde huis blijven wonen, ongeacht leeftijd, loopbaan of gezinssamenstelling. Dit vergt de nodige aanpassingen aan bestaande en nieuw te bouwen woningen. Daarnaast dienen ook de zorgvoorzieningen, die het voor ouderen daadwerkelijk mogelijk maken in een aangepaste woning te blijven wonen, verder ontwikkeld te worden en zal voldoende jongerenhuisvesting en woonruimte voor starters moeten worden gerealiseerd.

Het doel dat Leiderdorp zichzelf heeft gesteld ten aanzien van het wonen in 2015 is het realiseren van een rustig en gemoedelijk woonklimaat in veelal levensloopbestendige wijken met een gevarieerd woningenbestand. Woningen voor jong en oud (individueel of in groepsverband), hoog- en laagbouw, dure en minder dure huur- en koopwoningen wisselen elkaar binnen een wijk af.

"Groenstructuurplan Leiderdorp" (oktober 2000)

Het doel van het Groenstructuurplan Leiderdorp is te bepalen waar de structuur van het groen en water in samenhang met het landschap en de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp kan worden versterkt.

De landschappelijke basis voor de visie wordt gevormd door de water- en infrastructuur en verkaveling (al dan niet verstoord). De kansen in het ruimtelijke beeld van water, wegen en groen van Leiderdorp vormen de bouwstenen voor de hoofdgroenstructuur. Dit zijn:

1. de groen-blaauwe ruggengraat
2. de landschappelijke contramal
3. de confrontatie tussen stad en land

1. Groen-blaauwe ruggengraat

Tot de "groen-blaauwe ruggengraat" behoren de Engelendaal, de Ericalaan/Van der Valk Bouwmanweg met landschappelijke inrichting en de wijkontsluitingswegen met groen-aankleding (en water) daar dwars op. De "groen-blaauwe ruggengraat" valt eveneens samen met drie netwerken voor de natuur: waternatuur, bermnatuur en bosnatuur. De netwerken verbinden de groen-blaauwe ruggengraat met de landschappelijke contramal.

2. Landschappelijke contramal

Om Leiderdorp ("de mal") ligt een "landschappelijke contramal": de open gebieden en de hoofdwatgangen met een herkenbare groenaanleg. Kenmerkend zijn de Oude Rijn met bomenrij en Jaagpad langs het water, de Dwarswatering met open groene en bloemrijke taluds, de Does en Ruigekade met een open landschappelijk beeld. De watergangen vanaf de hoofdwatgangen (Dwarswatering en Oude Rijn) naar de Houtkamp liggen grotendeels parallel aan de wijkontsluitingswegen (de ribben) uit de groene ruggengraat.

3. Confrontatie tussen stad en land

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

Naast de drie bouwstenen is een vierde bouwsteen vastgesteld. Het gaat om de groene sferen in de wijken. Het beeld van het groen buiten de hoofdgroenstructuur wordt bepaald in verschillende wijksferen en de historische relictten die zich daarbinnen bevinden.

De invulling van de wijksferen is een afgeleide van de invulling van de hoofdgroenstructuur. Voor de wijksferen geldt in algemene zin: behoud en versterking.

In Leiderdorp zijn de volgende sferen te herkennen :

- oude woonwijken met verspreid groen;
- woonwijken met hoog- en laagbouw en beperkt groen;
- woonwijken met centrale groenstructuur;
- moderne woonwijk met geclusterd openbaar groen;
- buitengebied;
- bedrijventerrein;
- winkelcentrum;
- dienstenwijk.

In de oudere wijken van Leiderdorp is vooral formeel groen aangelegd in de vorm van bermen, bomenrijen en beplanting langs waterlopen. In de nieuwere wijken, waaronder Leyhof, is het groen, met name in de woongebieden, in kleinschalige vorm aanwezig. De grote groene ruimtes in deze wijken betreffen: de vijver in de Buitenhof en de oude Ley-sloot die daarop aansluit, de rand van de wijk Leyhof, de begraafplaats met de Hoogmadeseweg en de "groene long" in de wijk Voorhof. In veel gevallen vormt het groen, in combinatie met water, een scheiding tussen de wijken.

Leyhof bestaat voornamelijk uit grotere bebouwings- of stadsblokken met daartussen openbaar groen. Het openbaar groen is geconcentreerd om met name grote bomen een duurzame kans te geven. De groenstructuur wordt bepaald door het groen op het Burchtplein, langs de Torenwacht en onder de hoogspanningsleidingen. Aan de randen van de wijk liggen vrije sectorwoningen in het groen.

De gewenste ontwikkeling van het groenbeeld in Leyhof is als volgt geformuleerd:

- natuurgericht beheer onder de hoogspanningsmasten en rond andere utilitaire voorzieningen;
- duurzaam behoud van de bomenstructuur;
- het realiseren van heestervakken met een volwassen kwaliteit.

"Partiële herziening voorschriften erfbebouwingsregeling Leiderdorp" (februari 1996)

De "Partiële herziening voorschriften erfbebouwingsregelingen Leiderdorp" is op 12 februari 1996 door de raad vastgesteld.

Binnen de regeling wordt geen onderscheid gemaakt tussen aard en gebruik van de bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte. De regeling biedt een aantal mogelijkheden voor erfbebouwing. Daarbij wordt wel een aantal randvoorwaarden gesteld, namelijk met betrekking tot:

- de maximum te bebouwen oppervlakte;
- de situering van de erfbebouwing;
- de goothoogte en hoogte van de bijgebouwen.

De erfbebouwingsregeling is als uitgangspunt genomen voor het bepaalde in de voorschriften.

2.2 Historische context

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp

Al in de IJzertijd (de periode van zo'n 3000 tot 2000 jaar geleden) werden de hoger gelegen oeverwallen langs de zijtakken van de Rijn bewoond, dus ook op het grondgebied van Leiderdorp. In de Romeinse tijd is sprake van een tweede duidelijke ontwikkeling op het grondgebied van Leiderdorp. De Rijn werd de politiek-bestuurlijke grens van het Romeinse Rijk. Langs deze grens ontstonden verbindingswegen en forten.

Het "oudste dorp" Leiderdorp is in de zesde eeuw na Christus ontstaan op de locatie waar momenteel de tennisbanen (bij de Hoogmadeseweg) liggen. In diezelfde tijd vonden ook al ontwikkelingen plaats in de Boterhuispolder ten noorden van Leiderdorp.

Aan beide zijden van de Oude Rijn werd doorlopend vanaf de zesde eeuw tot in de vroege Middeleeuwen (rond de negende en tiende eeuw) het veenkleigebied ontgonnen ten behoeve van de akkerbouw.

De boerderijen bevonden zich in het zogenaamde eerste, tweede en derde Leithon. Deze drie districten vormden samen het Holtlant, waarvan de provincienaam "Holland" is afgeleid. Het Holtlant omvatte het Waardeiland, het gebied tussen de Mare en de Zijl en het gebied ten noorden van de Rijn. De stad Leiden en de ambachtsheerlijkheid Leiderdorp danken hun naam aan de Leithons.

Het Leiderdorpse grondgebied strekte zich uit tot aan het centrum van de stad Leiden. Toen Leiden rond 1200 grondgebied nodig had voor haar stadsuitbreiding werd het grondgebied van de omliggende ambachtsheerlijkheden, waaronder dat van Leiderdorp, geannexeerd. Leiderdorp bestond toen nog voornamelijk uit agrarisch gebied en kende een aantal bebouwingslinten: het watergebonden historische lint (Lage Rijn-dijk/Hoofdstraat) dat aan het eind van de dertiende eeuw door ophoging van de oevers van de waterlopen met klei was ontstaan. En de twee boerderijlinten van Leiderdorp: het lint langs de Ommedijk en het lint langs de Hoogmadeseweg, beide ontstaan in de late Middeleeuwen.

Nadat Leiden in de Tachtigjarige Oorlog op 3 oktober 1574 door de geuzen werd bevrijd, ook wel het Leidens Ontzet genoemd, was geen bebouwing meer mogelijk op het grondgebied van Leiderdorp, met uitzondering van boerderijen en bedrijven ten dienste van de stad Leiden. In 1582 werd Leiderdorp ook bestuurlijk opgenomen in de stad Leiden. Tijdens de Franse revolutie veranderde deze bestuurlijke organisatie; in 1795 werd Leiderdorp een zelfstandige gemeente.

Het boerderijenlint langs de Zijl is in de negentiende eeuw ontstaan. Tot aan de jaren dertig van de twintigste eeuw bestond Leiderdorp uit niet meer dan enkele bebouwingslinten met daartussen kleinschalige (water)gebonden industrie (scheepsbouw, lijmwerven, kleiwaren, tuinderijen).

Het "Oude Dorp" Leiderdorp bestaat uit de bebouwing in het historische deel van het Doeskwartier, de oorspronkelijke bebouwing in de Kerkwijk, de bebouwing langs de Achthovenerweg, de arbeiderswoningen ter hoogte van de Kalkovens, het watergebonden lint langs de Oude Rijn en de Does en de boerderijenlinten. In de negentiende eeuw vond uitbreiding plaats naar andere industriële activiteiten. Het dorp groeide feitelijk in twee richtingen: ten eerste verschoof de bebouwing van het achterland langzamerhand naar de Oude Rijn en daarnaast groeiden de twee echte delen van het Oude Dorp, Doeskwartier en Kerkwijk, ook naar elkaar toe. De bebouwing bleef in al die tijd laag en dorps.

Al voor de Tweede Wereldoorlog vond in Leiderdorp, in geringe mate, planmatige volkswoningbouw plaats. Na de oorlog werd er volop gebouwd, de industrie ontwikkelde zich goed, het omliggende landelijk gebied werd langzamerhand volgebouwd en de verkeersdrukte nam toe. De rijksweg A4 werd halverwege de jaren vijftig aangelegd. Deze snelweg vormde lange tijd een barrière tussen het bestaande dorp en de daarachter gelegen weiden, tuindergebieden en agrarisch land.

De eerste grote uitbreidingen vonden parallel aan de Oude Rijn plaats, tussen de Kerkwijk en het oude Doeskwartier. In de jaren vijftig werd Oranjewijk gebouwd. In de periode na 1960 werd het deel van Leiderdorp ten noordwesten van de Persant Snoepweg ontwikkeld. Typische jaren zestig wijken zijn de wijk Ouderzorg, de Vogelwijk en De Schansen. Vanaf de jaren zeventig werd het deel van Leiderdorp tussen de Engelendaal, de Persant Snoepweg en de provinciale wegen N445 en N446 bebouwd. De uitbreiding met de wijken Voorhof, Binnenhof, Winkelhof en sport- en recreatiegebied De Bloemerd, bleef in eerste instantie beperkt tot aan de Dwarswatering. In de jaren tachtig werd de wijk Buitenhof-Oost aan de westzijde van de Winkelhof ontwikkeld. In de jaren negentig werd Buitenhof-West gerealiseerd. De laatst grote uitbreiding van Leiderdorp is de wijk Leyhof (eind jaren negentig).

2.2.2 Archeologische waarden

Verdrag van Malta

Nederland heeft in 1992 op internationaal niveau het Verdrag van Malta (Valletta) ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op een verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening door, onder meer, de zorg voor het archeologisch erfgoed te verbeteren en archeologen eerder bij de planvorming te betrekken.

Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgeeft op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die vermoedelijk begin 2006 van kracht zal worden. Belangrijke voorstellen voor deze wetswijziging zijn de volgende.

- Zorgplicht voor alle overheidslagen, dus ook voor gemeenten.
- Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en vrijstellingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden.
- De veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg.
- De nieuwe wet bevat geen regeling voor onevenredige (excessieve) kosten. Voor een regeling hiervan zal een AMvB worden opgesteld.
- Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.

Het Verdrag van Malta heeft nog niet geleid tot een wijziging van de Monumentenwet waarin de beginselen van Malta zijn geregeld. In 2001 is, vooruitlopend op de definitieve nieuwe wetgeving, interimbeleid van kracht geworden. Hierin worden de opgravingsbevoegdheden van verschillende instanties en de introductie van archeologische bedrijven voor de uitvoering van onderzoek geregeld. Voor het uitvoeren van onderzoek zijn afspraken gemaakt. In samenspraak met allerlei betrokkenen zijn daarom kwaliteitsnormen in het leven geroepen. Een rijksinspectie voor de archeologie ziet sinds 2003 toe op het hanteren van de normen door gemeenten, bedrijven en universiteiten.

Een tweede belangrijke ontwikkeling is dat provincies de laatste jaren bij de beoordeling van bestemmingsplannen veel strikter toetsen op archeologische en cultuurhistorische aspecten. Deze scherpere toetsing maakt deel uit van convenanten tussen het rijk en de provincies.

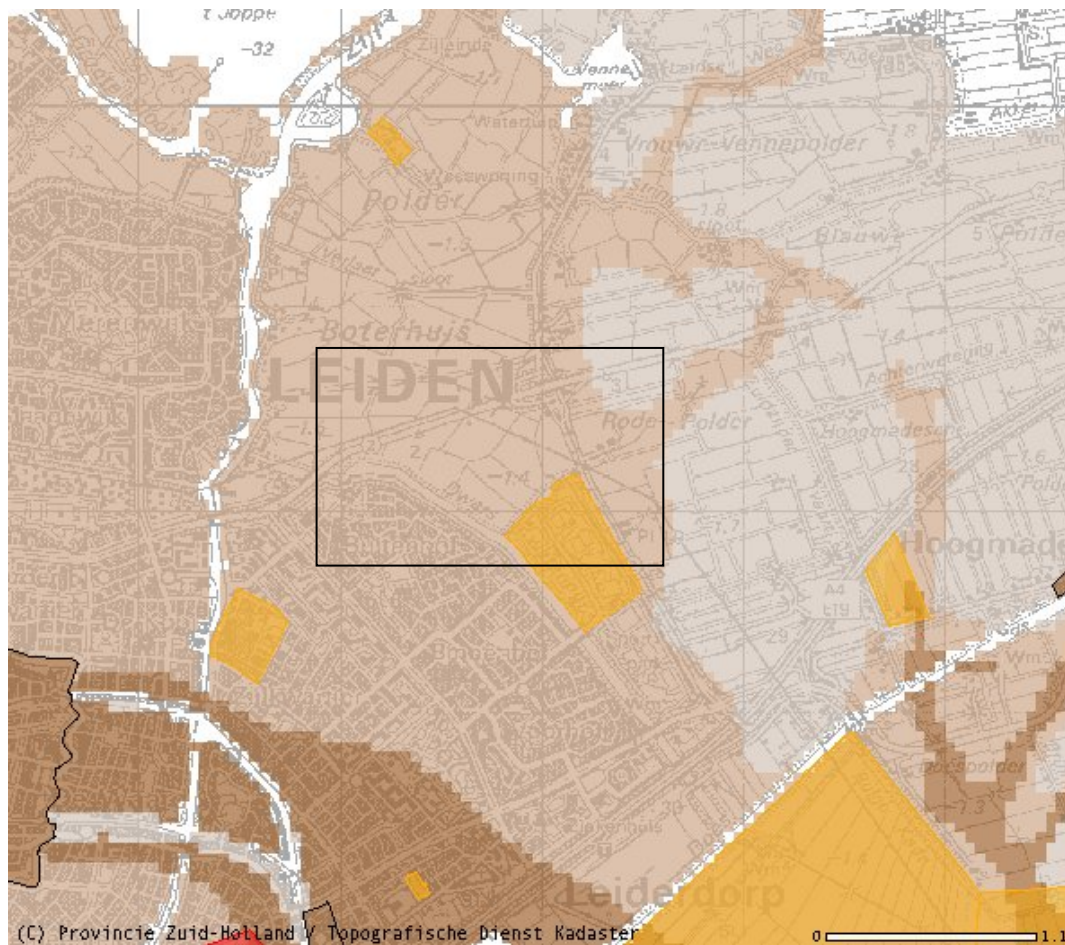
Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid-Holland

In het verlengde van de Nota Ruimte en de Nota Belvedere acht ook de provincie Zuid-Holland het van belang het cultureel erfgoed binnen de provinciegrenzen te behouden door middel van een ontwikkelingsgerichte benadering. De inpassing en het gebruik van het cultureel erfgoed dient als uitgangspunt bij de planvorming en het ontwerp voor ruimtelijke plannen. Het provinciaal beleid is met name gericht op het beschermen van het cultureel erfgoed voor zover dit is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Daarnaast dienen archeologisch waardevolle gebieden en molenbiotopen te worden beschermd.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland wordt een onderscheid gemaakt naar een inventarisatie van gebieden met een archeologische waarde en gebieden of structuren waarvan verwacht wordt dat er een kans bestaat archeologische sporen in de bodem te vinden.

Leiderdorp kent zowel gebieden met een structuur waarvoor een redelijke tot zeer grote kans op archeologische sporen geldt, als gebieden waarvoor een iets minder grote kans op archeologische sporen geldt. Het plangebied ligt volledig binnen het gebied waarvoor een redelijk tot grote kans op archeologische sporen geldt. In de voorschriften is om die reden voor het hele plangebied de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" opgenomen waarmee de bescherming van mogelijk archeologische waarden in de ondergrond wordt geregeld.

De Bloemerd is aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde. In het plangebied zijn vooralsnog geen archeologische vondsten gedaan. Zie ook de afbeelding hierna.



- zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)
- zeer grote kans op archeologische sporen
- redelijke tot grote kans op archeologische sporen
- lage kans op archeologische sporen

- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde

**Cultuurhistorische Hoofdstructuur
Zuid-Holland**

2.2.3 (historisch-) Landschappelijke structuren en waarden

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

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

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

In tegenstelling tot het regionale landschap bestaat het landschap rond Leiderdorp niet uit droogmakerijen maar uit polders. Dit laagveenpolderlandschap is in de loop van de eeuwen drastisch veranderd. De Bospolder, de Munnikenpolder en de Kalkpolder zijn sinds de twintigste eeuw in grote mate verstedelijkt. De polder Achthoven, de Huis ter Doespolder en de Boterhuispolder zijn vrij gebleven van grootschalige bebouwing en vanwege het grotendeels intact gebleven oorspronkelijke karakter inmiddels beschermd als onderdeel van het Belvederegebied "Oude Ade - Rijnstreek". Dit gebied wordt gekenmerkt door het onregelmatige patroon van de verkaveling. De boezemwateren, zoals de Oude Ade, liggen bijna een meter hoger dan het omringende bovenland dat door inklinking sterk is gedaald.

Met name de veenontginningen die geleid hebben tot een onregelmatige strokenverkaveling in de Achthovenerpolder en tot een grillige blokverkaveling ter hoogte van de Boterhuispolder, de oude lintbebouwing langs de Oude Rijn en de oeverwallen van de Oude Rijn met historische bewoningsresten zijn waardevolle landschappelijke structuren.

2.2.4 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In Leiderdorp is een groot aantal rijksmonumenten aanwezig, met name in het dorpslint en het in het buitengebied gelegen boerderijenlint. Bijzondere typen rijksmonumenten in Leiderdorp zijn: de historische boerderijen, de buitenplaatsen en de molens. Leiderdorp kent (vooralsnog) geen gemeentelijke monumenten of beschermde dorpsgezichten.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.

2.2.5 Molenbiotoop

Leiderdorp kent een vijftal molens, waarvan de Zijllaanmolen het meest nabij het plangebied is gelegen. Molens maken samen met onder meer boerderijen, kerken en archeologische objecten deel uit van het Nederlandse cultuurlandschap. Uit de aanwezigheid van de molens in Leiderdorp kan de ontstaansgeschiedenis van het dorp worden herleid. Alle molens hebben dan ook de status van rijksmonument. Bij de molens behoort een molenbiotoop. Een molenbiotoop is een zone rond de molen waarbinnen, uit oogpunt van windvang en zicht, beperkingen worden gesteld ten aanzien van bebouwingsmogelijkheden.

Deze molenbiotoop is van zeer hoge waarde en door middel van op provinciaal niveau vastgestelde goedkeuringscriteria verankerd in het planproces. Dat betekent onder meer dat binnen 100 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen geen bebouwing mag worden opgericht of beplanting aanwezig mag zijn, hoger dan het onderste punt van de (verticaal staande) wiek. Daarnaast geldt voor molens gelegen in stedelijk gebied een maximale hoogte van bebouwing (en beplanting) van 1/30 van de afstand tussen de bebouwing (en beplanting) en het middelpunt van de molen, gerekend vanaf het onderste punt van de verticaal staande wiek als zijnde nulpunt. Ofwel, binnen 400 meter van het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan 10 meter.

2.3 Bestaande ruimtelijke en functionele opzet

2.3.1 Ligging in groter verband

Leiderdorp wordt aan de oostzijde begrensd door het Groene Hart en aan de west- en zuidwestzijde door de stedelijke Leidse regio. Kenmerkend voor Leiderdorp is dat de invloed van beide gebieden in de stedenbouwkundige opzet van het dorp tot uiting komt. Leiderdorp kent zeer diverse woon-, bedrijven- en voorzieningengebieden. In de gebieden grenzend aan Leiden wordt de ruimtelijke en functionele samenhang met de stedelijke Leidse regio benadrukt. In de gebieden grenzend aan het Groene Hart speelt de relatie met het waardevolle buitengebied een grote rol. In deze gebieden is een sterke groenen waterstructuur aanwezig en zijn belangrijke doorzichten naar het buitengebied aanwezig.

2.3.2 Stedenbouwkundig verkavelingsplan

Leyhof is de laatste grote uitbreiding van Leiderdorp grenzend aan een overwegend groen en open buitengebied. Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig verkavelingsplan was het verkrijgen van een sterke identiteit in de vorm van een, soort van, nieuwe nederzetting. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande relaties met het buitengebied en het stedelijke gebied.

In het plan is een aantal deelgebieden te onderscheiden met ieder een eigen identiteit die versterkt wordt door middel van de architectuur en de inrichting van het openbare gebied:

- De Burg: Centraal in de wijk ligt het rechthoekige element, de Burg, dat refereert aan een ommuurde beschermde plaats. De "ommuring" wordt gevormd door aaneengesloten hoge woningen met een "kasteelachtige" uitstraling.

- Het Binnenhof: De ommuurde plaats, of hof, bestaande uit kleinschalige bebouwing.
- Het Kwadrant: Het Kwadrant vormt de buitenrand van de Burg en bestaat eveneens uit aaneengesloten bebouwing die georiënteerd is op de verkeersontsluiting rond de Burg.
- De Meander: De Meander is de slingerende bebouwingsstrook langs de N445. De Meander bestaat uit een aantal delen die wat woningbouwtypen en architectuur van elkaar verschillen.
- De Poorten: De wijk heeft bij de "toegangen" een viertal architectuuraccenten, ook wel "poorten" gekregen. Het betreft de brug naar het park de Bloemerd, de bebouwing naast de brug over de Dwarswatering, het "venster" naar de Boterhuispolder en de drie bebouwingsclusters aan de noordzijde van het plangebied (de Buitens).
- De Buitens: De ruimte tussen de hoogspanningsverbinding en de twee provinciale wegen is bebouwd met drie bijzondere bebouwingselementen, de Buitens, die feitelijk los staan van de wijk.
- De rand van de Leysloot bestaande uit woningen die gericht zijn op het water.
- De rand van de Dwarswatering. De ruimte langs de Dwarswatering is als dijk zonder bebouwing of beplanting vormgegeven.
- De rand langs de N445: De geluidafschermdende bebouwing tussen de N445 en De Meander.

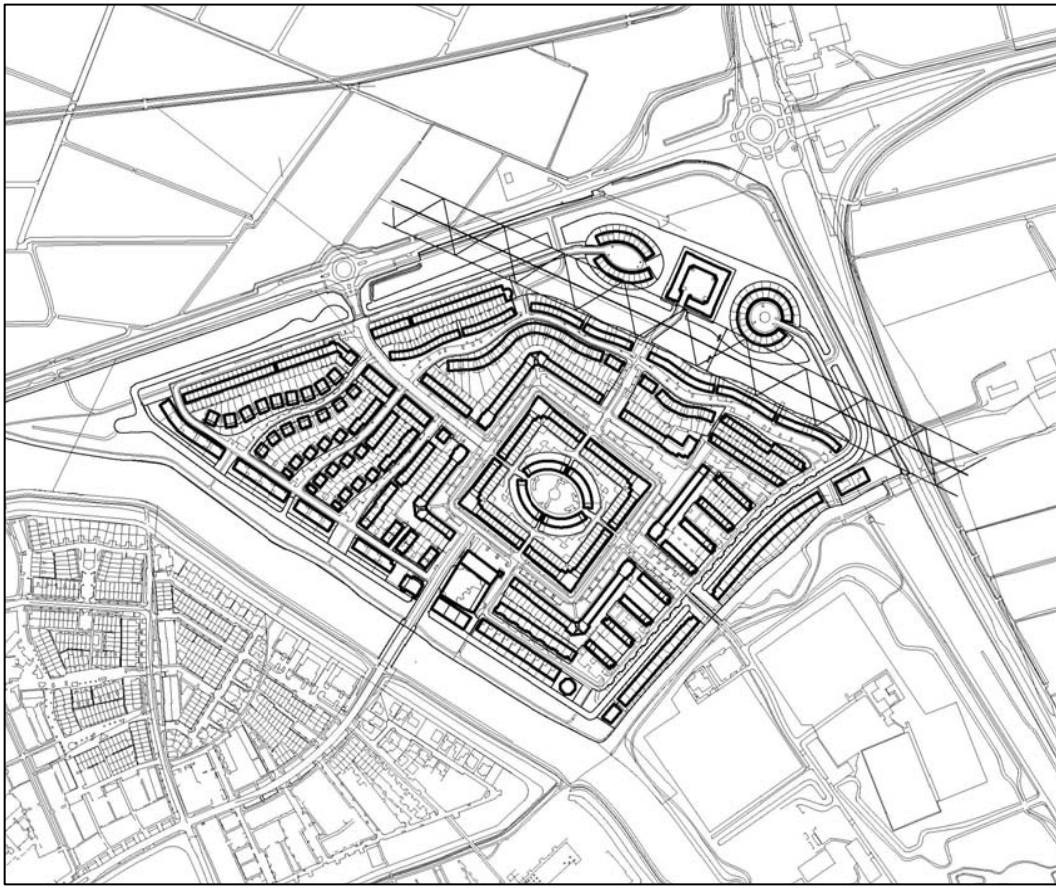
De wijk wordt op twee punten voor autoverkeer ontsloten op de omliggende gebieden (N445 en Buitenhoflaan). De wijk wordt ter hoogte van de Bloemerd via bruggen ontsloten voor het langzaam verkeer.

Leyhof ligt aan en vormt onderdeel van een grootschalige landschapsstructuur. De ligging aan het Groene Hart komt terug in het groene karakter van de wijk en dan met name in de randen van het plan. Andere groenplekken, zoals het groen op het Burchtplein, langs de Torenwacht en onder de hoogspanningsleidingen, hebben met name een ondersteunende of versterkende rol ten aanzien van de ruimtelijke thema's in het plangebied.

2.3.4 Functioneel programma

Leyhof is voornamelijk een woonwijk. In de wijk zijn geen grootschalige voorzieningen te vinden, maar een aantal kleine detailhandelvevestigingen (op de hoek Buitenhoflaan - Torenwacht), dienstverlenende functies en een kinderdagverblijf.

Op een aantal markante plekken in de wijk is ruimte voor kleinschalige kantoor- of dienstverlenende functies (praktijkruimten).



Stedenbouwkundig plan Leyhof ▲

▼ huidige situatie



2.4. Verkeer en parkeren

Gebleken is dat het tekort aan parkeervoorzieningen in de wijk als een groot gemis wordt ervaren. Naar aanleiding daarvan is een parkeeronderzoek (november 2005) verricht. Het doel van het onderzoek was het bepalen van de huidige parkeerdruk en tevens, indien noodzakelijk, het doen van voorstellen ter verruiming van het aantal parkeerplaatsen. Conclusies uit dit onderzoek zijn, onder meer, de volgende:

- De bezettingsgraad ligt tussen de 74% en 95%. NB. Bij een bezettingsgraad hoger dan 80% tot 90% wordt gesproken van een parkeerprobleem, waarbij de norm van 80% geldt voor gebieden met vooral kortparkeerders en de norm van 90% voor gebieden met langparkeerders. In dit geval geldt als uitgangspunt een bezettingsgraad van 90%.
- De bezettingsgraad per onderscheiden deelgebied kan zeer verschillend zijn.
- Er wordt veel gebruik gemaakt van de parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- In de wijk wordt veel fout geparkeerd ondanks het aantal beschikbare parkeerplaatsen.
- Er wordt weinig gebruik gemaakt van de mogelijkheid om, daar waar mogelijk, te parkeren langs de kant van de weg.

Samengevat: De parkeerdruk in de wijk is hoog. Daarentegen is er vooralsnog voldoende beschikbare parkeerruimte in de wijk indien meer gebruik wordt gemaakt van parkeren in het openbaar gebied, en dan met name langs de kant van de weg. Dat betekent ook dat in de meeste gevallen op redelijke loopafstand van de woning wel een parkeerplaats te vinden is.

2.5 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten (Natuurbeschermingswet, de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten).

De Vogelrichtlijn (1979) heeft als doel alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebied binnen het grondgebied van de Europese Unie te beschermen. In dat kader zijn in Nederland enkele gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszones (Vogelrichtlijngebieden).

De Habitatrichtlijn (1992) heeft als doel het behoud van de totale biologische diversiteit van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en wilde flora en fauna (behalve vogels) op het grondgebied van de Europese Unie. In dat kader is in Nederland een aantal gebieden aangemeld als Speciale Beschermingszones (Habitatrichtlijngebieden).

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan habitatrichtlijngebieden en/of vogelrichtlijngebieden.

2.6 Waterhuishouding

Watertoets

In oktober 2001 is de "Handreiking Watertoets 1" uitgekomen. Hierin werd de basis gelegd voor een duidelijke waterparagraaf in ruimtelijke plannen. Eind 2003 is de "Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen" verschenen, die de eerste handreiking volledig vervangt. In deze tweede handreiking is per type plan een concrete uitwerking van de watertoets vermeld. Voor bestemmingsplannen geldt het volgende.

Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie (de benadering die inmiddels in het nieuwe nationale ruimtelijke beleid is losgelaten maar nog wel als uitgangspunt voor de handreiking geldt) bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en welke niet. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Het bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot de waterhuishouding dient altijd als uitgangspunt. Het bestemmingsplan mag geen slechtere waterhuishoudkundige situatie creëren dan in dat beleid is vastgelegd.

Taakverdeling

Het hoogheemraadschap van Rijnland beheert het oppervlaktewater in het plangebied, terwijl het grondwaterbeheer berust bij de provincie Zuid-Holland. Een taakverdeling voor wat betreft de afwatering en ontwatering in de bebouwde kom is nu nog niet wettelijk verankerd. Volgens de lijn die meestal wordt gevolgd, ligt de primaire verantwoordelijkheid voor oppervlaktewaterkwaliteit, beveiliging tegen hoog water, peilbeheer, aan- en afvoer van water (afwatering) bij de oppervlaktewaterbeheerder. Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied verantwoordelijk voor het bouwrijp maken (ontwatering) en de zorg voor de riolering. De onderhoudsplicht van wateren wordt geregeld via de keur en legger van de waterbeheerder, en kan zowel bij de waterbeheerder, de gemeente als bij particulieren liggen.

Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap hanteert bij de transformatie van onverhard naar verhard oppervlak de eis dat 15% van de verharding aan extra water moet worden gerealiseerd. Bij voorkeur moet de compenserende waterberging binnen het plangebied gerealiseerd worden. Indien dit echter niet mogelijk is, kan de compenserende waterberging buiten het plangebied gerealiseerd worden, mits het binnen hetzelfde peilgebied is.

Rijnland kent een overkluizingenbeleid waarin criteria zijn genoemd ten aanzien van overkluizingen langs de oeverlijn en haaks op de oeverlijn. Het hoogheemraadschap is als beheerder zelf verantwoordelijk voor de toepassing van dit beleid.

Het hoogheemraadschap voert momenteel een studie met de titel "Waterbezwaar fase 2". In deze studie wordt onderzocht of en zo ja wat de knelpunten zijn in het watersysteem dat onder het beheer valt van het hoogheemraadschap. Zonodig wordt een oplossingsrichting bepaald en zal het hoogheemraadschap mogelijk ook maatregelen ter verbetering van het watersysteem uitvoeren in Leiderdorp.

Bestaande waterhuishoudkundige situatie

De wijk Leyhof wordt aan de zuidzijde begrensd door de Dwarswatering en aan de oostzijde door de Leysloot. Beide waterlopen zijn boezemwater. De slootjes in het plangebied kennen een zomerpeil van 2,10 -NAP en een winterpeil van 2,20 -NAP. Deze voeren via een duiker nabij de N445 en N446 af op het polderwater in de Boterhuispolder.

De Dwarswatering heeft een uitgesproken natuurlijk karakter en levert als zodanig een belangrijke bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit van Leiderdorp.

In de wijk is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Aandachtspunten bestemmingsplan Leyhof (2006)

Op een aantal plaatsen in de wijk wordt een transformatie van groengebied naar parkeervoorziening mogelijk gemaakt door de vigerende bestemming "Groen" te wijzigen in de bestemming "Verblijfsgebied". In deze bestemming is ook de aanleg van groen mogelijk. Het betreft met name zogenaamd snippergroen dat geen deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur. Dit wil overigens niet zeggen dat het groen ook daadwerkelijk binnen de planperiode wordt omgezet in een parkeervoorziening, maar met deze bestemmingswijziging heeft de gemeente mogelijk een oplossing voor de toenemende parkeerdruk in de woonwijk voor handen. Indien besloten wordt één van deze groene plekken in de wijk geschikt te maken voor parkeren door middel van de aanleg van extra verharding, dient aan de 15% eis van het hoogheemraadschap te worden voldaan.

Teneinde de Dwarswatering open te houden wordt in de voorschriften, met name op die plaatsen waar de Dwarswatering aan het groen grenst het aanleggen van vaartuigen uitgesloten. Het natuurlijke en open karakter van de Dwarswatering - de oevers van de Dwarswatering zijn vanaf de kade tot circa een meter uit de kant begroeid met rietkragen - blijft hiermee gehandhaafd.

De vergunde aanlegsteigers langs de Leyhofzijde van de Dwarswatering zijn als zodanig aangeduid. Aangezien de steigers hoofdzakelijk langs één zijde van de Dwarswatering zijn geconcentreerd, blijft de vaargeul voldoende open voor roeiboten van de nabijgelegen roeivereniging en andere vaartuigen. De aanleg van nieuwe steigers wordt slechts zeer beperkt toegestaan en, in die gevallen, op een meter uit de kade geplaatst waardoor de waardevolle rietkraag kan worden behouden.

In overleg met het hoogheemraadschap en haar beleid ten aanzien van overkluizingen zijn, in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Dwarswatering" (goed-gekeurd door Gedeputeerde Staten in december 2004), afspraken gemaakt over de afmetingen van aanlegsteigers en de afstand die deze bouwwerken uit de oever geplaatst moeten worden. De juridische regeling uit het bestemmingsplan "Dwarswatering" is overgenomen in het onderliggende bestemmingsplan.

In de voorschriften is, tenslotte, een verwijzing opgenomen naar het mogelijke vergunningvereiste op grond van de Keur van het hoogheemraadschap.

2.7 Belemmeringen

2.7.1 Wet milieubeheer inrichtingen

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

In of nabij het plangebied komen geen milieuhinderlijke bedrijven voor.

2.7.2 Kabels en leidingen

Aardgastransportleidingen

In het plangebied, langs de provinciale wegen N445 en N446, liggen twee aardgastransportleidingen met een druk van 40 bar en een diameter van respectievelijk 8-inch en 12-inch. Conform de voorschriften in het vigerende plan zijn de gronden binnen 4 meter aan weerszijden van de leiding, de zakelijke rechtstrook (of vrijwaringszone), mede bestemd voor de aardgastransportleidingen. Binnen deze zone gelden beperkingen voor wat betreft het gebruik van de gronden en mogen in beginsel geen bouwwerken (geen gebouwen zijnde) worden opgericht, dan ten dienste van de gastransportleiding. Andere bouwwerken zijn slechts toelaatbaar als de belangen van de leidingen hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Hoogspanningsverbinding

In de noordhoek van het plangebied bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsverbinding (150 kV). Aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding ligt een zakelijke rechtstrook van 27,5 meter (55 meter in totaal) waarbinnen ruimtelijke beperkingen (kunnen) worden gesteld. Zowel de hoogspanningsverbinding als de zakelijke rechtstrook zijn bestemd.

3. VERANTWOORDING VAN HET PLAN

3.1 Algemeen

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

3.2 Ruimtelijke structuur

De algemene beleidslijn gaat uit van behoud en waar mogelijk versterking van de bijzondere stedenbouwkundige structuur van het gebied en de architectonische vormgeving van de bebouwing. In de voorschriften zijn bouwbepalingen opgenomen waarmee de bestaande en te behouden en/of te versterken stedenbouwkundige structuur van de woonwijk wordt gegarandeerd maar waarin tevens een bepaalde mate van flexibiliteit is verwerkt ten aanzien van uitbreidingsmogelijkheden.

Behoud en versterking van de stedenbouwkundig structuur

De kenmerkende stedenbouwkundige structuur van de wijk kan worden behouden en wellicht versterkt als de grens tussen privé en openbaar gebied tenminste wordt gehandhaafd en waar mogelijk wordt verduidelijkt.

De gebiedsontsluitingswegen, inclusief fiets- en voetpaden, groenelementen, water en parkeerplaatsen, zijn als "Verkeer -V-" bestemd. De overige verkeersgebieden, waarin dezelfde functies mogelijk zijn als hiervoor genoemd maar waarin het verblijfskarakter meer centraal staat, zijn als "Verkeer en verblijf -VB-" bestemd. Het betreft met name de 30 km/uur gebieden.

Groengebieden van grotere omvang en groenstroken die een belangrijke bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit van de omgeving, zijn opgenomen in de bestemming "Groen -G-". Binnen deze bestemming is, met uitzondering van de groene ruimte onder de hoogspanningsverbinding, de aanleg van speelvoorzieningen mogelijk. Kleine groenelementen in het plangebied zijn niet apart bestemd. Deze zijn in hoofdzaak opgenomen in de bestemming "Verkeer -V-" of "Verkeer en verblijf -VB-". In afwijking van het vigerende plan, is in het onderliggende plan een aantal groenvoorzieningen niet als "Groen -G-" bestemd maar als "Verkeer en verblijf -VB-". Op deze manier biedt het bestemmingsplan ruimte om de toegenomen parkeerdruk in het gebied, dat volgens het Woonbehoefte onderzoek als een groot knelpunt wordt ervaren, te kunnen opvangen.

Belangrijke waterlopen- en partijen zijn als "Water -WA-" bestemd.

Omdat in het plan veel aaneengesloten bebouwing voorkomt, dient het straatprofiel zo veel mogelijk "open" te blijven. Naast het bestemmen van het openbare gebied als zodanig, kunnen ook in het privé-gebied maatregelen worden getroffen die de openheid van het straatbeeld waarborgen en voorkomen dat de voortuinen of -erven dichtslibben. De volgende maatregelen zijn dan ook in de juridische regeling vastgelegd. Hierbij is rekening gehouden met het bepaalde in de erfbebouwingsregeling.

- In de woonbestemming zijn tuinen opgenomen waarvan de grens op 2 meter achter de voorgevelrooilijn ligt, tenzij in de kaart anders is bepaald (als gevolg van de vigerende regeling). Tuinen dienen vrij te blijven van bebouwing, met uitzondering van erf- en/of terreinafscheidingen en, op een enkele plek, carports.
- Carports zijn alleen toegestaan in de bouwblokken waar al carports aanwezig zijn of waar ze volgens de vigerende regeling mogelijk werden gemaakt. Nieuwe carports dienen zoals bestaande carports in het betreffende bouwblok te worden vormgegeven en op het erf te worden gesitueerd.
- Erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de grens tussen privé en openbaar gebied mogen maximaal 1 meter hoog zijn. Overige erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn.
- De afstand van bijgebouwen en uitbreidingen van de woonruimte tot het openbaar gebied (perceelsgrens) dient tenminste 2 meter te zijn.

Behoud en versterking van het architectonische beeld

In Leyhof blijkt een grote behoefte te bestaan aan uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande woonruimte. Door uitbreidingen aan de woning mogelijk te maken, kan ook (gedeeltelijk) worden tegemoetgekomen aan het bepaalde in de Toekomstvisie voor wat betreft levensloopbestendige woningen.

Uit het oogpunt van behoud van het architectonische beeld zijn (vergunningplichtige) uitbreidingen van de privé ruimte, door middel van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, met name mogelijk op de achter- en zijerven. De volgende maatregelen hebben in de voorschriften van dit plan een juridische vertaling gekregen. Hierbij is rekening gehouden met het bepaalde in de erfbebouwingsregeling en de Welstandsnota Leiderdorp.

- Afhankelijk van de stedenbouwkundige opzet, zijn per bouwblok of woning de maximale goot- en nokhoogte bepaald.
- Voor de erven geldt dat zowel het achtererf als het zijerf voor tenminste 50% onbebouwd moet blijven.
- De diepte van de aanbouw of uitbreiding van de woonruimte mag maximaal 3,50 m bedragen, gemeten vanuit de achtergevelbouwgrens van de hoofdbebouwing.
- De hoogte van de aanbouw of uitbreiding van de woonruimte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdmassa waaraan wordt aangebouwd.
- De hoogte van vrijstaande gebouwen (bijgebouwen) mag maximaal 2.70 m bedragen.
- Op enkele bouwblokken zijn dakopbouwen toegestaan. De maatvoering van deze dakopbouwen verschilt per bouwblok en is in de voorschriften geregeld.
- In beginsel is het verboden vergunningplichtige dakkapellen aan te brengen. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan vrijstelling verlenen indien de dakkapel past in het stedenbouwkundig en architectonisch beeld en voldoet aan de welstandseisen.

3.3 Functionele structuur

Het beleid is gericht op het behoud van de bestaande woonfunctie van het gebied en het niet (in aantal) verder uitbreiden van de aanwezige niet-woonfuncties.

Woonfuncties

Leyhof is een woonwijk. In het plangebied zijn dus met name woningen en bijbehorende voorzieningen als groen, water en verharding aanwezig.

Binnen de bestemming "Wonen -W-" zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven mogelijk (praktijken, ateliers, werkruimten, kantoor aan huis). Er is sprake van "aan huis gebonden beroepen en bedrijven" als de functie ondergeschikt is aan de woonfunctie van het pand. De aan huis gebonden beroepen zijn bij recht geregeld, de aan huis gebonden bedrijven worden via een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling mogelijk gemaakt.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor de vestiging van kleinschalige dienstverlenende bedrijven, kantoren en/of praktijkruimten, maatschappelijke en sociale en/of culturele voorzieningen die vanwege hun omvang niet behoren tot de aan huis gebonden beroepen en bedrijven, maar waar de woonfunctie nog steeds wel de belangrijkste functie van het pand is. Het betreft veelal in een woonwijk passende functies, met een bruto vloeroppervlakte groter dan 50 m². Deze functies zijn op de kaart aangegeven met de aanduiding "praktijkruimte/atelier (pa)" binnen de bestemming "Wonen -W-". Met de aanduiding is bepaald dat de bestaande (neven)functie kan worden gehandhaafd, onder voorwaarden mag worden vervangen door een soortgelijke functie of mag worden gewijzigd in een woonfunctie.

Niet-woonfuncties

Op een enkele plek in de wijk, bijvoorbeeld ter hoogte van de entree tot de wijk vanaf de Buitenhoflaan, zijn functies gesitueerd die niet passen binnen de woonbestemming omdat de niet-woonfunctie van het pand de hoofdfunctie van het pand is, of de niet-woonfunctie of het pand waarin de niet-woonfunctie is gevestigd van grote ruimtelijke invloed op de omgeving is. Het betreft, onder meer, een kinderdagverblijf en enkele detailhandels- en dienstverlenende voorzieningen. Deze functies mogen worden gehandhaafd of vervangen door soortgelijke functies. De vestiging van milieuhinderlijke bedrijven wordt niet mogelijk gemaakt.

Agrarisch gebied

In het plangebied, nabij de gemeentegrens met Alkemade, ligt een smalle strook agrarisch gebied. Dit agrarisch gebied heeft in het bestemmingsplan "Landelijk gebied west" van de gemeente Alkemade, vastgesteld op 17 juli 2002, de bestemming "Agrarische doeleinden, veehouderij" gekregen.

In de gebiedszoneringskaart die bij de voorschriften hoort van het plan "Landelijk gebied west", is het gebied tevens aangeduid als "Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden" vanwege de openheid van het gebied en de ligging in het nationale landschap "Groene Hart". In het onderliggende bestemmingsplan is eveneens een specifieke regeling opgenomen ten behoeve van het behoud, de versterking en/of het herstel van de aanwezige natuurwaarden in het gebied.

3.4 Ontwikkelingen

Algemeen

In het plangebied zijn slechts in beperkte mate ruimtelijke dan wel functionele ontwikkelingen mogelijk. Voorwaarde is dat de ontwikkelingen ten goede komen aan het woonklimaat, de stedenbouwkundige structuur en de architectonische vormgeving van de wijk en op een duurzame wijze tot stand komen. In dit kader kan worden verwezen naar het Convenant Duurzaam Bouwen van de gemeente Leiderdorp en de actualisatie daarop het "Regionaal Duurzaam Bouwen 'plus' Pakket" (mei 2003).

Parkeren

Uit onderzoek is gebleken dat het tekort aan parkeervoorzieningen in de wijk als een groot gemis wordt ervaren. Hoewel uit parkeertellingen is gebleken dat in het openbaar gebied van Leyhof nog ruimte is om de parkeerdruk op te vangen, wordt een aantal groenbestemmingen in het vigerende plan, waarin de aanleg van parkeerplaatsen niet mogelijk was, omgezet naar verkeer- en verblijfsbestemmingen waarin wel parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd. Het betreft de groene ruimtes in de wijk die voor het behoud van de stedenbouwkundige structuur of de beleving van het groen niet van groot belang worden geacht.

Als er voor wordt gekozen extra parkeerplaatsen in de wijk te realiseren, ofwel de groene ruimte te verharderen, zal aandacht moeten worden besteed aan het bepaalde in de Flora en faunawet. In dat geval dient onderzoek te worden verricht naar:

- de aanwezigheid van extra beschermde soorten en eventuele overige soorten en de mate waarin door nieuwe ontwikkelingen (het leefgebied) van de soorten wordt aangetast;
- de alternatieven in het geval van aantasting van extra beschermde soorten;
- de mogelijkheden tot verkrijgen van vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet voor extra beschermde soorten indien geen alternatieve oplossingen aanwezig zijn;
- instandhouding van de soort;
- mogelijke maatregelen.

Daarnaast dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied.

Functiewijzigingen binnen de woonbestemming

Functiewijzigingen zijn alleen mogelijk ter plaatse van de panden waarop een aanduiding "praktijkruimte (pa)" ligt.

3.5 Milieuaspecten

Geluidhinder

Ten behoeve van het vigerende, globale, bestemmingsplan uit 1994 is voor 145 woningen een hogere waarden procedure gevolgd voor de vaststelling van een hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder (Wgh). Op basis van dat verzoek heeft Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een hogere grenswaarde tot maximaal 55 dB(A), inclusief aftrek ex artikel 103 van de Wgh, vastgesteld voor 90 woningen langs de N445, 15 woningen langs de N446 en 40 woningen die een hogere geluidsbelasting zouden gaan ondervinden als gevolg van het wegverkeer van de ontsluitingsweg over de Dwarswatering.

In het globale bestemmingsplan uit 1994 is geen rekening gehouden met de aanleg van een rotonde ter plaatse van de splitsing N445 en de Schildwacht. Bij de aanleg van deze rotonde is nadrukkelijk gekeken naar de akoestische effecten ten opzichte van de woningen in de wijk Leyhof. Uit onderzoek is gebleken dat, mede als gevolg van de snelheidsverlaging op deze weg van 80 km/uur naar 50 km/uur, de geluidemissie van het verkeer met 2,0 dB(A) zal worden gereduceerd. Dit betekent dat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wgh. Momenteel (februari 2006) worden de rotonde ter plaatse van de splitsing N445 - Schildwacht en de rotonde ter plaatse van de N445 en de N446 aangepast en voorzien van "bypasses". De akoestische gevolgen van deze reconstructies zijn eveneens nader onderzocht. Daaruit is gebleken dat de toename in de geluidsbelasting ook in dit geval minder dan 2 dB(A) bedraagt. Er is opnieuw geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wgh.

Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Wegens diverse uitspraken van de Raad van State is dit besluit in 2005 aangepast. Dit heeft geresulteerd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) welke inmiddels, samen met de Meetregeling luchtkwaliteit 2005, met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005 in werking is getreden. Het doel van dit Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het besluit normen (grenswaarden) voor een zestal luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Deze stoffen betreffen onder andere zwaveldioxide, stikstof(di)oxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀) en lood. Voor wegverkeer zijn met name de luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀ van belang.

In situaties waarin veel parkeerbewegingen worden verwacht kan daarnaast benzeen een rol van betekenis spelen. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bedraagt 40 µg/m³, welke geldt vanaf het jaar 2005 voor de stof PM₁₀ en voor NO₂ vanaf het jaar 2010. Daarnaast is voor de stof PM₁₀ een 24 uurgemiddelde grenswaarde vastgelegd van 50 µg/m³ welke maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Naast grenswaarden kent het Blk 2005 een plandrempel voor NO₂. Een plandrempel geeft een kwaliteitsniveau voor de buitenlucht aan waarboven het maken van plannen verplicht is. De betreffende plannen zijn er op gericht om uiterlijk binnen de bij de grenswaarden vermelde termijn (2010) aan de grenswaarden voor deze stoffen te voldoen. Het niveau van de plandrempels ligt boven dat van de grenswaarden en wordt jaarlijks aangescherpt tot het jaar 2010, wanneer de plandrempels op hetzelfde niveau liggen als de grenswaarden. Deze grenswaarden dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht genomen te worden. Dit geldt onder andere voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening; bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet expliciet worden getoetst aan de grenswaarden uit het Blk 2005.

In het Blk 2005 is vastgelegd dat het aandeel van PM₁₀ dat zich van nature in de lucht bevindt en niet schadelijk is voor de gezondheid van de mens buiten beschouwing mag worden gelaten. Het gaat in Nederland voornamelijk om zeezout. In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 is dan ook voor alle Nederlandse gemeenten een plaatsafhankelijk correctie vastgesteld. Deze plaatsafhankelijke correctie is voor de gemeente Leiderdorp 6 µg/m³. Deze waarde mag worden afgetrokken van de berekende jaargemiddelde concentratie. Op de berekende 24 uurgemiddelde concentratie van PM₁₀ is eveneens een correctie van toepassing. Uit metingen blijkt dat de invloed van de in de buitenlucht aanwezige concentratie zeezout op het aantal dagen waarop de concentratie van PM₁₀ de waarde van 50 µg/m³ overschrijdt in geheel Nederland nagenoeg gelijk is. De correctie voor zeezout betekent, in dit geval, dat het aantal berekende overschrijdingsdagen mag worden verminderd met zes dagen. Deze correctie geldt voor het gehele grondoppervlak van Nederland.

Tenslotte kunnen op termijn verbeteringen worden verwacht als gevolg van de zogenoemde prinsjesdagmaatregelen op rijksniveau (het rijk heeft in totaal voor de periode 2005 - 2015, 800 miljoen euro ter beschikking gesteld om de luchtverontreiniging aan te pakken). Hierbij valt onder andere te denken aan de roetfilters voor alle dieselmotoren.

Voor het wegverkeer is uitgegaan van de gegevens voor 2004 en 2015 in het model van de Regionale VerkeersMilieukaart (RVMK). Om een redelijke indruk te krijgen van het verloop van de concentraties met de tijd is het ook wenselijk de luchtsituatie in 2005 en 2010 te modelleren. De te verwachten verkeersintensiteiten voor 2005 en 2010 zijn verkregen met behulp van interpolatie. Zie ook de tabel hierna.

Tabel: Overzicht gebruikte verkeersgegevens (afgerond naar 100-tallen)

Weg	Verkeersintensiteit [aantal motorvoertuigen/etmaal]				Vrachtverkeer (%)	
	2004	2005	2010	2015	Middel-zwaar	Zwaar
N445	14.300	16.000	24.600	33.200	5	1,8
N446	6.400	7.800	15.100	22.400	7,5	4
Schildwacht	5.200	5.300	5.700	6.100	4	0,5
Buitenhoflaan	6.400	6.300	5.700	5.100	4	0,5
Torenwacht (zuidwest)	4.500	4.500	4.600	4.600	4	0,5

Om inzicht te geven in de luchtverontreiniging ten gevolge van het verkeer in het gebied is gebruik gemaakt van het CAR II model, versie 4.1 (2005). In deze versie van het CAR II model wordt bij de berekeningen uitgegaan van het Uitvoerings Notitie Referentie Raming (UNRR) scenario. In dit model zijn bovenstaande gegevens ingevoerd en is de luchtkwaliteit berekend.

In de tabel hierna zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen op de drukkeren wegen binnen het plangebied weergegeven.

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

Weg	Afstand	NO ₂ jaargemiddelde concentratie			PM ₁₀ jaargemiddelde concentratie			PM ₁₀ aantal overschrijdingen grenswaarde 24-uurs-gemiddelde concentratie		
		2005	2010	2015	2005	2010	2015	2005	2010	2015
N445	5 m*	40	36	36	24	27	27	23	38	41
	30m**	32	29	29	22	24	24	9	23	23
N446	5 m*	39	36	37	23	26	27	18	35	39
	30 m**	30	29	29	21	24	24	8	22	23
Schildwacht	5 m*	33	29	28	22	24	24	14	24	22
	7 m***	33	29	28	22	24	24	13	23	21
Buitenhoflaan	5 m*	34	29	28	23	24	24	16	24	21
	11m***	33	28	27	22	24	23	13	22	20
Torenwacht (zuidwest)	7 m *	34	29	28	23	24	24	15	24	22
	10 m ***	33	28	28	22	24	24	14	23	21
Achtergrond-concentratie		31	27	26	21	23	23	7	19	18

* afstand tot rand van de weg

** maximale invoer afstand (de werkelijke afstand tot het plangebied is groter)

*** afstand tot de bebouwing

 overschrijding plandrempel en/of grenswaarde

Uit de tabel volgt dat de luchtkwaliteit in het plangebied momenteel (2005) alleen op de wegrand van de N445 niet voldoet aan de norm voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) zoals deze is vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit.

Uitgaande van de resultaten voor 2010 en 2015 wordt alleen de grenswaarde voor het 24-gemiddelde concentratie voor fijn stof overschreden aan de wegrand van de N445 en de N446. Echter ter plaatse van de bebouwing wordt deze norm niet overschreden. De jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof voldoen wel aan de grenswaarden uit het besluit. Verder zijn nergens overschrijdingen van de uurgemiddeldewaarde voor stikstofdioxide geconstateerd. De maximaal berekende benzeenconcentratie in het plangebied is $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voldoet daarmee ruimschoots aan de norm ($5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2010). Voor koolmonoxide is de maximaal berekende concentratie (98-percentiel van het 8 uurgemiddelde) $1047 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voldoet daarmee ook aan de norm ($3600 \mu\text{g}/\text{m}^3$; dit komt overeen met $10.000 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als 8 uurgemiddelde omgerekend naar de 98-percentielwaarde).

Het bestemmingsplan "Leyhof" heeft als doel de bestaande en te handhaven situatie een kader te bieden en zijn er slechts in beperkte mate ontwikkelingen mogelijk. Er is gebleken dat er een tekort is aan parkeervoorzieningen. Om die reden worden een aantal groenbestemmingen omgezet naar verkeer- en verblijfsbestemmingen waarin wel parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling leidt niet tot meer verkeer en heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Als gevolg van het bestemmingsplan "Leyhof" zal de luchtkwaliteit daarom niet verslechteren.

Rekeninghoudend met de zeer beperkte mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied zal met de vaststelling van het bestemmingsplan "Leyhof" de luchtkwaliteit in het plangebied niet verslechteren. Hieruit kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan het bepaalde in het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Bodem

In het plangebied is in 1995 en 1996 een grondwaterverontreiniging met chroom en nikkel boven de interventiewaarde geconstateerd. Noch in de oorspronkelijke bodem, noch in het opgebrachte zand, afkomstig uit het IJsselmeer, zijn verontreinigingen geconstateerd. De sterk verhoogde gehalten aan metalen in het freatische grondwater werden verondersteld een gevolg te zijn van een verstoring van het fysisch/chemisch bodemevenwicht samenhangend met het zettingsproces tijdens het bouwrijp maken. Zware metalen en arseen komen van nature voor in het kleicomplex en worden in geringe hoeveelheden vrijgemaakt als gevolg van de gewijzigde omstandigheden en verschijnen dan in het grondwater. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op basis van de resultaten van het grondwateronderzoek beschikt (besluit met kenmerk DWM/106133 d.d. 1 november 1995 en het besluit met kenmerk DWM/139382 d.d. 24 september 1997) dat hier sprake is van een ernstig maar niet urgent geval van bodemverontreiniging.

In de jaren 1995 - 1998 is het verloop van de gehalten aan metalen in het grondwater gemonitord. De gehalten namen, conform de verwachting, af. Vanaf het moment dat de gehalten aan chroom en nikkel, die als indicatoren zijn gehanteerd, waren gedaald naar een niveau tussen de streefwaarde en de tussenwaarde heeft Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland in februari 1999 het besluit genomen dat er niet langer sprake meer is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Tevens vermeldde men in het besluit dat een verdere monitoring van het grondwater niet langer noodzakelijk werd geacht.

Eind 2004 is ten behoeve van een bouwperceel aan de Brugwacht een indicatief onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek nog een beperkte verhoging van het chroom in het grondwater. De overige parameters waren niet verhoogd.

Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich met name op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij productie, vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Met betrekking tot risico's wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde.

Aangezien het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt, zal het groepsrisico niet toenemen en worden de genoemde normen niet overschreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit indien die persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie zou bevinden. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico is de ligging van de twee aardgastransportleidingen in het gebied van belang.

De in het plangebied gelegen aardgastransportleidingen (zie ook paragraaf 2.7.2.) kennen uit oogpunt van veiligheid ook een veiligheids-/toetsingszone en een bebouwingsvrije zone. Binnen deze zones gelden beperkingen ten aanzien van de bouw van gevoelige objecten. De veiligheids-/toetsingszones zijn, conform de circulaire van het Ministerie van VROM "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" d.d. 26 november 1984, bepaald op respectievelijk 20 meter (8-inch) en 30 meter (12-inch). Planologische, technische en economische belangen kunnen echter tot een kleinere afstand dan de veiligheids-/toetsingsafstand leiden. In die gevallen dienen minimaal de afstanden te worden aangehouden van respectievelijk 7 meter en 14 meter. Deze zogenoemde bebouwingsafstand betreft de kleinste afstand tussen het hart van de leiding en de buitenzijde van de (gevoelige) bebouwing.

Het streven dient er op gericht te zijn ten minste de toetsingsafstand aan te houden van de leiding tot woonbebouwing of een bijzonder object. Na overleg met de leidingbeheerder bleek echter dat de leidingspecificaties het mogelijk maakten tot een afstand van 14 meter van de leiding te bouwen; (woon)bebouwing binnen de toetsingszone zou geen belemmeringen opleveren. Hierdoor werd het mogelijk De Buitens voor een deel binnen de toetsingsafstand van de 12-inch leiding te situeren.

Momenteel wordt door het ministerie van VROM nieuw beleid geformuleerd met betrekking tot de zonering rondom aardgastransportleidingen. Op basis van nieuwe inzichten en verbeterde modellering is namelijk gebleken dat, afhankelijk van de wanddikte en diepteligging van de leidingen, de afstanden van de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico soms veel groter zijn dan is bepaald in de eerdergenoemde circulaire van het ministerie van VROM. Om hierop te kunnen anticiperen, zijn gemeenten en provincies per brief van 2 februari 2005 verzocht het RIVM te raadplegen voor vragen over de (nieuwe) veiligheidsafstanden.

De leidinggegevens van de leidingen die in Leyhof aanwezig zijn, zijn aan het RIVM voorgelegd. Op basis daarvan is advies uitgebracht over hoe om te gaan met de veiligheidsafstanden. De gegeven afstanden komen overeen met de ligging van de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar of de huidige bebouwingsafstand. Zie ook de volgende tabellen.

Tabel: Normering conform de circulaire van VROM uit 1984

Leiding	Diameter	Ontwerpdruk	toetsingsafstand*	bebouwingsafstand*
W-515-03	8"	40 bar	20 m	7 m
W-515-05	12"	40 bar	30 m	14 m

* gemeten vanuit het hart van de leiding

Tabel: Gegevens aardgastransportleidingen in het plangebied

Leiding	Diameter	Ontwerpdruk	Diepteligging	Staalsoort	Wanddikte
W-515-03	8"	40 bar	circa 0,7 m	5L Grade B	5,56 mm
W-515-05	12"	40 bar	circa 0,75 m	5L Grade B	7,1 mm

Tabel: Normering volgens het RIVM (oktober 2006) m.b.t. 8-inch leiding

Leiding	veiligheidsafstanden	
	hoogte bebouwing maximaal 10 m	hoogte bebouwing hoger dan 10 m
W-515-03	50 m	70 m

Tabel: Normering volgens het RIVM (oktober 2006) m.b.t. 12-inch leiding

Leiding	veiligheidsafstanden		
	hoogte bebouwing maximaal 15 m	hoogte bebouwing 15 m - 20 m	hoogte bebouwing hoger dan 20 m
W-515-05	80 m	100 m	105 m

Uit het voorgaande blijkt dat een deel van de woonbebouwing in De Leyhof nu binnen de geadviseerde veiligheidsafstanden ligt. In beginsel kan de bestaande situatie worden gehandhaafd. Nieuwe ontwikkelingen zullen aan het nieuwe landelijke externe veiligheidsbeleid worden getoetst. Om die reden zijn op de plankaart de bebouwingsafstanden en de maximale toetsings-/veiligheidsafstanden opgenomen. In het onderliggende bestemmingsplan wordt de bouw van gevoelige functies binnen de zones langs de aardgas-transportleidingen niet mogelijk gemaakt. In overleg met de beheerder van de aardgas-transportleiding, de Gasunie, kan worden onderzocht of door het treffen van maatregelen aan of langs de leidingen de veiligheidsafstanden kunnen worden verkleind.

Hoogspanningsverbinding

Een nieuw extern veiligheidsaspect vormt het mogelijke stralingsgevaar van hoogspanningsverbindingen. Er zijn namelijk sterke aanwijzingen dat er een relatie bestaat tussen het wonen in de nabijheid van hoogspanningsverbindingen en een toename van de kans op het ontstaan van leukemie bij kinderen. Hoewel geen verklaring kan worden gegeven voor het biologisch mechanisme en ook de dosis-respons relatie nog onduidelijk is, kan het verschijnsel als zodanig niet meer genegeerd worden. Er van uitgaande dat de oorzakelijke relatie ook in Nederland bestaat, zou het wonen binnen een zone met een magnetische veldsterkte van meer dan 0,4 μT - magnetische fluxdichtheden uitgedrukt in micro Tesla (μT) - afkomstig van hoogspanningsverbindingen gemiddeld een toegevoegd risico betekenen van ongeveer $3 \cdot 10^{-5}$ (0,00003) voor het ontstaan van leukemie bij kinderen. Ondanks dat dit risico boven het Maximaal Toelaatbaar Risico (10^{-6}) ligt, is er in het landelijke beleid voor gekozen om gelet op de onzekerheid over het mogelijke gezondheidsrisico en de zeer hoge kosten, in bestaande situaties geen maatregelen voor te schrijven. De referentiewaarde van 0,4 μT is inmiddels wel door het ministerie van VROM opgenomen in haar beleid voor ruimtelijke ordening.

Dit zogenoemde "voorzorgsbeleid" richt zich met name op nieuwe situaties waarbij als uitgangspunt geldt dat er geen nieuwe situaties mogen ontstaan waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan magnetische velden rond hoogspanningsverbindingen. De uitwerking van het voorzorgsbeleid heeft dan ook met name betrekking op de aanleg van nieuwe hoogspanningsverbindingen en de realisatie van nieuwe bebouwing nabij bestaande hoogspanningsverbindingen.

Bij nieuwe hoogspanningsverbindingen zijn de netbeheerders verantwoordelijk voor het naleven van de zonering en er (dus) geen hogere blootstelling is dan 0,4 μT bij bebouwing waar kinderen langdurig verblijven. Bij bestaande hoogspanningsverbindingen dienen de lokale overheden ervoor zorg te dragen dat voldaan wordt aan de zonering en er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd waarbinnen kinderen kunnen verblijven met een hogere blootstelling dan 0,4 μT .

Hoewel met het bestemmingsplan geen nieuwe (hoofd)bebouwing mogelijk wordt gemaakt is door de gemeente wel onderzoek uitgezet naar de situatie in Leyhof. In de rapportage "Magnetische velden nabij de 150 kV-hoogspanningslijn Zoetermeer - Leiden" van 26 april 2006 is de uiterste grens berekend waarbuiten het magnetisch veld een waarde heeft lager dan de referentiewaarde van 0,4 μT . De 0,4 μT contour van een hoogspanningslijn markeert dus het gebied waarbinnen de magnetische fluxdichtheid groter is dan 0,4 μT . De referentiewaarde van 0,4 μT geldt daarbij voor een punt op een normaalhoogte van 1 meter boven het maaiveld. Doordat in het betreffende traject verschillende masttypen voorkomen, fluctueert de zonebreedte bij masttype 580A tussen 56 en 75 meter en bij masttype 406A tussen de 40 en 62 meter. Deze zone behoeft niet in dit bestemmingsplan te worden vastgelegd.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de gehele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Het bestemmingsplan "de Leyhof" is een conserverend bestemmingsplan waarin, vooralsnog, geen ruimte wordt geboden aan nieuwbouwwontwikkelingen.

In het vigerende bestemmingsplan uit 1994 is in de toelichting opgenomen dat er aandacht dient te zijn voor energetisch en milieubewust bouwen in het algemeen. Tijdens de realisatiefase is het onderwerp Duurzaam Bouwen door middel van het toevoegen van een maatregelenlijst voor duurzaam bouwen voor nieuwbouw aan het programma van eisen expliciet uitdrukking aan gegeven.

Bedrijvigheid

Binnen het plangebied is zeer beperkt ruimte voor bedrijvigheid in de vorm van een detailhandelsvoorziening met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van (in totaal) 500 m^2 en dienstverlenende voorzieningen, waaronder ook persoonlijke en zakelijke dienstverlenende voorzieningen. Binnen de kaders van het vigerende plan heeft een supermarkt zich in de wijk kunnen vestigen. De betreffende onderneming heeft hiervoor een melding gedaan op basis van de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) "Detailhandel en Ambachtsbedrijven". De overige dienstverlenende ondernemingen binnen het plangebied kennen geen verplichtingen op basis van de Wet milieubeheer.

Aan de N445, net buiten het plangebied, is een opslag van de gemeente gevestigd. Hiertoe heeft de gemeente een melding gedaan op basis van de AMvB "Bouw- en houtbedrijven Milieubeheer".

4. JURIDISCHE TOELICHTING

4.1 Planmethodiek

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde opzet van het plan. Dat wil zeggen dat op de kaart voor ieder perceel de bouwmogelijkheden zijn aangegeven: per perceel is door een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel zoals een woning, winkel bedrijf e.d.) gebouwd mag worden. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goot- en/of nokhoogte de hoofdbebouwing mag hebben. Deze regeling geldt voor alle bestemmingen in het plangebied.

Naast hoofdbebouwing kent het plan ook mogelijkheden voor bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte. Hoofdregel daarbij is dat buiten het bouwvlak nog maximaal 75 m² aan bijgebouwen mag worden gebouwd zoals een garage, schuur of bij woningen een aanbouw), mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden met betrekking tot, onder meer, de hoogte van de uitbreiding (maximaal een bouwlaag) en het tenminste te hantieren onbebouwde erfoppervlak (50% van het achtererf en 50% van het zijerf van de woning moet onbebouwd blijven). De gronden binnen de bestemming "Wonen -W-" die onbebouwd moeten blijven zijn aangeduid als "tuin". In afwijking hiervan zijn op een enkele plaats in het plan carports in de tuinen toegestaan.

Naast de bebouwingmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Ieder perceel heeft daartoe een bestemming gekregen. In de voorschriften is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden voor een perceel gelden.

In een aantal gevallen zijn per perceel bijzondere gebruiksmogelijkheden bepaald door een aanduiding op de kaart. Bijvoorbeeld binnen de bestemming "Wonen" komt de aanduiding "praktijkruimte/atelier (pa)" voor. Dat wil zeggen dat in het pand, naast wonen, ook een praktijk-, atelier- of kantoorruimte is toegestaan, mits de woonfunctie van het pand de belangrijkste functie blijft.

Tenslotte zijn in de voorschriften bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (vrijstellingen, wijzigingen en nadere eisen) opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden om bij de uitvoering van het plan af te wijken van de algemene bestemmingsregeling. Bijvoorbeeld voor extra bebouwingmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel. Bij toepassing van de flexibiliteitsbepalingen moeten burgemeester en wethouders steeds afwegen of gebruikmaking van deze bevoegdheid niet leidt tot de aantasting van belangen van derden.

4.2 Digitale uitwisseling

Bij het opstellen van de plankaart en voorschriften is zoveel mogelijk uitgegaan van de door het ministerie van VROM ontwikkelde standaard "vergelijkbare plannen" uit maart 2005, recentelijk herziening in 2006 (SVBP 2006).

Dat wil zeggen dat een vaste indeling van kaart en voorschriften is aangehouden en dat de plankkaart getekend is op een wijze dat deze eenvoudig geschikt te maken is voor digitale toepassingen en uitwisseling met andere instanties (conform IMRO 2003, waar mogelijk is gebruik gemaakt van IMRO 2006).

4.3 Toelichting op de voorschriften

Paragraaf 1 Inleidende bepalingen

In deze paragraaf wordt een aantal begrippen verklaard die in de voorschriften zijn gebruikt. Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Daarnaast is het artikel "*wijze van meten*" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Paragraaf 2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welke gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Uitgangspunt voor de toekenning van de bestemmingen is de bestaande situatie zoals die is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan "Leyhof" en de bijbehorende herzieningen en uitwerkingsplannen. Waar mogelijk is een ruimere regeling opgenomen. In een enkel geval is naast wonen een ander gebruik van het pand mogelijk mits de woonbestemming de belangrijkste bestemming blijft. Deze panden hebben op de kaart een extra aanduiding gekregen.

Het openbare gebied zoals wegen, water, groenstroken zijn in afzonderlijke bestemmingen geregeld. De toekenning van deze bestemmingen is gebaseerd op het uitgangspunt dat openbaar gebied met een belangrijke functie voor de wijk (structureel groen en water) beschermd dient te worden met een specifieke bestemming. Herinrichting van deze gronden ten behoeve van, bijvoorbeeld, parkeren of gebouwen is dan ook uitgesloten.

Bij wegen is een onderscheid gemaakt naar 30 km/uur wegen (verblijfsgebied) en overige wegen met een stroomfunctie. Kleinschalige groenelementen, zoals bermen, groenstroken en dergelijke, zijn ondergebracht in de verkeersbestemmingen. Binnen de bestemming groen en de verkeersbestemming is de aanleg van speelvoorzieningen wel mogelijk.

Paragraaf 3 Dubbelbestemmingen

De bestemmingen "Archeologisch waardevol gebied", "Hoogspanningsverbinding", "Leidingzone, gastransportleiding" en "Waterkering" zijn op de plankkaart over de andere bestemmingen heen gelegd.

Deze dubbelbestemmingen regelen een bijzonder belang dat eerst afgewogen dient te worden alvorens de onderliggende bestemming mag worden toegepast. Er gelden hier dus twee bestemmingen waarbij de dubbelbestemming voorgaat op de onderliggende bestemming.

Concreet betekent dit voor de bestemming "Waterkering" dat het belang van de waterkerende functie van de gronden primair wordt gesteld. Binnen deze bestemming mag pas worden gebouwd als wordt voldaan aan de eisen die het waterschap stelt. Welke eisen dat zijn is geregeld in de "keur" van het waterschap. Om te komen tot een goede afstemming is in het bestemmingsplan een coördinatie-regeling voorgeschreven die er toe verplicht om bij ontwikkelingen binnen deze bestemming eerst overleg te voeren met het waterschap.

De bestemming "Archeologisch waardevol gebied" is opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische sporen in het plangebied. Het verstoren van de gronden in het plangebied is dan ook alleen mogelijk na toestemming van burgemeester en wethouders (vrijstelling of aanlegvergunning) waarbij het eventuele archeologische belang afgewogen moet worden tegen het belang van de voorgenomen grondverstoring. In de praktijk kan dit betekenen dat er eerst archeologisch onderzoek moet plaatsvinden alvorens er ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Hiervan uitgezonderd zijn van ver- en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen waarbij de oppervlakte van het gebouw gelegen op minder dan 1 meter boven peil niet mag worden veranderd of vergroot ten opzichte van de huidige situatie en de bouw van een bijgebouw of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw.

Paragraaf 4 Algemene bepalingen

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

- **Antidubbeltelbepaling**

Het artikel "Bescherming van het plan" bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

- **Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening**

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

- **Voorrangsregeling dubbelbestemmingen**

In dit artikel is bepaald dat in die gevallen dat er dubbelbestemmingen samenvallen een bepaalde volgorde moet worden aangehouden zodat de diverse belangen van de dubbelbestemmingen in voldoende mate kunnen worden beschermd.

- Algemene bouwbepalingsen

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwbepalingsen geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erkers of een balkon maar ook het verbod om binnen de op de kaart aangegeven molenbiotoop tot een bepaalde hoogte te bouwen.

- Gebruiksbepalingsen

Deze bepaling regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming. In dit artikel is tevens een regeling opgenomen die bepaalt in welke gevallen de woning gebruikt mag worden voor praktijkruimte aan huis.

- Algemene vrijstellingsbepalingsen

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

- Algemene wijzigingsbepalingsen

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

- Procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen vrijstelling of wijzigingsbepaling.

Paragraaf 5 Overgangs- en slotbepalingsen

In deze laatste paragraaf is nog geregeld dat overtreding van de verbodsbepalingsen in dit plan aangemerkt wordt als een economisch delict. In de overgangsbepalingsen is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijk draagvlak

Alle belanghebbenden en belangstellenden worden in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken zodat maatschappelijk draagvlak voor het plan kan worden verkregen. De resultaten uit het overleg met, onder meer, georganiseerde bewoners, worden meegenomen in de planvorming.

In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Aangezien er geen wezenlijke veranderingen optreden ten opzichte van de vigerende plannen en de toegepaste methodiek, wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplangebied worden (vooralsnog) geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor de gemeente de kosten zou moeten dragen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

5.3 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstellen in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan of een vrijstelling.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de WRO of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de voorschriften onder de burgers en van de duidelijkheid van de voorschriften.

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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft een uitgebreide inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Uit deze inventarisatie blijkt dat er in het plangebied geen situaties aanwezig zijn in strijd met de vigerende regeling. Het plan hoeft op dit onderdeel dan ook geen nadere regeling te bevatten. Daarnaast is bij het opstellen van het plan gekozen voor een planmethodiek waarbij de bestaande situatie gedetailleerd wordt vastgelegd. De handavingsgrondslag in het plangebied wordt daarmee verbeterd.

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan (d.d. 14 juni 2006) heeft gedurende een zestal weken ter inzage gelegen waarbij de gelegenheid is geboden schriftelijk en mondeling inspraakreacties in te dienen. Er is tevens een inspraakavond gehouden.

De resultaten van de inspraakprocedure zijn, gebundeld in een verslag, als bijlage bij de toelichting opgenomen.

6.2 Overleg ex artikel 10 Bro 1985

Ten behoeve van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) is het bestemmingsplan tijdens de voorbereidingsfase aan diverse instanties voorgelegd.

Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt toegezonden aan:

- de Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland;
- de VROM-inspectie, Regio Zuid-West;
- het Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West;
- Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
- de Regionale Brandweer Rijnland;
- de Milieudienst West Holland;
- de Gasunie;
- Stichting Dorp, Stad en Land;
- de Algemene Woningstichting Leiderdorp (AWL);
- het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- TenneT TSO Zuid-Holland;
- de VrouwenAdviesCommissie (VAC);
- Waterleidingbedrijf Hydron Zuid-Holland (Oasen);
- de gemeente Alkemade;
- Connexxion;
- de Commissie Leefbaarheid en Gemeentecontacten Leiderdorp.

Een deel van de overleginstanties heeft een reactie gegeven. Deze zijn opgenomen in de "Inspraak- en overlegnotitie voorontwerpbestemmingsplan Leyhof (14 juni 2006)" in de bijlage bij deze toelichting.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Inspraakreacties

BIJLAGE 2

Overlegreacties

BIJLAGE 3

Inspraak- en overlegnotitie voorontwerpbestemmingsplan Leyhof (14 juni 2006)

Overleg- en inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan Leyhof (14 juni 2006)

1. Overleg (artikel 10 Bro (1985))

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

- **de Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland;**
- **de VROM-inspectie, Regio Zuid-West;**
- het Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid-West;
- **Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;**
- de Regionale Brandweer Rijnland;
- de Milieudienst West Holland;
- de Gasunie;
- Stichting Dorp, Stad en Land;
- de Algemene Woningstichting Leiderdorp (AWL);
- het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- **TenneT TSO Zuid-Holland;**
- **de VrouwenAdviesCommissie (VAC);**
- Waterleidingbedrijf Hydron Zuid-Holland (Oasen);
- **de gemeente Alkemade;**
- Connexxion;
- **de Commissie Leefbaarheid en Gemeentecontacten Leiderdorp.**

Van het Ministerie van Economische Zaken (regio Zuidwest), Rijkswaterstaat, de Regionale Brandweer Rijnland, de Algemene Woningstichting Leiderdorp (AWL), de gemeente Alkemade, Connexxion en de Commissie Leefbaarheid en Gemeentecontacten Leiderdorp is geen reactie ontvangen. De reacties van de overige instanties zijn hierna kort samengevat en voorzien van een antwoord. De beantwoording is van gemeentewege cursief weergegeven. Daar waar de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan is eveneens aangegeven op welke manier de aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt.

a. Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland (2 augustus 2006)

Reactie: Externe veiligheid

In paragraaf 3.5 van de plandoelichting wordt ingegaan op externe veiligheid. Daarbij wordt echter niet ingegaan op de externe veiligheidsaspecten van de in het plangebied gelegen aardgasleidingen en de eventuele gevolgen hiervan voor het plan. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

Beantwoording

Zie ook de beantwoording onder b: de paragrafen 2.7.2.en 3.5. van de toelichting zijn aangepast conform de afspraken met het RIVM.

Reactie: Water

Uit het plan blijkt niet of er overleg is gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het plan dient te worden aangegeven hoe het wateradvies van het hoogheemraadschap is verwerkt in de voorschriften en de kaart van het bestemmingsplan. Indien afgevoerd wordt van het wateradvies dient daartoe een motivering in het plan te worden opgenomen. De watercompensatie is eveneens niet vastgelegd in de voorschriften.

Beantwoording

Op 15 november 2005 heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Daarnaast heeft het hoogheemraadschap in het kader van het artikel 10 Bro (1985) overleg het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden gekregen en daarop een reactie gegeven. De reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan op een aantal punten. Zie ook de reactie en beantwoording onder f.

Naar aanleiding van de opmerking van de Provinciale Planologische Commissie Zuid-Holland is opnieuw contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In haar mail van 18 oktober 2006 geeft mevrouw M. Swinkels van het hoogheemraadschap aan zonder uitgebreid overleg een positief advies te kunnen geven voor het ontwerpbestemmingsplan, mits de opmerkingen op het voorontwerp daarin zijn verwerkt. Daarbij geeft ze tevens aan dat het hoogheemraadschap te zijner tijd het ontwerpbestemmingsplan zou willen ontvangen, waarna het schriftelijk wateradvies een formaliteit betreft (als de opmerkingen uit de overlegreactie zijn verwerkt en er geen ingrijpende wijzigingen hebben plaatsgevonden ten opzichte van het voorontwerp).

Reactie: Cultureel erfgoed

Geadviseerd wordt in artikel 11 lid 4.6 "provinciaal archeoloog" te vervangen door "archeologisch deskundige".

Beantwoording

Artikel 11 lid 4.6 is aangepast conform het tekstvoorstel.

Reactie: Advies

Het plan komt niet in aanmerking voor een specifieke verklaring van geen bezwaar.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

b. VROM-Inspectie (8 augustus 2006)

Reactie: Externe veiligheid

In het plangebied liggen twee aardgasleidingen. Op basis van nieuwe inzichten en verbeterde modellering blijkt dat, afhankelijk van de wanddikte en diepteligging van de leidingen, de afstand van de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico soms veel groter zijn dan is bepaald in de circulaire van het ministerie van VROM "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (1984). Geadviseerd wordt de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico op grond van de technische specificaties van de leidingen vast te laten stellen door het RIVM. Als het resultaat daarvan is dat een grotere veiligheidsafstand in acht moeten worden genomen dan heeft dat consequenties voor de bestaande situatie. In overleg met de beheerder van de aardgastransportleiding kan worden onderzocht of door het treffen van maatregelen de veiligheidsafstanden kunnen worden verkleind. Tevens wordt verzocht in de toelichting aan te geven wat de effecten van de aanwezigheid van de leidingen zijn ten aanzien van het groepsrisico.

Beantwoording

Momenteel is voor wat betreft de veiligheidsafstanden langs aardgastransportleidingen nieuw landelijk beleid in voorbereiding. Teneinde te kunnen anticiperen op dat beleid heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat de gemeenten en provincies per brief van 2 februari 2005 (kenmerk DGG/V-05/000698/VL) verzocht het RIVM te raadplegen voor vragen over veiligheidsafstanden.

De leidinggegevens van de leidingen die in Leyhof aanwezig zijn, zijn aan de heer Laheij van het RIVM voorgelegd. Hij heeft op basis daarvan advies uitgebracht voor wat betreft de aan te houden veiligheidsafstanden. De gegeven afstanden komen overeen met de ligging van de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar of de huidige bebouwingsafstand. Die zijn voor de leidingen in het plangebied als volgt.

Leidingnummer	Diameter	Ontwerpdruk	Diepteligging	Staalsoort	Wanddikte
W-515-03	8"	40 bar	circa 0,7 m	5L Grade B	5,56 mm
W-515-05	12"	40 bar	circa 0,75 m	5L Grade B	7,1 mm

Leidingnummer	veiligheidsafstanden	
	hoogte bebouwing maximaal 10 m	hoogte bebouwing hoger dan 10 m
W-515-03	50 m	70 m

Leidingnummer	veiligheidsafstanden		
	hoogte bebouwing maximaal 15 m	hoogte bebouwing 15 m - 20 m	hoogte bebouwing hoger dan 20 m
W-515-05	80 m	100 m	105 m

De paragrafen 2.7.2.en 3.5. van de toelichting zijn aangepast conform de afspraken met het RIVM. Tevens is op de plankaart bij beide leidingen de bebouwingsafstand en de maximale toetsingsafstand weergegeven (8-inch: bebouwingsafstand = 7 m, toetsingsafstand = 70 m, 12-inch: bebouwingsafstand = 14 m, toetsingsafstand = 105 m). In geval van nieuwe ontwikkelingen dient hieraan getoetst te worden.

Reactie: opmerkingen overige rijksdiensten

Geen van de overige rijksdiensten heeft aanleiding gezien om opmerkingen te maken op het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

c. TenneT TSO (11 september 2006)

Reactie: Hoogspanningsverbinding

In het plangebied bevindt zich een hoogspanningsverbinding. In het plan is reeds in ruime mate aandacht geschonken aan de te waarborgen belangen van de leiding. In artikel 12 lid 3.1. zit echter nog een aantal onjuistheden die gewijzigd c.q. aangevuld moet worden conform de voorstellen in de reactie.

Beantwoording

De wijzigingen c.q. aanvullingen, zoals voorgesteld door TenneT TSO, zijn in artikel 12 lid 3.1 verwerkt.

d. VAC (29 augustus 2006)

Reactie: Aanpassingen vigerend plan

De adviescommissie vindt dat de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan zal verbeteren indien aangegeven wordt op welke punten het reeds bestaande plan wordt aangepast.

Beantwoording

In een nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt, in het algemeen, niet exact aangegeven welke wijzigingen hebben plaatsgevonden ten opzichte van de vigerende regeling. Het nieuwe bestemmingsplan volgt grotendeels de vigerende regeling, welke dateert van 1994 en overwegend de vorm heeft van een globaal plan met uitwerkingsplicht. De woonwijk Leyhof is inmiddels volledig gerealiseerd conform de diverse uitwerkingsplannen die in de loop van de tijd zijn opgesteld. Doel van het plan is dan ook een passend ruimtelijk en juridisch kader voor de bestaande en te handhaven situatie, anno 2006, te bieden, waarbij rekening wordt gehouden met de behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande woonruimte. Daarbij acht de gemeente het van belang de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied tenminste te handhaven en waar mogelijk te verhogen.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie: Verkeer en parkeren

De toelichting bij "Verkeer en parkeren" is zwak omdat in meerdere straten in de wijk de door de gemeente gehanteerde norm van 90% op een aantal tijdstippen op de dag ruim overschreden wordt.

Beantwoording

Mede naar aanleiding van signalen uit de wijk is besloten de parkeerdruk in het gebied te onderzoeken. Uit dat onderzoek is gebleken dat de bezettingsgraad in de wijk hoog is en op sommige momenten en op sommige plaatsen de norm overschrijdt. Daarbij wordt vermeld dat de parkeerdruk per deelgebied zeer verschillend is, ofwel op een aantal plaatsen wordt de norm overschreden maar op andere plaatsen niet. De overschrijding van de norm wordt geweten aan het grote aantal foutparkeerders. Het fout parkeren wekt de indruk dat er een parkeerprobleem is terwijl er, volgens tellingen, wel voldoende beschikbare plaatsen in de wijk aanwezig zijn, met name in het openbaar gebied langs de kant van de weg.

Om enigszins tegemoet te komen aan de wens van bewoners iets te doen aan de parkeerdruk in het gebied is besloten, in afwijking van het vigerende plan, een aantal kleinschalige groenvoorzieningen niet als "Groen -G-" te bestemmen maar als "Verkeer en verblijf -VB-". Binnen de bestemming "Verkeer en Verblijf" kunnen parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie: Water

Bij transformatie van onverhard naar verhard oppervlak dient 15% van de verharding aan extra water te worden gerealiseerd. Onduidelijk is of het gaat om kubieke meters water of in kubieke decimeters water.

Beantwoording

Het gaat om kubieke meters. De toelichting is op dit punt verduidelijkt.

Reactie: Aardgastransportleidingen

De diameter van de aardgastransportleidingen is in "inches" weergegeven. Dit is een eenheid die in de Europese Unie niet wordt gehanteerd.

Beantwoording

De eenheid "inch"/"inches" wordt gehanteerd door de leidingbeheerders en is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. De eenheid "inches" wordt in het bestemmingsplan gehandhaafd.

Reactie: Hoogspanningsmasten

De zonebreedte bij de genoemde masttype 580A, waarin de referentiewaarde groter is dan 0,4 μ T, is groter dan de gehanteerde grenswaarde van 55 meter. Het wordt om die reden wenselijk geacht om de plaats van de mast en het type mast op de plankaart te vermelden.

Beantwoording

Naar aanleiding van de opmerking is de mast, inclusief de mastgegevens, op de plankaart en het renvooi aangegeven.

Reactie: Plankaart - speelvoorzieningen

De VAC betreft het dat de huidige speelvoorzieningen slechts met een kader op de kaart zijn aangegeven.

Beantwoording

*Speelvoorzieningen worden in principe niet apart geregeld maar kunnen binnen de bestemmingen "Groen -G-" en "Verkeer en verblijf -VB-" worden gerealiseerd en worden met het nieuwe bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.
De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Reactie: Plankaart - achterpaden

Op enkele plaatsen zijn de achterpaden niet aangegeven.

Beantwoording

Voor zover de opmerking betrekking heeft op aanpassingen in de plankaart en niet in de topografische ondergrond, is deze verwerkt.

Reactie: Plankaart - tuinen

Enkele gronden op de kaart zijn onjuist als "tuin" aangeduid.

Beantwoording

De plankaart is aangepast.

Reactie: Plankaart - tuinmuren/erfafscheidingen

De bestaande tuinmuren die de erfafscheiding vormen van de parkeerplaatsen en bergingen van de appartementen met een onderdoorgang of overbouw, zijn niet op de tekening aangegeven.

Beantwoording

De plankaart is aangepast.

e. Stichting Dorp, Stad en Land (7 augustus 2006)

Reactie: Pagina 26 - afstand bijgebouwen en woninguitbreidingen tot openbaar gebied

De in het bestemmingsplan gehanteerde afstand van de bijgebouwen en uitbreidingen van de woonruimte tot het openbaar gebied (perceelsgrens) van twee meter maakt het plaatsen van bijgebouwen en uitbreidingen voor de voorgevel mogelijk. Wellicht is het te prefereren onderscheid te maken tussen bebouwing voor de voorgevel en overige bebouwing op terreinen grenzend aan het openbaar gebied.

Beantwoording

Het bestemmingsplan maakt binnen de bestemming "Wonen -W-" een onderscheid tussen gronden met de aanduiding "tuin" en gronden met de aanduiding "erf". De gronden met de aanduiding "tuin" - de gronden voor de voorgevel tot twee meter achter het verlengde van de voorgevel - dienen in alle gevallen onbebouwd te blijven (artikel 10 lid 2 sub e3). Hiermee wordt de bouw van bijgebouwen en uitbreidingen voor de voorgevel niet mogelijk gemaakt.

De genoemde afstand van twee meter geldt voor bijgebouwen en uitbreidingen van de woning gelegen op percelen met een zijdelingse perceelsgrens grenzend aan het openbaar gebied.

Reactie: Pagina 26 - vergunningplichtige dakkapellen

Het uitgangspunt "In beginsel is het verboden vergunningplichtige dakkapellen aan te brengen" is onduidelijk.

Beantwoording

In verband met het behoud van de architectuur van de wijk is besloten vergunningplichtige dakkapellen niet bij recht toe te staan. Dit is echter niet in de voorschriften opgenomen. Artikel 10 lid 2 sub g is naar aanleiding van de opmerking aangevuld met "dakkapellen". Tevens is in lid 3 van artikel 10 een vrijstelling opgenomen waarmee het mogelijk wordt dakkapellen en dakopbouwen toe te staan welke een afwijkende maatvoering hebben dan zoals genoemd in de tabel in lid 2 sub g.

Reactie: Artikel 10 lid 2 sub e 2 - afstand bijgebouwen en woninguitbreidingen tot openbaar gebied

Beantwoording

De voorschriften zijn niet duidelijk. Zie ook de reactie hiervoor over de aan te houden afstand tot het openbaar gebied: "voorgevel" moet "zijgevel" zijn. Artikel 10 lid 2 sub e onder 2 is aangepast.

Reactie: Artikel 10 lid 2 sub e onder 5 - hoogte uitbreidingen en/of aangebouwde bijgebouwen

Artikel 10 lid 2 sub e2 moet worden aangevuld met een hoogtebepaling, 20 cm bijvoorbeeld.

Beantwoording

In artikel 2 "Wijze van meten" onder d is de hoogte van de eerste bouwlaag bepaald; deze wordt gemeten 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

Reactie: Artikel 10 lid 2 sub f - situering carports

De carports mogen 1 meter uit de voorgevelerfgrens worden gesitueerd.

Beantwoording

Op een aantal plaatsen wordt in de vigerende regeling de bouw van carports mogelijk gemaakt waarbij tevens eisen zijn gesteld aan de situering en de afmetingen van deze carports. In het nieuwe bestemmingsplan worden carports, uit stedenbouwkundige overwegingen, slechts daar toegestaan waar ze in de vigerende regeling ook werden toegestaan. De eisen ten aanzien van situering en maatvoering zijn eveneens overgenomen uit de vigerende regeling.

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie: Artikel 10 lid 3 sub c - vrijstelling

Verzocht wordt de vrijstellingsregeling in artikel 10 lid 3 sub c aan te vullen met "en met dien verstande dat artikel 10 lid 2 sub e onder 1 onverminderd van kracht blijft".

Beantwoording

Het plan is op dit punt aangepast.

Reactie: Artikel 18 lid 1.2 sub g - vrijstellingen ten aanzien van erkers

Dient voor elke erker vrijstelling te worden verleend?

Beantwoording

Ja. De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

f. Hoogheemraadschap van Rijnland (25 augustus 2006)

Reactie: Toelichting (pagina 21) - 10% open water

Verzocht wordt de zin "Indicatief mag voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen 10% worden aangehouden" te schrappen omdat deze onjuist is. Tevens wordt verzocht de daarop volgende zin te vervangen door de volgende zin "Bij voorkeur moet de compenserende waterberging binnen het plangebied gerealiseerd worden. Indien dit echter niet mogelijk is, kan de compenserende waterberging buiten het plangebied gerealiseerd worden, mits het binnen hetzelfde peilgebied is."

Beantwoording

De voorgestelde tekstaanpassingen zijn in paragraaf 2.6 van de toelichting doorgevoerd.

Reactie: Toelichting (pagina 22) - 15% open water

De eis om 15% open water te realiseren indien besloten wordt één van de groene plekken in de wijk te verharden ten behoeve van het parkeren wordt niet voldoende juridisch gewaarborgd. Verzocht wordt de 15%-eis over te nemen in artikel 8 van de voorschriften.

Beantwoording

De 15%-eis is overgenomen in artikel 8 en alle andere voorkomende bestemmingen in het plan zodat de waterberging, bij toevoeging van verhard oppervlak, is gewaarborgd.

Reactie: Voorschriften - artikel 4 Gemengd -GD-

Verzocht wordt in de bestemmingsomschrijving ook "water" op te nemen zodat, mogelijk, aan de 15%-eis kan worden voldaan.

Beantwoording

Het plan is op dit punt aangepast.

Reactie: Voorschriften - artikel 8 Verkeer en verblijf -VB-

Verzocht wordt artikel 8 aan te vullen met een bepaling waarmee de 15%-eis wordt gewaarborgd.

Beantwoording

Zie ook de reactie hiervoor ("reactie: toelichting pagina 22").

Reactie: Voorschriften - artikel 3 Agrarisch -A- en artikel 11 Archeologisch waardevol gebied

De aanlegvergunning dient aangevuld te worden met een bepaling waarin voor het dempen van sloten ook ontheffing van de Keur noodzakelijk is.

Beantwoording

De artikelen 3 en 11 van de voorschriften zijn conform het voorstel aangepast.

Reactie: Voorschriften - artikel 9 Water -WA-

In artikel 9 lid 2 zijn de eisen vermeld die de gemeente aan de aanleg van steigers stelt. Daarnaast geldt tevens het overkluizingenbeleid van Rijnland. Verzocht wordt de regeling voor wat betreft de afmetingen van de steigers in de voorschriften over te nemen of te verwijzen naar het overkluizingenbeleid.

Beantwoording

Voor wat betreft de aanleg van steigers is de regeling uit het bestemmingsplan "Dwarwatering" overgenomen welke door het hoogheemraadschap is gezien.

De voorschriften zijn aangevuld met een verwijzing naar het overkluizingenbeleid van het hoogheemraadschap zoals opgenomen in de bijlage bij de overlegreactie.

Reactie: Voorschriften - artikel 20 Algemene vrijstellingsbepalingen en artikel 21 Algemene wijzigingsbepalingen

Verzocht wordt, alvorens besloten wordt tot vrijstelling en in het kader van de watertoets, advies in te winnen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Tevens wordt verzocht in deze artikelen de zin "*Rijnland hanteert de eis dat bij transformatie van onverhard naar verhard oppervlak 15% van de toename aan verharding aan extra water moet worden gerealiseerd.*" op te nemen.

Beantwoording

Het hoogheemraadschap zal, voordat vrijstelling wordt verleend en in het kader van de Watertoets, geconsulteerd worden. Deze bepaling is overgenomen in de artikelen 20 en 21.

De 15%-eis wordt niet overgenomen in de artikelen 20 en 21. Ten behoeve van de waterberging zijn de gezamenlijke gronden binnen alle voorkomende bestemmingen in ieder geval bestemd voor ten minste 15% water van het ten opzichte van de bestaande situatie toe te voegen verhard oppervlak. Daarmee wordt voldoende bescherming gegeven aan de 15%-waterbergingseis.

Reactie: ontwerpbestemmingsplan

Het hoogheemraadschap wil graag een samenvatting ontvangen van de (inspraak)reacties en de beantwoording daarvan alsmede een exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

Een samenvatting van de (inspraak)reacties en het ontwerpbestemmingsplan wordt te zijner tijd toegezonden.

g. Gasunie

Reactie: Ligging gastransportleidingen

De ligging van de twee aanwezige gastransportleidingen is niet geheel overeenkomstig de bij de Gasunie bekende gegevens op de plankaart aangegeven. Verzocht wordt de ligging van de gastransportleiding conform de bijgeleverde gegevens als zodanig op de plankaart te bestemmen.

Beantwoording

De ligging van de gastransportleidingen is conform de bijgeleverde gegevens aangepast. Daarbij zijn tevens de leidinggegevens op de kaart vermeld.

Reactie: Toetsingszone

De term "toetsingszone" in het renvooi is niet correct. Dit dient "vrijwaringszone" te zijn. De vrijwaringszone heeft een breedte van 4 meter breed aan weerszijden van de leiding gerekend vanaf de hartlijn van de leiding.

Beantwoording

Het renvooi is naar aanleiding van de opmerking aangepast.

Reactie: Nieuw extern veiligheidsbeleid aardgastransportleidingen

Momenteel wordt door het ministerie van VROM nieuw beleid geformuleerd met betrekking tot de zonering rondom aardgastransportleidingen. Om hierop te kunnen anticiperen, zijn gemeenten en provincies per brief van 2 februari 2005 verzocht het RIVM te raadplegen voor vragen over veiligheidsafstanden. Hierbij wordt dan ook verzocht contact op te nemen met dhr. G. Laheij van het RIVM (030-2743829). Op basis van de resultaten van het overleg met de heer G. Laheij dient paragraaf 2.7.2. van de toelichting te worden aangepast.

Beantwoording

Zie ook de beantwoording onder b.

De paragrafen 2.7.2 en 3.5 van de toelichting zijn aangepast. Daarbij is tevens ingegaan op de nieuwe ontwikkelingen in het landelijk externe veiligheidsbeleid.

h. Milieudienst West-Holland (31 augustus 2006)

Reactie: Hoogspanningsverbindingen

Uit de berekeningen blijkt dat in een zone van circa 65 meter aan weerszijden van de verbinding de magnetische veldsterkte boven de 0,4 μ T ligt. In dat gebied ligt momenteel een aantal woningen. Het huidige landelijke beleid is er op gericht dit soort situaties in de toekomst te voorkomen. Voor bestaande situaties worden, in verband met het beperkte karakter van het risico en de (hoge) maatschappelijke kosten, echter geen saneringsmaatregelen voorgesteld. Wel moet voorkomen worden dat binnen de zone meer gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

Het wordt zinvol geacht contact op te nemen met de netbeheerder om te onderzoeken of de in het rapport genoemde verkleining van de zone door aanpassing van de klokgetallen uitvoerbaar is en of de masten wellicht op termijn vervangen moeten worden door nieuwe masten die een kleinere zone hebben.

Beantwoording

Uit navraag bij de netbeheerder blijkt dat de masten niet op korte termijn vervangen zullen worden. Indien de capaciteit wijzigt dient Tennet contact op te nemen met de gemeente om de gevolgen hiervan te bespreken. De gemeente heeft de verplichting om onder de huidige omstandigheden de 0,4 μ T te bepalen en ervoor zorg te dragen dat geen nieuwe bouwontwikkelingen binnen deze zone kunnen plaatsvinden. Hier wordt met het nieuwe bestemmingsplan aan voldaan.

i. Waterleidingbedrijf Hydron Zuid Holland (Oaseo) (19 juli 2006)

Reactie: Geen opmerkingen

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Inspraak

Door de volgende personen is gedurende de inspraaktermijn een reactie bij de gemeente binnengekomen.

- Mw. Drs. L. M. H. Wijers, Brugwacht 104, 2353 DP Leiderdorp
- De heer of mevrouw J. S. W. van Gorp, Secretaris VVE GAIA, Poortwacht 1, 2353 EA Leiderdorp

De reacties zijn hierna kort samengevat en voorzien van een antwoord. De beantwoording is van gemeentewege cursief weergegeven. Daar waar de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan is eveneens aangegeven op welke manier de aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan is verwerkt.

A. Mw. Drs. L. M. H. Wijers, Brugwacht 104, 2353 DP Leiderdorp (namens buurtbewoners en belanghebbenden)

Reactie: Woning Brugwacht 98

De kavel Brugwacht 98, gelegen op de hoek Leysloot - Dwarswatering, heeft in het vigerende bestemmingsplan geen woonbestemming en in het voorontwerpbestemmingsplan wel. Inmiddels is voor de woning een bouwvergunning aangevraagd waartegen bezwaar is gemaakt. De belangrijkste reden om ter plaatse geen woning toe te staan is de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan en het Groenstructuurplan Leiderdorp 2000. Op de kavel staan elf bomen welke enerzijds een fraaie afscheiding vormen tussen de wijk en de Dwarswatering en tegelijkertijd zeer beeldbepalend zijn voor de groenstructuur in de wijk. Daarnaast vormt de plek één van de slechts twee veilige kinderspeelplaatsen in de wijk. Tenslotte gaat met de bouw van de woning de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving van de omwonenden achteruit.

De afdeling Gemeentewerken heeft eveneens negatief geadviseerd voor wat betreft het bebouwen van de kavel omdat het perceel onderdeel is van de landschappelijke contra-mal en, daarmee, tot de hoofdgroenstructuur van Leiderdorp behoort.

Uit het woonbehoefteonderzoek dat in het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangehaald blijkt dat in de wijk naast een tekort aan parkeervoorzieningen ook een tekort aan groenvoorzieningen en speelvoorzieningen voor jonge kinderen wordt ervaren.

Vervolgens wordt gesproken over het woon- en leefklimaat in Leiderdorp en dat dit met name (positief) wordt bepaald door de kwaliteit van de aanwezige groen- en speelvoorzieningen. De bouw van de woning ter plaatse van Brugwacht 98 is derhalve niet in overeenstemming met het vigerende gemeentelijke beleid. Diverse raadsleden hebben eveneens aangegeven de bouw van de woning op deze plek te betreuren, hoewel één en ander door nalatigheid niet in bezwaarschriften tot uiting is gekomen.

Verzocht wordt het perceel niet te bestemmen voor woondoeleinden.

Beantwoording

De vrijstellingsprocedure voor het mogelijk maken van een woning op deze plek heeft een aparte procedure doorlopen. De afgegeven vergunning is overgenomen in het bestemmingsplan. De commissie beroep en bezwaar heeft zich op 28 november 2006 positief uitgesproken over het bouwplan waarmee deze gehandhaafd wordt in het nieuwe bestemmingsplan.

**B. De heer of mevrouw J. S. W. van Gorp, Secretaris VVE GAIA, Poortwacht 1,
2353 EA Leiderdorp (namens de Vereniging Van Eigenaren GAIA)**

Reactie: Ligging aanduiding "tuin"

Als gevolg van de ligging van de aanduiding "tuin" zijn de (achter)toegangen tot het appartementencomplex aan Poortwacht 1 tot en met 8, welke bereikbaar zijn via de Schildwacht, in de toekomst mogelijk niet meer bereikbaar. Tevens ligt de eigendomsgrens van de VVE/GAIA tot op het trottoir. Verzocht wordt de plankaart op de genoemde punten aan te passen.

Beantwoording

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen aangepast.