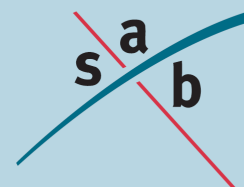


Ontwerpbestemmingsplan

# De Hoven

Gemeente Leiderdorp

Datum: 27 februari 2012  
Projectnummer: 110169  
ID: NL.IMRO.0547.BPhoven.ONO01





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	De vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>6</b>
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Regionaal beleid	15
2.4	Gemeentelijk beleid	15
<b>3</b>	<b>Het plangebied</b>	<b>24</b>
3.1	Ontstaansgeschiedenis	24
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	26
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>36</b>
4.1	Inleiding	36
4.2	Milieuaspecten	36
4.3	Omgevingsaspecten	43
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>49</b>
5.1	Inleiding	49
5.2	Beschrijving bestemmingen	49
<b>6</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>56</b>
6.1	Planmethodiek	56
6.2	Toelichting op de regels	56
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7.2	Economische uitvoerbaarheid	59
7.3	Handhaving	60

Bijlage:

- Beoordeling Externe veiligheid Bestemmingsplan De Hoven, Leiderdorp
- Nota overleg de Hoven 14 februari 2012



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied waarvan de vigerende bestemmingsplannen relatief jong zijn maar waarvoor op grond van artikel 3.1 van de Wro het toch gewenst is de bestaande situatie opnieuw te voorzien van een passende juridisch-planologische regeling. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend, beheersgericht karakter. Daarnaast is in het eerste kwartaal van 2011 de bestaande erfbebouwingsregeling en het ontheffingenbeleid geactualiseerd. Het bestemmingsplan dient in overeenstemming te zijn met dit beleid.

Verder heeft de gemeente Leiderdorp de wens geuit om te komen tot een standaardisering van regels en toelichting. Het plangebied is wat betreft bebouwing en gebruik een typische woonwijk van de gemeente Leiderdorp. Daarmee vormt dit bestemmingsplan aanleiding om voor de meest voorkomende bestemmingen standaard regels en teksten op te stellen. Deze kunnen in het vervolg ook in andere plannen worden toegepast zodat gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in nieuwe plannen uniform zullen zijn.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

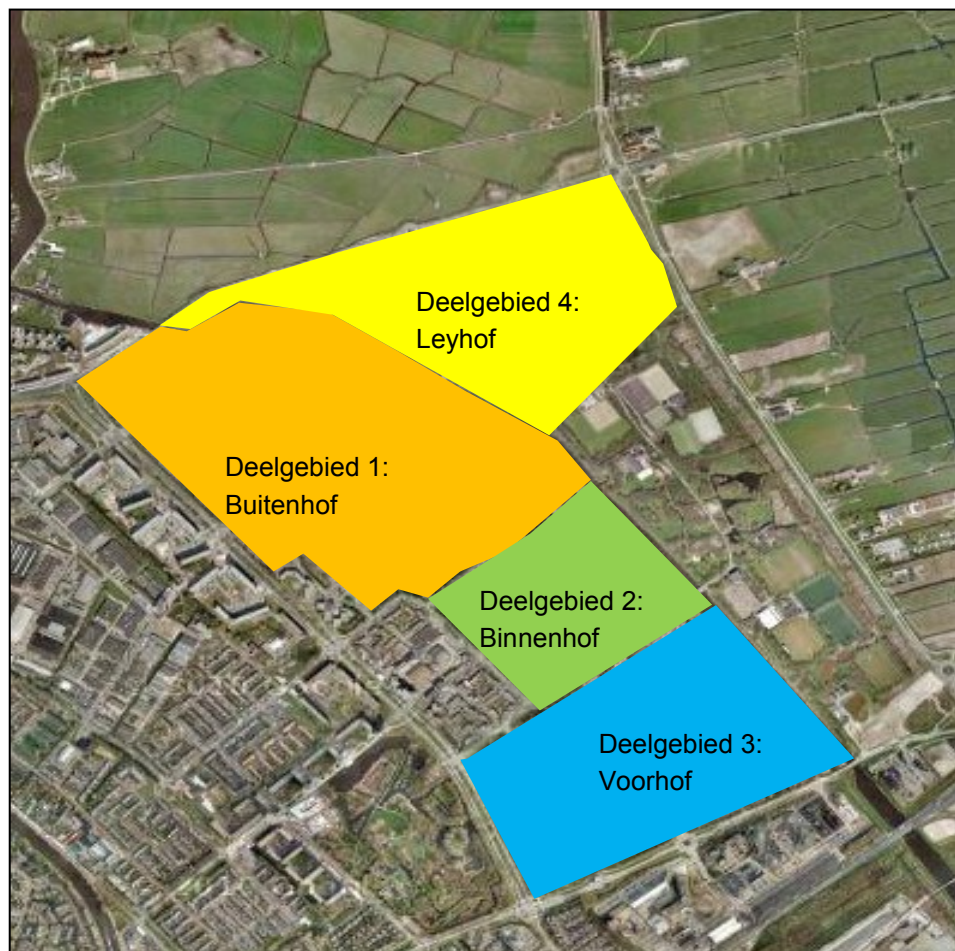
Het plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel van Leiderdorp. Het plangebied is op te delen in vier deelgebieden:

1. deelgebied 1: Buitenhof;
2. deelgebied 2: Binnenhof;
3. deelgebied 3: Voorhof;
4. en deelgebied 4: Leyhof.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de wegen Persant Snoepweg, Engelendaal, de N445 en de N446. Deelgebieden 1,2 en 3 worden van deelgebied 4 gescheiden door de Dwarswatering. Op navolgende afbeeldingen wordt de globale ligging van het plangebied en de globale begrenzing van het plangebied met de deelgebieden weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



*Globale ligging plangebied*



*Globale begrenzing plangebied met deelgebieden*

### 1.3 De vigerende bestemmingsplannen

De gronden die binnen het plangebied zijn gelegen zijn geregeld in vier geldende bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan vervangt daarmee de volgende bestemmingsplannen:

- a bestemmingsplan "Binnenhof" (vastgesteld op 16 september 2002, onherroepelijk op 7 april 2003);
- b bestemmingsplan "Buitenhof" (vastgesteld op 27 maart 2000, onherroepelijk op 7 maart 2002);
- c bestemmingsplan "Voorhof" (vastgesteld op 12 juli 2007, onherroepelijk op 18 december 2007);
- d bestemmingsplan "Leyhof" (vastgesteld op 16 juli 2007, onherroepelijk op 18 december 2007).

### 1.4 Leeswijzer

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het relevante ruimtelijke beleid beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving de ruimtelijke en functionele situatie. Ook is aangegeven op welke wijze het plangebied in zijn historische context en omgeving kan worden geplaatst.

In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, zoals bijvoorbeeld milieu, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggend bestemmingsplan kan worden uitgevoerd. In hoofdstuk 5 komt de planinhoud aan bod. De systematiek van het plan, de gemaakte keuzes en de verantwoording daarvan zijn onderwerp. In dit hoofdstuk 6 volgt een juridische toelichting op het plan waarin de opbouw van verbeelding en regels is uitgelegd. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

## **2 Beleidskader**

### **2.1 Rijksbeleid**

#### **2.1.1 Nota Ruimte (2006)**

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissing (PKB's) behorende bij de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (en de actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

#### **2.1.2 Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid (2008)**

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de amvb Ruimte.

De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen, het betreft onder andere de volgende aspecten:

- a Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;
- b Ecologische Hoofdstructuur: basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 hectare;
- c Nationale landschappen: begrenzing. 'Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam.

#### **2.1.3 Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)**

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat

groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. In 2011 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ter inzage gelegd. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

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

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

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

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
  - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
  - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
  - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
  - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
  - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
  - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
  - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
  - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

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

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

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

In de structuurvisie worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio's (MIRT<sup>1</sup> –regio's) waaraan gebiedsgerichte agenda's van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

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

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de regio (Den Haag internationale stad, de stad/mainport Rotterdam en de Greenport Westland-Oostland) door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid (weg, spoor, vaarweg), het oppakken van het nationale programma Rotterdam Zuid en het opstellen van de structuurvisies Nieuwe Westelijke Oeververbinding en Haaglanden;
- Vernieuwen en versterken van de mainport Rotterdam door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk in samenhang met de andere Nederlandse zeehavens, de haven van Antwerpen en achterlandknopen in lijn met de afspraken die hierover in het kader van de MIRT Verkenning Antwerpen-Rotterdam zijn gemaakt;
- Het borgen van de waterveiligheid en -kwaliteit, zoetwatervoorziening en ontwikkeling van een maatregelenpakket droogte/verziltting (Hoogwaterbeschermingsprogramma en Deltaprogramma met o.a. hetdeelprogramma zoetwater, Rijnmond-Drechtsteden, Zuidwestelijke Delta en Kust);
- Het aanwijzen van leidingstroken voor (toekomstige) buisleidingen van nationaal belang voor de Rotterdamse Haven;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (waaronder de Biesbosch en de Nieuwkoopse plassen)

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

---

<sup>1</sup> Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport

#### **2.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)**

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

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

##### *Huidige Status*

Het SVIR is in ontwerp op aan beide Kamers ter behandeling toegezonden. Na de zomer 2011 zal de benodigde Plan-MER aan de SVIR worden toegevoegd en aan beide Kamers toegezonden. Na parlementaire behandeling zal de SVIR worden vastgesteld en kan deze in werking treden. Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. De volgende onderdelen zijn reeds in werking getreden op 30 december 2011:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

Op een later moment, naar verwachting medio 2012, zal het besluit worden aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan

en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

### **2.1.5 Tracébesluit A4 (2009)**

Op 17 mei 2009 heeft de Minister van Verkeer en Waterstaat het Tracébesluit Burgerveen-Leiden 2009, gedeelte Leiderdorp-Leiden vastgesteld. Het eerdere Tracébesluit is op 25 juli 2007 vernietigd door de Raad van State, wegens onvoldoende onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

De A4 is één van de hoofdverbindingssassen uit de Nota Mobiliteit en heeft een zeer belangrijke functie voor zowel het nationale als het internationale verkeer. De A4 is voorts een belangrijke wegverbinding tussen Amsterdam, Leiden en Den Haag. Alleen het deel van de Dwarswating in de gemeente Leiderdorp tot en met de aansluiting Leiden in de gemeenten Leiden en Zoeterwoude bestaat nog uit 2x2 rijstroken.

De capaciteit van dit traject is te klein. Dit heeft negatieve gevolgen voor de doorstroming en de verkeersveiligheid. Bijna dagelijks staan er tijdens de ochtend- en avondspits files en de problemen zullen door de groei van het wegverkeer en de openstelling van de verbreding van de A4 tussen Roelofarendsveen en de aansluiting Nieuw Vennep (N207) in 2011 nog verder toenemen. Zonder maatregelen is rond 2020 sprake van een volledig overbelast wegdeel met een zeer slechte verkeersafwikkeling.

Om deze reden heeft de Minister een Tracébesluit vastgesteld waarmee het mogelijk wordt dit deel te wijzigen. Tussen A4 km 29,8 en de Stationsingel (gemeente Leiden, nabij A4-km 32,6 op tracékaart 4) bestaat de wijziging uit de verbreding van de weg van 2x2 naar 2x3 rijstroken. Tussen de Stationsingel en km 36,2 bestaat de wijziging uit de aanleg van een stelsel van 1 hoofdrijbaan en 1 parallelrijbaan per rijrichting. Tussen de Kalkpolder in Leiderdorp en de nieuwe woonwijk Roomburg in Leiden zal de A4 verdiept worden aangelegd. De A4 kruist de Oude Rijn met een aquaduct. Met deze verbreding zullen de twee “flessenhalzen” in de A4 bij Hoogmade en Zoeterwoude verdwijnen waardoor de doorstroming sterk zal verbeteren.

Daarnaast wordt gedacht aan een groene inrichting eventueel in combinatie met woningen of een andere niet-woonfunctie. De mogelijkheden voor herinrichting van het gebied hangen af van aanwezige milieubelemmering zoals geluidhinder en luchtkwaliteit. Ter beperking van de geluidhinder en ter verhoging van de verkeersveiligheid blijft een maximumsnelheid van 100 km/uur op dit wegvak gehandhaafd.

### **2.1.6 Water**

Voor wat betreft het Rijksbeleid ten aanzien van water, wordt verwezen naar de waterparagraaf 4.3.3 van deze toelichting “(watertoets)”.

### *Conclusie Rijksbeleid*

Met dit bestemmingsplan wordt gewerkt aan de rijksdoelstelling tot het bieden van een actueel beheersgericht kader dat voldoet aan de uitgangspunten van de Wro. Het bestemmingsplan is beheersgericht en niet in strijd met het rijksbeleid.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2020 (2010)**

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

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

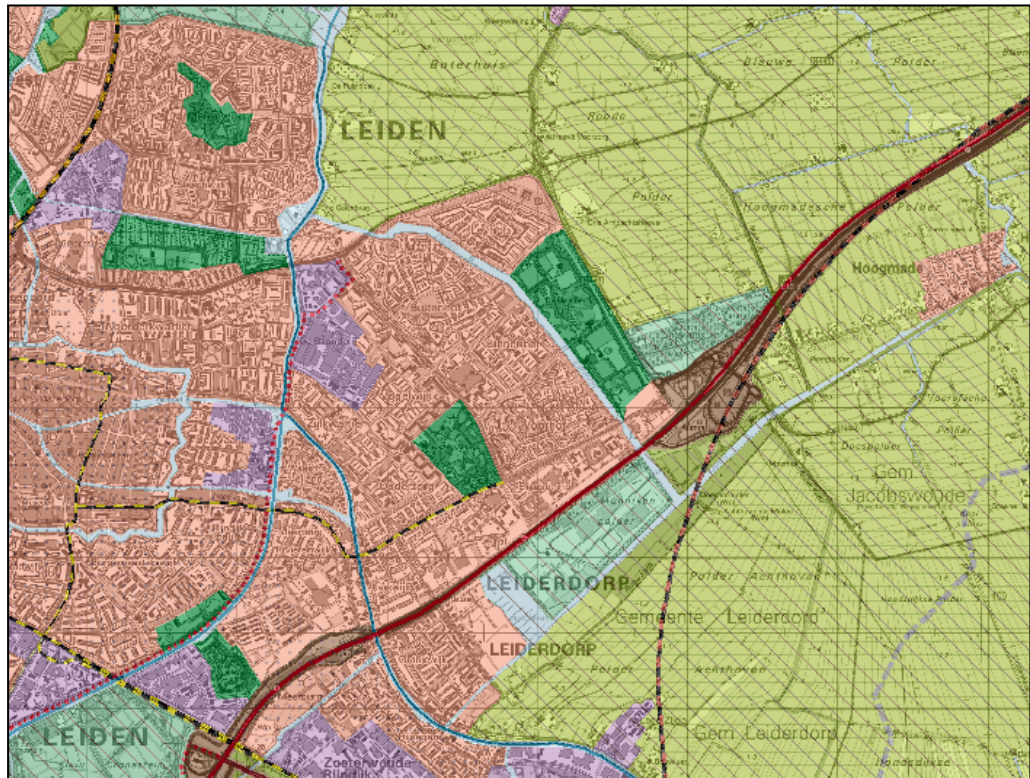
- a Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- b Duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- c Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- d Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- e Stad en land verbonden.

Deze hoofdpogaven worden uitgewerkt tot praktische opgaven zoals het aantrekken en behouden van bedrijvigheid en werkgelegenheid, het zorgen voor kwalitatief en kwantitatief afgestemde woonmilieus, het verbeteren van interne en externe bereikbaarheid en het creëren van agglomeratievoordelen en het op peil houden van het voorzieningenniveau voor het stedelijk gebied. Vervolgens worden de verschillende ambities tot 2040 op tafel gelegd, waarna de visie tot 2020 in hoofdlijnen wordt uitgewerkt.

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

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

Het plangebied is op basis van de functiekaart aan te merken als “stads- en dorpsgebied”. Dit is aaaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen. De Dwarswatering die het plangebied doorkruist wordt aangeduid als “water”.



*Uitsnede structuurvisie Zuid-Holland*

Tevens heeft de provincie kwaliteitskaarten opgesteld. Op deze kaarten zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. Voor het stedelijk gebied richt de kwaliteitskaart zich vooral op kwaliteitsaspecten als functie in stedelijk netwerk, dichtheid, bereikbaarheid, voorzieningenniveau, evenals cultuurhistorische kwaliteiten.

De provincie bezit een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden, die beschreven zijn in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Bij het provinciaal belang 'behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur' horen de ambities:

- topgebieden cultureel erfgoed beschermen;
- kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
- archeologische waarden beschermen;
- molenbiotopen beschermen;
- landgoedbiotopen beschermen.

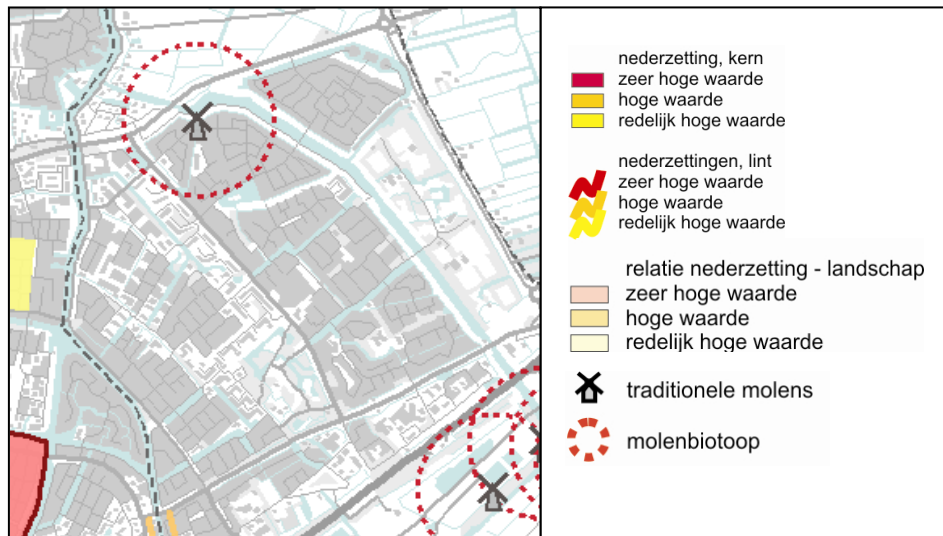
Cultuurhistorie is een van de dragers van ruimtelijke kwaliteit. De opgave voor het ruimtelijk beleid is om vanuit een integraal perspectief:

- te bevorderen dat cultuurhistorisch waardevolle structuren, complexen, ensembles en elementen behouden blijven;
- te bevorderen dat de cultuurhistorie kan worden beleefd en bijdraagt aan de recreatief-toeristische kwaliteit van het landelijk gebied.

In het plangebied is op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart één cultuurhistorisch waardevol object aanwezig: de Zijllaanmolen (zie navolgende afbeelding). De Zijllaanmolen is een poldermolen uit 1850. De molen werd gebouwd ter vervanging van een wipmolen die iets zuidelijker stond. De molen bemaalde tot 1951 de

Zijllaan- en Meijepolder, ca. 150 ha en een opvoerhoogte van 1,20 m. Tegenwoordig wordt de molen als permanente woning gebruikt.

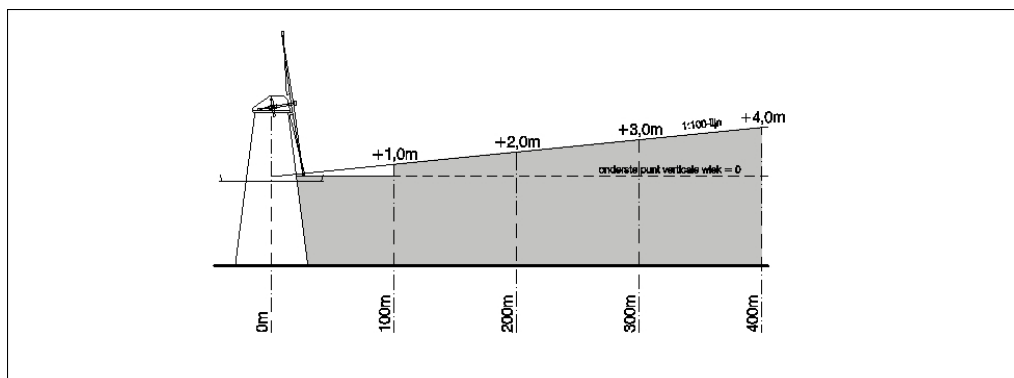
Molens maken samen met onder meer boerderijen, kerken en archeologische objecten deel uit van het Nederlandse cultuurlandschap. Uit de aanwezigheid van de molens in Leiderdorp kan de ontstaansgeschiedenis van het dorp worden herleid. Alle molens hebben dan ook de status van rijksmonument. Bij de molens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



*Cultuurhistorische Hoofdstructuur; cultuurhistorische bebouwing, nederzettingen en molens. Bron: provincie Zuid- Holland*

### **Vrijwaringszone Molenbiotop**

Met behulp van deze bestemming wordt geregeld dat de mogelijke bebouwing rondom de molen de windvang van de molen niet onevenredig schaadt. 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 - in - 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.



*Schematische weergave regeling molenbiotoop*

#### *Conclusie provinciaal beleid*

Het bestemmingsplan kent een conserverend karakter en is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### **2.2.2 Provinciale verordening (Verordening Ruimte) (2010)**

De provinciale ruimtelijke verordening is tegelijk met de structuurvisie vastgesteld en stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid voor het vaststellen van een verordening vloeit voort uit artikel 4.1 van de nieuwe Wro. De verordening heeft betrekking op bestemmingsplannen en projectbesluiten. Het is een stelsel van geboden en verboden waar gemeentes rekening mee dienen te houden bij het opstellen van voornoemde documenten. In bepaalde gevallen bestaat de mogelijkheid tot ontheffing van een bepaald verbod, te verlenen door Gedeputeerde Staten.

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

#### *Herziening structuurvisie en verordening*

Bij de vaststelling van de structuurvisie en de verordening is geconstateerd dat het voor een aantal onderwerpen en dossiers nog niet mogelijk was om een passende oplossing op te nemen in de Visie op Zuid – Holland dan wel de Verordening Ruimte. Daarom is een herziening van de Visie en de Verordening Ruimte opgesteld. De herziening heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- bouwen buiten de contour landgoederenzones;
- landgoed- en kasteelbiotopen;
- aanpassing kaarten Hillegom, Nieuwkoop, Gorinchem, Ouderkerk, Rotterdam, Lansingerland, Brielle, Nieuw-Beijerland, Rijnwoude en Westland;
- begrenzing Ecologische Hoofdstructuur procedure voor transformatiegebieden;
- nieuwe glastuinbouwlocaties.

Voor dit bestemmingsplan heeft de herziening geen gevolgen.

#### *Conclusie provinciaal beleid*

Het bestemmingsplan kent een conserverend karakter en is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **2.3 Regionaal beleid**

### **2.3.1 Beleidsvisie Wonen**

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

#### *Conclusie regionaal beleid*

De doelstelling van voorliggend plan is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan voor bestaand stedelijk gebied. Het plan is niet in strijd met regionaal beleid of regionale belangen.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Toekomstvisie Leiderdorp 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:

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

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

### **2.4.2 Zicht op Wonen, deel III (2007)**

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft voornamelijk tot doelstelling het actualiseren van het planologisch-juridisch beheerskader. Dit betekent dat niet direct een plan wordt

opgesteld om een gebied te herontwikkelen. Er is wat dat betreft dan ook geen sprake van een "project" zoals in de notitie "Zicht op Wonen" is weergegeven.

#### **2.4.3 Beleidsnotitie afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten (2011)**

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

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

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

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

#### **2.4.4 Integraal Verkeers- en Vervoersplan (2009)**

Het IVVP is vastgesteld door de raad op 14 juli 2009. Op het moment van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan wordt het maatregelpakket nog nader uitgewerkt. Doel van dit IVVP is het bewerkstelligen van een grotere leefbaarheid, betere bereikbaarheid, duurzame veiligheid en een beheersbare mobiliteit in de gemeente Leiderdorp.

In het IVVP zijn de principes van Duurzaam Veilig als uitgangspunt genomen. Samengevat houden die principes in dat bij de inrichting van de weg rekening wordt gehouden met de functie. Dit komt zowel de herkenbaarheid van de weg als ook de verkeersveiligheid ten goede. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen

gebiedsontsluitingswegen (verkeersaders met een snelheidslimiet van 50 tot 70 km/uur binnen de bebouwde kom en 80 km/uur buiten de bebouwde kom) en woonstraten in verblijfsgebieden (30 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom).

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

Voor wat betreft de omgeving van voorliggend plangebied geldt dat gedacht wordt om Engelendaal te herinrichten tot 2x1-rijbaan en een vrijliggende openbaar vervoerbaan. De nadere uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden. Ook wordt gedacht aan de aanleg van de Ringweg Oost, die deels langs het plangebied is voorzien. Ook hiervoor geldt dat de nadere uitwerking nog plaats moet vinden.

De doelstelling is een grotere leefbaarheid, een betere bereikbaarheid en een beheersbare mobiliteit in Leiderdorp. Voor het plangebied zou dit positieve gevolgen hebben aangezien de Engelendaal fungeert als belangrijkste ontsluitingsweg van de wijken. Engelendaal wordt in het nieuwe model niet of minder gebruikt voor doorgaand verkeer en kan daardoor haar functie als wijkontsluitingsweg beter vervullen.

#### **2.4.5 Welstandsnota Leiderdorp (2010)**

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.

De welstandsnota bevat objectgerichte criteria voor onder meer hoofdgebouwen, dakkapellen, aan- en uitbouwen, rolluiken etc. Van belang is met name het bepaalde ten aanzien van:

aan- uitbouwen:

- aan de zijgevel ten minste 2,00 m achter de voorgevellijn;
- hoogte niet hoger dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- moet ondergeschikt zijn aan hoofdgebouw.

erfscheidingen:

- hoogte maximaal 2,00 m als erfafscheiding wordt geplaatst op minstens 1,00 m achter de voorgevel;
- hoogte maximaal 1,00 m als erfafscheiding wordt geplaatst voor de voorgevel; of op minder dan 1,00 m achter de voorgevel.

Naast objectgerichte criteria kent de welstandsnota ook gebiedsgerichte criteria voor zowel Binnenhof, Buitenhof (Oost – Zuid en Midden – West), Voorhof als Leyhof. Alle wijken worden getypeerd als gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur en op sommige plaatsen behoud van het wisselende straatbeeld.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. De huidige footprint, goot (zowel voor- als achterzijde)- en bouwhoogte van woningen zijn vastgelegd, waarmee rooilijnen, kapvormen en situering zijn vastgelegd. Het straatbeeld blijft daardoor behouden. Tevens wordt het structurele Groen als zodanig bestemd en blijft daardoor in stand. Voorts zijn regels gesteld aan omvang, hoogte en situering van aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en andere toevoegingen aan woningen (zoals erkers) die in overeenkomen met het bepaalde in de welstandsnota. Dit bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de welstandsnota.

#### **2.4.6 Groenstructuurplan Leiderdorp (2000)**

Het doel van het Groenstructuurplan Leiderdorp is te bepalen waar de structuur van het groen en water in samenhang met het landschap en de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp kan worden versterkt. De kansen in het ruimtelijke beeld van water, wegen en groen van Leiderdorp vormen de bouwstenen voor de hoofdgroenstructuur. Dit zijn: 1) de groen-blauwe ruggengraat, 2) de landschappelijke contramal en 3) de confrontatie tussen stad en land.

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

Om Leiderdorp ("de mal") ligt een "landschappelijke contramal": de open gebieden en de hoofdwatgangen met een herkenbare groenaanleg. Kenmerkend zijn de Oude Rijn met bomerij 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.

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

Naast de genoemde drie kansen of bouwstenen is een vierde bouwsteen vastgesteld. Het gaat om de groene sferen in de wijken. Het beeld van het groen buiten de hoofdgroenstructuur wordt bepaald in verschillende wijk-sferen 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.

#### **2.4.7 Duurzaamheidsagenda 2011-2014 (2011)**

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Leiderdorp is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing. De gemeente Leiderdorp vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. De gemeente streeft er naar dat elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit van economie, maatschappij als milieu, zowel op de korte en lange termijn. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

##### *Duurzame stedenbouw / gebiedsontwikkeling*

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

Het Beleidskader wordt toegepast bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 ha en koppelt de projectfasering aan een communicatietraject en inhoudelijke duurzaamheidsambities. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities geformuleerd zijn. In een ambitietabel zijn deze ambities overzichtelijk weergegeven. Door alle ambities integraal af te wegen wordt het mogelijk de balans tussen PPP te optimaliseren. De ambities worden vertaald naar maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Voor ruimtelijke plannen > 5 ha. kan het ontwerp doorgerekend worden met Duurzaamheid Prestatie van een Locatie (DPL) of er voldoende maatregelen zijn genomen om de geselecteerde ambities waar te maken. Met deze aanpak wordt duurzaamheid in het plan geborgd. Voor dit gebied wordt voor elke nieuwe ontwikkeling > 1 ha. een ambitietabel ingevuld.

##### *DuBoPlus-Richtlijn*

De gemeente Leiderdorp hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw < 10 woningen, utiliteitsbouw > 3000 m<sup>2</sup> BVO en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat<sup>2</sup>. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties

---

<sup>2</sup> GPR Gebouw® is een hulpmiddel bij het toetsen van dubo-ambities. Het is een praktisch programma om de plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Het programma GPR Gebouw® zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit, toekomstwaarde en de gebruikelijke aspecten van duurzaamheid.

De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening of gelijkwaardig (meest recente versie) of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een intakeformulier GPR-Gebouw. Op

berekend met het instrument de GPR-Gebouw. Voor elk thema geeft het instrument een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10.

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

### *Klimaatprogramma*

In 2008 heeft de gemeente Leiderdorp in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld. Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO<sub>2</sub>-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO<sub>2</sub>-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: „Woningen“; „Bedrijven“; „Duurzame energieproductie“; „Bouwers en projectontwikkelaars“ en „Mobiliteit“. Dit programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen of 5.000 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsgebouwen de kansen voor CO<sub>2</sub>-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen of 20.000 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsgebouwen een energievisie<sup>3</sup> ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18 -100% reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

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

### *Conclusie*

Afhankelijk van het oppervlak van nieuw te ontwikkelen locaties (> 1 ha.) of het bouwprogramma MO woningen, en/of > 3000 m<sup>2</sup> BVO utiliteit wordt een ambitietabel opgesteld en/of een GPR-gebouw berekening gemaakt. Het gehele gebied is voor toekomstige ontwikkelingen kansrijk voor het substantieel reduceren van CO<sub>2</sub>-emissies door de aanleg van technieken als warmte- en koude opslag en warmtepompen zowel op wijkniveau als individueel, (wijk)warmtekrachtkoppeling (WKK) en uitbreiding stadsverwarmingnet (aansluiten op hoofdleiding voor het gebied de Schansen). Hiermee kan een aanzienlijke bijdrage worden geleverd aan de kabinetambitie.

---

basis van een ingevuld intakeformulier ontvangt de ontwikkelaar een gratis sublicentie GPR-Gebouw.

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

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

#### **2.4.8 *Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (2011)***

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

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

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

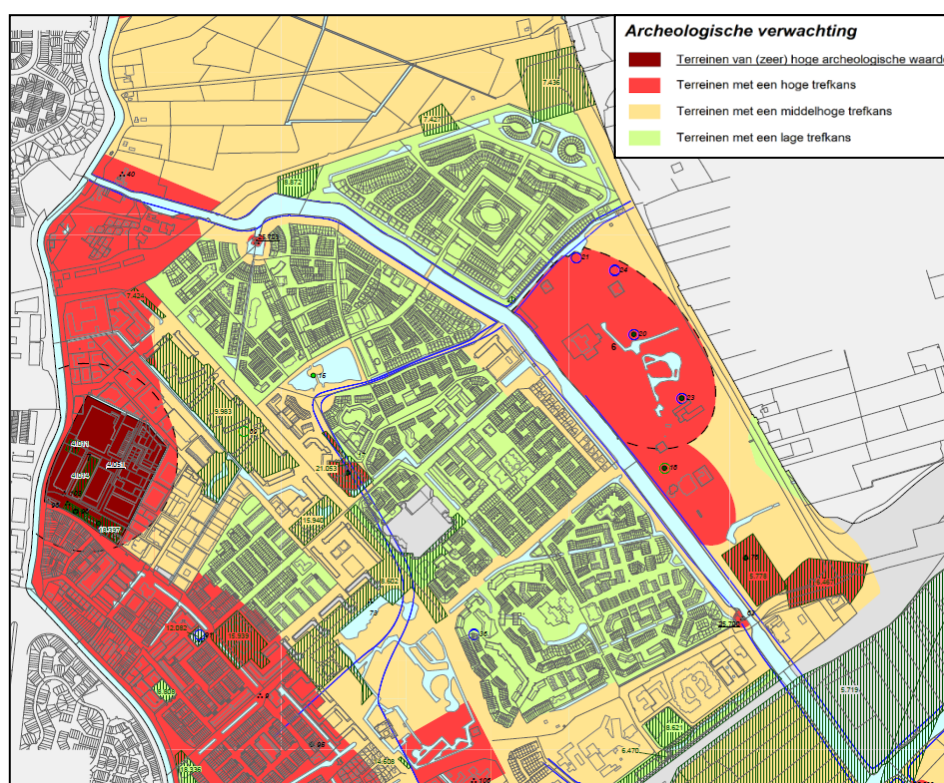
#### **2.4.9 *Archeologische waarden- en verwachtingskaart Leiderdorp (2008)***

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

In het plangebied is een aantal archeologische waarnemingen gedaan. Het betreft onder andere het terrein van de Munnikkenmolen (Nieuwe Tijd (1500 - 1950 n. Chr.). Het terrein wordt aangeduid als een hoge trefkans. Het is de bedoeling dat de molen verplaatst wordt naar de uiterste hoek van de Munnikkenpolder op de hoek van de Dwarswetering en de Does. In deelgebied 1: Buitenhof is de Zijllaanmolen gelegen (Nieuwe Tijd (1500 - 1950 n. Chr.). Ook deze locatie wordt aangemerkt als een hoge trefkans. Daarnaast is er ter hoogte van het eiland in de Buitenhofvijver een archeologische waarneming uit de Vroege Middeleeuwen 450 - 1050 n. Chr. Gedaan. Ter

hoogte van de Boekweitkamp in deelgebied 3: Voorhof is een archeologische waarneming gedaan uit de Romeinse Tijd 12 v. Chr. - 450 n. Chr.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart van de gemeente Leiderdorp weergegeven. Het overgrote deel van het plangebied wordt op basis van de archeologische verwachtingskaart aangemerkt als terreinen met een lage trefkans. Deze terreinen moeten bij bodemingrepen groter dan 1000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek ondergaan. Daarnaast zijn er ook terreinen in het plangebied met een middelhoge archeologische trefkans. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een klein gebied, gelegen in het noordwesten van het plangebied heeft een hoge trefkans. Alle bodemingrepen dieper dan 30 cm dienen vooraf archeologisch onderzocht te worden. Alleen bij kleine bodemingrepen (kleiner of gelijk aan 30 m<sup>2</sup>) wordt afgezien van archeologisch onderzoek.



*Uitsnede Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart*

Een archeologisch onderzoek houdt in principe in dat een *Inventariserend Veldonderzoek (IVO)* in de vorm van proefsleuven of een oppervlaktekartering onder goede voorwaarden moet worden uitgevoerd. In sommige gevallen zullen boringen voor het verkennend stadium in eerste instantie voldoende zijn. Het waarden van een terrein dient te gebeuren d.m.v. een IVO-booronderzoek of IVO-proefsleuven. Rekening moet worden gehouden met vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het binnen het plangebied gaat om archeologische *verwachtingswaarden*. Dit is iets anders dan daadwerkelijk geconstateerde archeologische waarden. Het is momenteel niet bekend of in het gebied met hoge ver-

wachting ook daadwerkelijk archeologische relictten aanwezig zijn. Anderzijds moeten mogelijke archeologische waarden zoveel mogelijk beschermd worden.

Aangezien in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, kan dat pas worden vastgesteld indien sprake is van sloop en nieuwbouw of andere grondroeringen waarvan nu nog niet bekend is of en waar deze gaan plaatsvinden. Om deze reden zijn drie dubbelbestemmingen Waarde – Archeologische Verwachting toegekend waarbij bij (toekomstige) bodemingrepen .

De trefkans bepaalt welke dubbelbestemming is toegekend, Waarde- Archeologische Verwachting 1, 2 of 3. Een hogere trefkans houdt in dat een strengere regime wordt opgeworpen. Derhalve is archeologisch onderzoek nodig vanaf bodemingrepen vanaf 30m<sup>2</sup> en vanaf 30cm in gebieden met hoge trefkans (Waarde- Archeologie hoge trefkans, vanaf 100m<sup>2</sup> en vanaf 30cm in gebieden met middelhoge trefkans (Waarde- Archeologie middelhoge trefkans, en vanaf 1.000m<sup>2</sup> en 30cm in gebieden met lage trefkans (Waarde- Archeologie lage trefkans).

#### *Conclusie gemeentelijk beleid*

Het bestemmingsplan is gelet op bovenstaande in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## 3 Het plangebied

### 3.1 Ontstaansgeschiedenis

De ligging van Leiderdorp aan de Oude Rijn is in meerdere opzichten van belang geweest voor de ontwikkeling van 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 - onder andere de Oude Rijn - bewoond. Daarmee ook het grondgebied van het huidige 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 en vormde tevens de belangrijkste verbinding tussen het achterland en het kustgebied. Langs deze grens ontstonden verbindingswegen en forten. Het centrum van het gebied werd gevormd door het castellum ter hoogte van Roomburg, nu Leiden, en de stad Forum Hadriani, het huidige Voorburg.

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. Uit bodemvondsten blijkt dat het grondgebied van Leiderdorp eveneens in de Karolingische tijd (vanaf de achtste eeuw) werd bewoond.

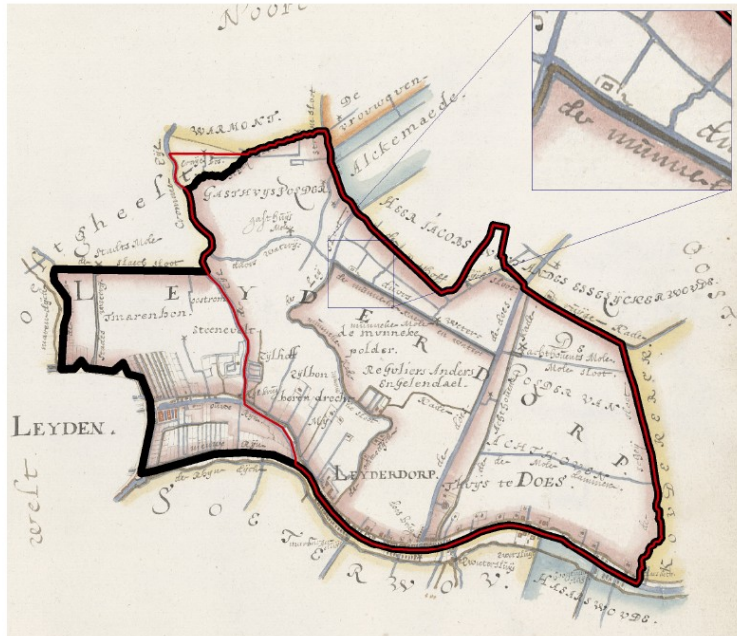
Aan beide zijden van de Oude Rijn werd doorlopend vanaf de periode van het "oudste" Leiderdorp maar met name in de vroege Middeleeuwen (rond de negende en tiende eeuw) - door de vrije boerengemeenschappen die op de hoger gelegen oeverwallen woonden - het veenkleigebied ontgonnen ten behoeve van de akkerbouw. Zo is een verkaveling ontstaan van land en ontwateringsloten die loodrecht op de aanwezige waterlopen staan. De oudste ontginningen zijn erg onregelmatig van vorm; blokken en stroken die de natuurlijke waterlopen volgen.

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.

Pas in de vijftiende en zestiende eeuw bloeide de nijverheidssector aan de Rijn op. Hierin was een grote rol weggelegd voor de steen- en pottenbakkerijen waarin de af-

gezette klei uit het omringende landschap werd verwerkt. Na het ontzet van Leiden 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.



*Ambachtenkaart Leiderdorp (1615), bron: toelichting archeologische verwachtingen kaart, gemeente Leiderdorp*

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). Wel vond al voor de Tweede Wereldoorlog in Leiderdorp - hoewel in geringe mate - planmatige volkswoningbouw plaats. Na de oorlog werd er echter pas volop gebouwd, de industrie ontwikkelde zich goed, het omliggende landelijk gebied werd langzamerhand volgebouwd en de verkeersdrukke 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. 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. Met de ontwikkeling van deze nieuwe wijken, waarbij de Engelendaal de grens met het landelijk gebied was, nam het kenmerkende polderlandschap van Leiderdorp steeds verder af.

Vanaf de jaren zeventig is het deel van Leiderdorp tussen de Engelendaal, de Persant Snoepweg en de provinciale wegen N445 en N446 bebouwd. De uitbreiding bleef nog beperkt tot aan de Dwarswatering. De uitbreidingswijken Voorhof, Binnenhof, het voorzieningencluster Winkelhof en het sport- en recreatiegebied De Bloemerd zijn hiervan het resultaat.

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).

## **3.2 Ruimtelijke en functionele structuur**

### **3.2.1 Ligging plangebied in omgeving**

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

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

In tegenstelling tot het regionale landschap bestaat het landschap rond Leiderdorp niet uit droogmakerijen maar uit polders. Dit polderlandschap is in de loop van de eeuwen drastisch veranderd. De Bospolder, de Munnikenspolder en de Kalkpolder zijn sinds de twintigste eeuw in grote mate verstedelijkt. De polder Achthoven, de Huis ter Doespolder en de Boterhuispolder zijn vrij gebleven van grootschalige bebouwing en vanwege het grotendeels intact gebleven oorspronkelijke karakter inmiddels beschermd als onderdeel van het Belvédèregebied "Oude Ade - Rijnstreek". Dit gebied wordt gekenmerkt door het onregelmatig patroon van de verkaveling.

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.

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel van Leiderdorp. Door het plangebied stroomt de Dwarswatering. De afwateringspatronen van de polders komen terug in het plangebied door de aanwezigheid van de Dwarswatering en enkele smalle sloten die daar parallel of evenwijdig op aansluiten.

### **3.2.2 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied**

#### 3.2.2.1 Algemeen

Het plangebied is op basis van ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke en functionele structuur op te delen in vier deelgebieden:

- 1 Buitenhof;
- 2 Binnenhof;
- 3 Voorhof;
- 4 Leyhof.

Gebiedsoverschrijdende elementen zijn infrastructurele elementen als waterlopen en gebiedsontsluitingswegen, de aanwezige bovengrondse 150 kV verbinding Zoetermeer – Leiden en enkele ondergrondse buisleidingen en kabels.

#### 3.2.2.2 Buitenhof

##### *Ruimtelijke structuur*

De wijk Buitenhof betreft een woongebied met voornamelijk eengezinswoningen van uiteenlopende architectuur en verschijningsvormen. De in beperkte mate gerealiseerde hoogbouw is gesitueerd aan de randen van het deelgebied en aan de centraal gelegen Buitenhofvijver. Opvallend zijn de verschillen in verkaveling van Buitenhof-oost en Buitenhof-west, waarvan de grens wordt gevormd door de Buitenhofvijver en de Leysloot.

Het oostelijke gedeelte van de wijk kenmerkt zich door een eenvoudige maar duidelijke verkavelingsstructuur, met in het centrum aan de Muzenlaan de 'brink'. De brink is ingericht als parkeerterrein en is stevig ingeplant met struiken en bomen. Hoewel het grootste gedeelte van de grond is uitgegeven ten behoeve van woningbouw, geeft deze buurt een 'groene indruk', die met minimale middelen tot stand is gebracht.

Buitenhof-oost is gebouwd in meerdere fasen met korte rijen woningen van een tot twee lagen met zadeldak in een veelal sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat.

Voor- en achtertuinen versterken het groene karakter. De rijwoningen hebben in het algemeen een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak of plat dak waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. Ook lessenaarsdaken komen voor. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geeft ritme aan het straatbeeld. De dakvlakken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen en -ramen.

Buitenhof – West heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De wijk wordt onder andere begrensd door de Buitenhoflaan, Engelendaal, Provincialeweg 5 en Dwarswatering.

De wijk heeft een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en grote groenelementen als waterlopen en parken. Buitenhof-west is gebouwd rondom de centrale ruimte van de molen aan de Dwarswatering. Aan het cirkelvormige plein zijn woningen gebouwd die bestaan uit twee en drie bouwlagen.

De verkaveling ten oosten van de Buitenhoflaan is eveneens georiënteerd op de molen middels een radiaalsysteem van straten, paden en waterlopen. Ook dit gedeelte bestaat voornamelijk uit eengezinshuizen met een woontoren op de hoek van de V.d. Havelaan en de Engelendaal. Hoek- en eindwoningen vormen op verschillende locaties in het plangebied waardevolle verbijzonderingen van rijen woningen. Deze bijzondere typen zijn verhoogd of verlaagd. Opvallend zijn vooral zes terrasvormig verlaagde rijen aan de westrand van het plangebied. Ook komen woningen voor met asymmetrische kappen, soms aan één zijde plat afgedekt en aan de andere zijde met een kap.

De buurt ten noorden van de Buitendijklaan en de Vijverhof heeft als het ware een eigen verkavelingsprincipe dat georiënteerd is op de Buitenhoflaan. Een drietal woontorens van vier en vijf bouwlagen aan de Dwarswatering en de terrasflat aan de Vijverhof onderbreken de verkaveling van eengezinswoningen. In dit gebied zijn aan de Winterkade ook een aantal vrijstaande eengezinswoningen van zeer uiteenlopende architectuur, omvang en hoogte gesitueerd. Deze woningen geven het 'buurtje' een specifieke uitstraling.

Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. Op centrale plekken in de wijk liggen voorzieningen zoals bijvoorbeeld winkels en scholen.

De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet. Appartementengebouwen staan in het algemeen vrij op de kavel.

De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw die meestal uit twee lagen met een zadeldak of lessenaarskap bestaat. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. Het gevelbeeld is gevarieerd. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleding. Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren in hoogte.

De overgang tussen openbaar en privé is vaak zorgvuldig vormgegeven met luifels, heggen of lage tuinmuurtjes. Uitzonderingen zijn de vrijstaande woningen aan de rand van de wijk met een individuele uitstraling. Bijzondere elementen zijn de verspreid in de wijk voorkomende gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen en de Zijllaanmolen aan de Dwarswatering. Deze gebouwen vormen door de afwijking in maat en schaal accenten in de wijk.

#### *Functionele structuur*

Buitenhof bestaat afgezien van drie basisscholen uit de woonfunctie (met bijbehorende water, groen- en verkeervoorzieningen).

### *Verkeersstructuur*

De Buitenhof is gesitueerd langs en ontsloten vanaf de Engelendaal, een hoofdverbindingsweg tussen de Persant Snoepweg en de Willem de Zwijgerlaan/N445. Een drietal aansluitingen (V.d. Havelaan - Buitenhoflaan - Muzenlaan) bieden de mogelijkheid om de wijk op verschillende punten in te rijden. Hierdoor is er binnen het woongebied sprake van een beperkt verkeersaanbod per ontsluitingsweg.

Het gebied ten oosten van de Leysloot en het gebied ten westen hiervan worden voor het autoverkeer slechts op twee punten met elkaar verbonden: via de Cor Gordijnsingel en via de Engelendaal. Dit beperkte aantal directe verbindingen tussen de twee ontsluitingsringen voorkomt dat sommige ontsluitingswegen - in relatie tot een woonbuurt - overbelast raken. Ter hoogte van de Godfried Bomansstraat, de Buitenhofvijver en de Vijverhof bevinden zich extra doorgaande verbindingen voor (brom)fietsers en voetgangers. De laatste groep verkeersdeelnemers kan tevens gebruik maken van het Cees Nooteboompad.

Binnen dit deelgebied zijn de Buitenhoflaan en de Muzenlaan de belangrijkste ontsluitingswegen. Bij de Buitenhoflaan is dit niet alleen aan de profilering af te meten, maar tevens aan de functie als ontsluitingsweg voor de woonwijk 'de Leyhof'. De v.d. Havelaan, de Meerburglaan en de Buitendijklaan functioneren als buurtontsluitingswegen.

De genoemde wegen bepalen in grote mate de structuur van de wijk. Verder is het opvallend dat veel woningen gebouwd zijn aan woonpaden die autovrij zijn, zoals de Alphons Diepenbrocksingel, het Nievaartpad, het Koningshof en de Korenmolen. Voor de rest van de ontsluitingsstraten geldt in principe dat het ofwel parkeerhofjes zijn, ofwel dat ze een inrichting als woonerf hebben.

De scheiding tussen wegen voor het bestemmingsverkeer en de ontsluitingswegen geeft de wijk een heldere (en veilige) verkeersstructuur.

### *Groen en waterstructuur*

Dominant aanwezig zijn de Dwarswatering, aan de noordzijde van het deelgebied, en de Buitenhofvijver aan de Buitenhoflaan. Aan de binnenzijde van het dijklichaam langs de Dwarswatering en verder vrijwel geheel rondom het plangebied zijn waterlopen aangelegd ten behoeve van een eigen waterbeheersingsstelsel. De Molensloot en de Leysloot zijn met elkaar verbonden.

Het slotenpatroon verdeelt de wijk Buitenhof in een aantal compartimenten. De Leysloot vervult hierin de rol als scheiding tussen verschillende verkavelingspatronen en de Molensloot bevestigt nadrukkelijk de radiale structuur van het westelijke gedeelte van het plangebied.

De hoofdgroenstructuur valt samen met de waterlopen en de vijver. Vooral aan de oostzijde van de vijver zijn ruime groenvoorzieningen aangelegd, uitlopend in de Leysloot en de Cor Gordijnsingel. In het midden van de vijver is een waterspeelplaats voor kinderen gelegen.

Er is een duidelijke scheiding aangebracht in de functies die het groen voor de wijk vervult. Langs de belangrijkste wegen is laanbeplanting aangebracht, terwijl de wat grotere groenvoorzieningen bestaan uit boomgroepen en struiken. Over het algemeen sluiten de beplantingsvormen goed aan op de verschillende niveaus van de wijk-, buurt- en woonomgeving.

Voor het noordelijke deel van het deelgebied heeft de molen als uitgangspunt van het ontwerp van de wijk gediend. Zo is de waterloop langs de Koningshof, evenals een aantal straten, gericht op de molen en komt uit op een plein dat rondom de molen is aangelegd en bebouwd. Water en groenvoorzieningen zijn hier in ruime mate aanwezig. Door de beperkte afstand tussen de bebouwing en de molen kan de molen echter, vanwege de geringe windvang en windturbulentie, niet goed functioneren. Ondanks deze situatie speelt de molen een prominente rol in de structuur van de wijk.

Samenvattend zijn de waarden voor Buitenhof –Oost gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. Voor Buitenhof – West is deze vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. Bijzondere (landschappelijke en cultuurhistorische) waarden zijn de Zijllaanmolen en de Dwarswatering.



*Zijllaanmolen*

### 3.2.2.3 Binnenhof

#### *Ruimtelijke structuur*

De Binnenhof is een rustige woonbuurt met korte woonstraten, woonpaden, hofjes en pleinachtige ruimten. De wijk wordt onder andere begrensd door de Heinsiuslaan, Vossiuslaan, Grotiuslaan en Gallaslaan. Centraal in de buurt ligt het Van Alphenplein met enkele buurtvoorzieningen.

De bebouwing bestaat overwegend uit rijen woningen in twee lagen met een kap. De verkaveling wordt gekenmerkt door de groene woonstraten, overwegend aan de voor-

zijde van de woningen, en de stenen garage/parkeerhoven aan de achterzijde van de woningen. Veel woningen grenzen zowel met de voortuin als met de achtertuin aan openbaar gebied.

De woongebieden zijn ruim opgezette "twee lagen met kap"-gebieden met korte woonstraatjes, terwijl de randen bestaan uit lange, brede lanen. De korte rijen woningen worden afgewisseld met galerijflats in een sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat.

Voor- en achtertuinen versterken het groene karakter. De rijwoningen hebben in het algemeen een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak of plat dak. Galerijflats hebben in het algemeen een opbouw van drie tot vier lagen met een plat dak. De hoekwoningen zijn vrijwel gelijk aan de tussenwoningen. De dakvlakken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen en -ramen.

Uitzonderingen zijn de verspreid in de wijk voorkomende wooncomplexen. De architectonische uitwerking varieert en is veelal zorgvuldig. Andere uitzondering zijn de geschakelde en vrijstaande woningen aan de Grotiuslaan. Deze woningen hebben (onderling) verspringende rooilijnen en variëren in architectonische uitwerking, materiaal- en/of kleurgebruik.

Bijzondere elementen zijn de verspreid in de wijk voorkomende gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen. Deze gebouwen vormen een accent door afwijkende hoogte, vorm, uitwerking of ligging in de stedenbouwkundige structuur.

#### *Functionele structuur*

Binnenhof heeft één basisschool en een zorginstelling maar bestaat voor het overige uit de woonfunctie.

#### *Verkeersstructuur*

Het deelgebied wordt ontsloten vanaf de Engelendaal door de Gallaslaan aan de zuidzijde en de Heinsiuslaan/Vossiuslaan aan de noordzijde. In noordoostelijke richting loopt de Gallaslaan via een (auto)brug over de Dwarswatering door naar het sportpark "De Bloemerd". De Gallaslaan heeft een ontsluitingsfunctie voor dit sportpark en voor de woongebieden Voorhof, Binnenhof en Winkelhof en het centrumgebied Winkelhof.

De Engelendaal maakt onderdeel uit van de hoofdverkeersstructuur van Leiderdorp. De stroomfunctie van deze weg is primair. De Heinsiuslaan heeft primair een ontsluitingsfunctie voor het winkelcentrum. Door de ligging van de wijk Binnenhof tegen de Dwarswatering en tussen de singels is er weinig doorgaand autoverkeer op de Vossiuslaan en de Grotiuslaan. Deze wegen hebben slechts een beperkte stroomfunctie (buurtverzamelwegen) en zijn vooral van belang voor de ontsluiting van de woonbuurten.

Tevens is de wijk zo opgezet dat het interne autoverkeer met lusvormige woonstraatjes naar de randwegen wordt geleid, waardoor centraal een autoluwe zone ont-

staat. De lusvormige woonstraten zijn qua maat en inrichting afgestemd op het verkeer en gebruik ten behoeve van de aanliggende woningen.

#### *Groen- en waterstructuur*

De wegen die om de wijk heen zijn gelegen (Heinsiuslaan - Vossiuslaan en Gallaslaan) vormen de groen-blauwe assen van de wijk. De bomen in de straten (laanbeplanting) nemen geen groot oppervlak in maar dragen sterk bij aan het groene karakter. De Dwarswatering vormt de grens tussen de woonbebouwing van de Binnenhof en De Bloemerd. Het karakter van de Dwarswatering is groen, landelijk en open. De woonbebouwing langs de oever ligt verscholen in veel groen. Deze zone heeft een gesloten groenkarakter.

De waarde van Binnenhof is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen.

#### 3.2.2.4 Voorhof

##### *Ruimtelijke structuur*

Voorhof wordt omsloten door een ruit van ontsluitingswegen, waterlopen en groenstroken. De wijk wordt onder andere begrensd door Engelendaal, Persant Snoepweg, Dwarswatering en Gallaslaan. De invulling met bebouwing, straten en paden volgt deels de richtingen van de ruit. Vooral in het westelijk deel zijn de bouwblokken op kleine schaal steeds ten opzichte van elkaar verschoven en van richting veranderd.

Door groen en water is de wijk in betrekkelijk kleine "eilanden" verdeeld. Dit was bedoeld om overzichtelijke buurten te creëren met een redelijk homogene bevolking (naar woningtype en prijsklasse). De "eilanden" keren veelal hun achterzijde naar ontsluitingswegen en waterlopen. Omdat de eilanden zo klein zijn, bleek het moeilijk een regelmatig stratenpatroon in te vullen. Binnen een eiland/ erf komt in het algemeen één woningtype voor met verspringende nok- en rooilijnen.

De "eilanden" worden overbrugd door weglussen. Deze worden begeleid door gestapelde bouw met karakteristieke overbouwingen over waterlopen. De liften en trappenhuisen van gestapelde woningen liggen vaak niet aan de straat maar aan de achterzijde. Voor bezoekers is de wijk niet overzichtelijk. Veel bergingen van de laagbouw liggen aan de straatzijde, wat ongunstig is voor het contact tussen de woningen en de straat. Betrokkenheid van de bewoners met de woonomgeving is nagestreefd door bij de gestapelde bouw niet alleen bergingen op de begane grond te situeren, maar ook woningen en tuinen.

In Voorhof is sprake van verzorgde en terughoudende baksteenarchitectuur waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen langs groene straten en stenige hoven. Het voorkomen van veel kleine groenelementen geeft de wijk een groen uiterlijk. Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

De opbouw van de woningen varieert, maar in het algemeen bestaat ze uit een of twee lagen met een kap, waarbij verlengde daken en aanbouwen vaak voorkomen. De afwisselende dakvlakken zijn vaak voorzien van dakkapellen en dakramen. Bijzondere elementen zijn de verspreid in de wijk voorkomende gebouwen met een bijzondere functie zoals de scholen Elckerlyc en De Regenboog. Deze gebouwen

vormen een accent door afwijkende hoogte, vorm of ligging in de stedenbouwkundige structuur.

#### *Functionele structuur*

Afgezien van enkele basisscholen, bestaat Voorhof uit de woonfunctie met bijbehorende verkeer, - groen en watervoorzieningen.

#### *Verkeersstructuur*

Voorhof wordt in het zuidwesten begrensd door de Engelendaal; in het noordwesten door de Gallaslaan, de weg die de Voorhof aansluit op de Engelendaal en die een verbinding geeft met het recreatiepark De Bloemerd; en in het zuidoosten door de Persant Snoepweg, de uitvalsweg van Leiderdorp in de richting van Amsterdam (aansluiting op de A4). Voorhof heeft geen directe aansluitingen op de Engelendaal. De wijk wordt ontsloten via een drietal aansluitingen op de Gallaslaan en slechts één op de Persant Snoepweg.

De verkeersstructuur voor auto's is duidelijk hiërarchisch opgebouwd. De belangrijkste doorgaande route wordt gevormd door de Voorhoflaan. Deze weg verbindt de Gallaslaan met de Persant Snoepweg. Het beleid van de gemeente zoals dat voortvloeit uit het IVVP (zie paragraaf 2.4.4) is overigens deze (op termijn) af te waarderen tot erf-toegangsweg met een snelheidsregime van 30 km/h. Het noordelijk deel van de wijk wordt ontsloten door twee ringen welke zijn aangesloten op respectievelijk de Gallaslaan en (indirect via de Voorhoflaan) op de Persant Snoepweg. Tussen deze twee ringen bevindt zich een kortsluiting voor hulpverlening in noodgevallen (brandweer, ambulance, politie, etc.) en voor fietsers.

#### *Groen- en waterstructuur*

De groene oeverzone langs de Dwarswatering en daarop aansluitend een smalle groene zone door het woongebied naar het centraal gelegen buurtplantsoen zijn belangrijke onderdelen van de groenstructuur in de wijk. Deze groengebieden zijn rustig en alleen toegankelijk voor wandelaars en fietsers. Deze gebieden hebben een uitgesproken natuurlijk karakter. Vanaf de Dwarswatering doorkruisen in westelijke richting langs de aanwezige singels nog twee groenstroken het deelgebied.

De overige groenstructuren zijn gekoppeld aan de ontsluitingswegen. Ook deze zijn veelal gekoppeld aan singels. Het groen is weelderig opgeschoten en vooral 's zomers op veel plaatsen bepalend voor het karakter van de wijk. De singels vormen samen met waterlopen in het park de Houtkamp een circuit en zijn van belang voor de waterhuishouding en het waterbergende vermogen.

De bovenwijkse langzaam verkeersverbindingen kruisen de drukke ontsluitingswegen of lopen dood, bijvoorbeeld naar het park de Houtkamp of de route langs de Dwarswatering bij de molen. Binnen de wijk zelf is een aantal autovrije routes aanwezig, zodat voor veel kinderen vanuit de woning een veilige route naar school en de aanwezige speelvoorzieningen beschikbaar is.

De waarde van Voorhof is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De molen aan de Persant Snoepweg vertegenwoordigt cultuurhistorische waarde; deze molen wordt overigens verplaatst naar de Munnikenpolder.

#### 3.2.2.5 Leyhof

##### *Ruimtelijke structuur*

Leyhof is de laatste grote uitbreiding van Leiderdorp grenzend aan een overwegend groen en open buitengebied. De wijk wordt onder andere begrensd door de Dwarswating, Provincialeweg 5 en 6.

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 Dwarswating, 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 Dwarswating. De ruimte langs de Dwarswating is als dijk zonder bebouwing of beplanting vormgegeven.
- De rand langs de N445: De geluidafschermdende bebouwing tussen de N445 en De Meander.

Al met al heeft de wijk een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De wijk heeft een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en grote groenelementen als waterlopen en parken. De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen met behoud van de individualiteit. Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend.

Een deel van de bebouwing is in zichzelf gekeerd. De overige woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet. Appartementengebouwen staan over het algemeen vrij op de kavel. De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw die meestal uit twee lagen met een zadeldak of lessenaarsdak bestaat. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. Het gevelbeeld is gevarieerd met aandacht voor symmetrie. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding. Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren in hoogte. De overgang tussen openbaar en privé is vaak zorgvuldig vormgegeven met luifels, heggen of lage tuinmuurtjes.

#### *Functionele structuur*

Leyhof bestaat, met uitzondering van één basisschool en een gebouw met een supermarkt / bank aan de Torenwacht uitsluitend uit de woonfunctie (met bijbehorende water-, groen-, en verkeervoorzieningen).

#### *Verkeersstructuur*

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.

#### *Groen- en waterstructuur*

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.

De waarde van Leyhof is gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. Symmetrie is een belangrijk thema. De architectuur is verzorgd en gevarieerd.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

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

### 4.2 Milieuaspecten

#### 4.2.1 *Bedrijven en milieuzonering*

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

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

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde basiszoneringlijst (VNG, Milieureeks Bedrijven en milieuzonering). Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij in acht moet worden genomen. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype.

De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorend tot categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2 bedrijven. Vanaf categorie 3 kunnen bedrijven vaak niet met gevoelige functies gemengd worden. In het plangebied is een aantal inrichtingen aanwezig waarvoor VNG adviseert een afstand aan te houden tot milieugevoelige functies bij nieuwe ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen.

#### *Beheer bestaande situatie*

In de huidige situatie zijn voor zover bekend geen woningen binnen de invloedssfeer van aanwezige bedrijven gelegen. In het plangebied zelf is maar één bedrijf gevestigd, namelijk een benzinstation zonder LPG. T.a.v. de bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn deze op ruime afstand gelegen van het plangebied en bovendien geen

klachten bekend voor wat betreft het plangebied. Gelet op bovenstaande is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Conclusie*

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

#### **4.2.2 Geluid**

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

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplichtig. Dit alles maakt dat het plangebied binnen de geluidzones van enkele wegen ligt. Dit bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk; ook worden er geen fysieke wijzigingen in de infrastructuur gepleegd.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de vraag of ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De waarden kunnen worden vergeleken met de hogere grenswaarde uit de Wgh voor nieuwe functies; een geluidbelasting van 48 dB is daarbij toelaatbaar, een geluidbelasting van boven de 63 dB is niet toelaatbaar en tussen de 48 en 63 onder voorwaarden. De wegen die vanuit geluidhinderaspect van belang zijn, zijn de gebiedsontsluitingswegen Engelendaal en de Persant Snoepweg, de provinciale wegen 5 en 6 en de rijksweg A4.

In het kader van het Tracebesluit A4 is de geluidbelasting rondom de A4 onderzocht. Daarbij is tevens de aanpassing van de A4 betrokken, alsmede de geluidafschermdes maatregelen die worden getroffen. Uit deze studie blijkt dat het heersende geluidniveau op sommige plaatsen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt.

Bij het vaststellen van de geluidbelasting voor een woning of andere geluidgevoelige bestemming is op grond van art. 110f van de Wgh rekening gehouden met de cumulatie met de geluidbelasting van andere gezoneerde geluidbronnen. Voor de toekomst betreft het gegevens voor het jaar 2020. Omdat als 10<sup>e</sup> jaar na openstelling van de weg het jaar 2024 wordt verwacht, is onderzocht wat de groei van het verkeer zal zijn in de periode tussen 2020 en 2024. Rijkswaterstaat verwacht op basis van dit onderzoek dat het verkeer in deze periode met maximaal 1.5% kan groeien. De cijfers voor het jaar 2020 zijn met dit percentage opgehoogd. Deze groei is in de prognose voor het jaar 2024 verwerkt. In het onderzoek zijn tevens geluidbeperkende maatregelen meegenomen, namelijk geluidschermen, luifels alsmede enkellaags ZOAB of dubbellaags ZOAB.

### *Conclusie*

In het kader van het Tracebesluit A4 is het geluidniveau in het plangebied onderzocht. Voor een aantal woningen wordt (ook na het treffen van maatregelen) de voorkeursgrenswaarde overschreden. Hiervoor is een hogere waarde vastgesteld. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is wat betreft het aspect geluid.

#### **4.2.3 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit.

Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM (voor woningen is dat 1.500).

Omdat het bestemmingsplan in een conserverend plan is en er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is in het kader van het plan geen nader onderzoek op het gebied van de luchtkwaliteit noodzakelijk.

#### Tracébesluit A4

De gevolgen van de verbreding van de A4 op de luchtkwaliteit zijn in het kader van het Tracébesluit (Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden 2009, gedeelte Leiderdorp-Leiden) onderzocht. Conclusie van dit onderzoek dat het aannemelijk is dat met de in het Tracébesluit voorziene aanpassing van de A4 op het traject Leiderdorp-Leiden in 2015

nergens in het onderzoeksgebied een toename van de concentraties met meer dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> plaatsvindt<sup>4</sup>.

Ook uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is een project te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Door de Milieudienst West - Holland is in 2009 het Rapport luchtkwaliteit 2009 opgesteld. Conclusie van dit rapport is dat binnen de gemeente Leiderdorp er in 2009 geen grenswaarden worden overschreden. Er worden geen personen blootgesteld aan te hoge concentraties. Naar aanleiding van deze rapportage is de gemeente niet verplicht om voor het komende jaar plannen op te stellen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Gelet hierop kan gesteld worden dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### **4.2.4 Bodemgeschiktheid**

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd.

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

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

---

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

### *Conclusie*

Aangezien dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt die gepaard gaan met grondroerende werkzaamheden en functiewijzigingen, kan onderzoek naar bodem achterwege blijven.

#### **4.2.5 Externe veiligheid**

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

In de bijlage 'Beoordeling Externe veiligheid Bestemmingsplan De Hoven, Leiderdorp' bij deze ruimtelijke onderbouwing is een uitgebreide beschrijving van de externe veiligheid opgenomen. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de belangrijkste risico's en de maatregelen ter voorkoming, danwel beperking van de gevolgen van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

#### *Wettelijk kader*

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

#### *Landelijk beleid*

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt.

Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Deze zullen op termijn vervangen worden door het in voorbereiding zijnde Besluit transport externe veiligheid (Btev). In het Btev zal eenzelfde risicobepaling gehanteerd worden als in het Bevi en het Bevb gehanteerd wordt.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het PR kent een grenswaarde van  $10^{-6}$  per jaar voor bestaande en nieuwe situaties. Binnen de PR  $10^{-6}$  contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Indien bestaande kwetsbare objecten aanwezig zijn, moeten deze gesaneerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

#### *Belemmeringenstrook buisleidingen*

De bedoeling is dat alle PR  $10^{-6}$  contouren rondom buisleidingen teruggebracht worden tot een afstand binnen de zgn. belemmeringenstrook. Dit is de strook van 4 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van on-

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

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. In artikel 13 van het Bevi worden de verplichtingen voor de verantwoording van het groepsrisico voor Wro besluiten vermeld voor zover het inrichtingen betreft. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn de verplichtingen beschreven in onderdeel 4.3 van de Circulaire Rnvgs.

De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied. In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding.

#### *Provinciaal Beleid*

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

#### *Regionaal beleid: Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland*

De regio Holland-Rijnland heeft in 2008 een omgevingsvisie externe veiligheid opgesteld. In deze omgevingsvisie heeft de regio een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram. Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

#### *Inventarisatie risicobronnen*

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

- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg:
- Transport over de A4, de N446 en de provinciale weg (verlengde N445).

- Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen:

Twee ondergrondse hogedrukaardgasleidingen die ten oosten en ten noorden door het plangebied lopen, namelijk W-515-02 (12 inch, 40 bar) en W-515-03 (8 inch, 40 bar). Risicorelevante bedrijven en transport van gevaarlijke stoffen over het water of via het spoor zijn niet in of in de omgeving van het plangebied aanwezig.

#### *Beoordeling externe veiligheid*

##### *Algemeen*

Het plangebied is een bestaand woongebied. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A4 en de provinciale wegen N445 en N446. verder lopen er 2 ondergrondse hogedrukaardgasleidingen aan de oost- en noordzijde door het plangebied.

##### *Plaatsgebonden risico*

Voor de A4 en voor de beide hogedrukaardgasleidingen is geen sprake van een plaatsgebonden risico  $PR=10^{-6}$  contour. De  $PR=10^{-6}$  is daarmee niet relevant voor het plangebied.

##### *Maatgevend scenario*

Het maatgevend scenario is het ongevalsscenario dat bepalend is voor het aantal slachtoffers van een calamiteit. Het maatgevend scenario vanwege transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn het ontstaan van een Bleve<sup>5</sup> en het bij een calamiteit vrijkomen van toxische stoffen.

Bij een hogedrukaardgasleiding wordt het maatgevend scenario veroorzaakt door leidingbreuk en ontsteking van het uitstromende gas met een fakkelbrandscenario tot gevolg. Zowel bij een Bleve als bij een fakkelbrandscenario is sprake van een snel scenario. Vluchten is niet mogelijk, waardoor het aantal dodelijke slachtoffers groot kan zijn. De tijdsduur van dit scenario is afhankelijk van de snelheid waarop de leiding kan worden afgesloten. Het vrijkomen van toxische stoffen kan langere tijd aanhouden, doch leidt in het algemeen niet tot grote aantallen dodelijke slachtoffers, mits er geschild kan worden in gebouwen.

##### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Voor de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de A4<sup>6</sup> en van de hogedrukaardgasleidingen<sup>7</sup> zijn risicoberekeningen uitgevoerd.

---

<sup>5</sup> Bleve: 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Dit is een soort explosie die kan voorkomen als een houder (tank) met een vloeistof onder druk openscheurt. Een Bleve kan voorkomen bij een houder die gevuld is met een stof die onder atmosferische omstandigheden een gas is maar onder druk een vloeistof is zoals LPG. De houder bevat dan een laag vloeistof met een laag gas erboven. Er wordt onderscheid gemaakt in een koude en een warme Bleve. Een koude Bleve ontstaat door het ineens vrijkomen van de gehele inhoud, bijvoorbeeld door een aanrijding en daaropvolgende ontsteking van het uitstromende gas. Bij een warme Bleve bezwijkt de tankauto door opwarming voor een externe bron.

<sup>6</sup> Rapport 'Externe veiligheid bestemmingsplannen Oude Dorp en W4 gemeente Leiderdorp', d.d. 7 oktober 2011, projectnr. 112065, opgesteld door Aviv.

Het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 bedraagt 0,032 \* OW. Het maximaal aantal berekende dodelijke slachtoffers is 350.

Volgens het beslismodel van de Omgevingsvisie Externe Veiligheid Holland Rijnland ligt het groepsrisico in zone 3.

Voor de hogedrukaardgasleiding bedraagt het groepsrisico 0,013 \* OW. Het maximaal aantal berekende dodelijke slachtoffers is 29. Volgens de Omgevingsvisie ligt het groepsrisico van de leiding eveneens zone 3.

Dit betekent dat het groepsrisico verantwoord geacht wordt als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Gelet op de berekende groepsrisico's wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

#### *Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland*

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

- beschikbaarheid adequate blusmiddelen en inzetbaarheid brandweer;
- goede en regelmatige informatie en communicatie over wat te doen bij een calamiteit.

Met het voldoen aan deze maatregelen wordt voldaan aan de voorwaarden van de omgevingsvisie en wordt het groepsrisico verantwoord geacht. Deze maatregelen zijn gericht op uitvoering. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument dit soort zaken te regelen. Er zal echter overleg plaatsvinden tussen veiligheidsregio, Brandweer en gemeente. Er kunnen dan afspraken worden gemaakt over de uitvoering. Het bestemmingsplan werpt geen belemmeringen op de maatregelen uit te voeren en is daarmee haalbaar wat betreft het aspect externe veiligheid.

Voor de onderbouwing van deze maatregelen en een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar bijlage 'Beoordeling Externe veiligheid Bestemmingsplan De Hoven, Leiderdorp'.

## **4.3 Omgevingsaspecten**

### **4.3.1 Kabels en leidingen**

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

### **4.3.2 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 implemen-

---

<sup>7</sup> Rapport 'Kwantitatieve Risicoanalyse Risicoberekening hogedrukaardgasleiding BP Bloemerd, Leiderdorp, d.d. 4 oktober 2011, nr. 2011010995, opgesteld door Milieudienst West-Holland.

tatie 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 plantensoorten (de Vogelwet, de Jachtwet, de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten, de Nuttige dierenwet 1914 en het soortenbeschermingsonderdeel van de Natuurbeschermingswet) en vormt samen met de Natuurbeschermingswet 1998 het belangrijkste juridische kader voor de bescherming van de natuur. Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het “nee, tenzij”-principe.

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

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

- a Geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;
- b Er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- c Er geen alternatief is.

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

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

#### *Gebiedsbescherming*

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen worden in het kader van Natura 2000. Deze gebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn ook de reeds bestaande Natuurmonumenten opgenomen. Er geldt een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermd Natura 2000 gebied (het natuurgebied De Wilck is gelegen binnen 3 kilometer van het gebied maar nog in aanwijzingsprocedure). Er is daarom geen sprake van significant negatieve of negatieve effecten op de instandhouding-doelstellingen van Natura 2000 gebieden.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft het aspect ecologie.

### **4.3.3 Water (watertoets)**

#### 4.3.3.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

#### 4.3.3.2 Beleid

##### *Rijksbeleid*

Water heeft invloed op de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt "Waterbeleid in de 21e eeuw" (WB21) geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten water voortaan expliciet in beeld moet worden gebracht. Daarom dient een bestemmingsplan een volledig uitgebouwde waterparagraaf te hebben. Zo'n paragraaf bevat de "watertoets". Het doel van het uitvoeren van deze toets is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen bij de planvorming expliciet en op een evenwichtige wijze in de beschouwing worden genomen.

##### *Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)*

Het huidige systeem van waterbeheer kent vele mogelijkheden tot afwenteling. Te vaak leggen burgers en overheden hun problemen op het bord van een ander. De commissie meent dat het uitgangspunt "niet afwentelen" moet gelden voor het watersysteem zelf, voor de bestuurlijke verantwoordelijkheden en voor de kosten.

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen, kiest de Commissie voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. De drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

- a Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlakte water;
- b Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
- c Pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

Bij het waterbeheer in de stad zelf wordt steeds meer gewerkt volgens het principe van geen afwenteling. Dit gebeurt met het bergen en infiltreren van water binnen het stedelijk gebied. Dit waterneutraal bouwen komt echter hoofdzakelijk voor in nieuwe stedelijke uitbreidingen. In het stedelijk gebied moeten ook maatregelen worden getroffen om het water langer vast te houden en minder snel af te voeren naar elders (lokale berging, vasthouden bij de bron). Om problemen niet af te wentelen op de om-

geving is voldoende bergingscapaciteit nodig in het oppervlaktewatersysteem binnen de stad in combinatie met infiltratie in de bodem.

#### *Provinciaal beleid*

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar verbeelding (plankaart) en planregels en het overleg met de waterbeheerders.

#### *Beleid hoogheemraadschap*

##### *Waterbeheerplan 2010-2015*

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. W

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website:

[http://www.rijnland.net/wat\\_doet\\_rijnland/waterbeheerplan](http://www.rijnland.net/wat_doet_rijnland/waterbeheerplan).

#### *Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009*

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 29 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van

Rijnland nader uitgewerkt. In Rijnlands beleid is vastgelegd dat in geval er sprake is van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m<sup>2</sup>, 15% van de toename als functioneel open water moet worden gerealiseerd.

De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website:

- [http://www.rijnland.net/beleid/keur\\_2009](http://www.rijnland.net/beleid/keur_2009).

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

#### *Voorkeursvolgorde voor Afvalwater en zorgplicht behandeling Hemelwater*

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Wij volgen hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen worden gescheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat. Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren.

Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Voorbeelden om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en (straat)kolken met extra zand-slibvang of zakputten. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel.

#### 4.3.3.3 Huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen in het bebouwd gebied van Leiderdorp. Binnen het plangebied komt open water voor in de vorm een watergangen, vijverpartijen en de Dwarswetering.

#### *Beheer bestaande situatie*

De bestaande watergangen hebben in dit bestemmingsplan de waterbestemming gekregen. Dit betekent dat bebouwing hier niet is toegestaan. De hoeveelheid oppervlaktewater neemt dan ook niet af. Het plangebied bestaat overigens in de huidige situatie grotendeels uit verhard oppervlak (bebouwing en bestrating). Voor het vasthouden van water in het gebied komen in aanmerking: het kiezen voor een doorlatend type bestrating, het verwijderen van overtollige verharding, het aanleggen van infiltratievelden, -bassins en -sleuven in bestaande groengebieden, of het aanleggen van wadi's.

Dit bestemmingsplan betreft een bestemmingsplan voor *bestaand* stedelijk gebied. Er vindt dus geen toename in verharding plaats. De planregels zijn dusdanig opgesteld dat infiltratie en voorzieningen daartoe met nadruk worden toegelaten binnen de diverse bestemmingen. Het bestemmingsplan staat het uitvoeren van het beleid van het hoogheemraadschap derhalve niet in de weg.

#### *Conclusie*

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

#### **4.3.4 Kabels en leidingen**

Door het gebied lopen enkele relevante kabels en leidingen. Relevant voor het bestemmingsplan zijn de hogedrukgasleiding (zie paragraaf 4.2.5) en enkele riool(pers)leidingen. Ook is een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig. Deze is met een beschermende regeling opgenomen in het bestemmingsplan. De Gezondheidsraad adviseert om binnen het magneetveld van de hoogspanningsleiding > 0,4 microTesla geen nieuwe bestemmingen op te nemen waar kinderen langdurig verblijven, en dat binnen dit bestemmingsplan daar ook niet in voorzien wordt. Bij nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van de leiding (als indicatief getal wordt uitgegaan van 60 m aan weerszijden van de leiding) zal in het kader van de planologische procedure een nadere toets moeten plaatsvinden of een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wat betreft het magneetveld.

#### **4.3.5 Archeologie en cultuurhistorie**

Deze aspecten staan reeds beschreven in hoofdstuk 2.

## 5 Planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Beschrijving bestemmingen

Ieder deelgebied kent een heel eigen karakter met specifiek te handhaven ruimtelijke kwaliteiten. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 2. De waarde van de genoemde structuren en herkenningpunten worden in onder meer de "Welstandsnota Leiderdorp" en het "Groenbeleidsplan Leiderdorp" onderkend.

De algemene beleidslijn gaat uit van behoud en waar mogelijk versterking van de ruimtelijke structuur, bestaande uit de groen-, water-, verkeers- en verkavelingstructuur. Daarbij dient steeds rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### ***Woonfunctie***

De woonfunctie vormt de dominerende functie in het plangebied. Een deel van de waarden van het plangebied is gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties (door bijv. wisselende kapvormen) dan wel variërende rooilijnen ten opzichte van andere stedenbouwkundige eenheden of onderling.

Het voorgaande is vertaald naar een weergave van goot- en bouwhoogte op de verbeelding en een bouwvlak waarbinnen de hoofdbebouwing gerealiseerd kan worden. De grens van het bouwvlak is bepaald op de huidige voorgevelrooilijn van de woningen alsmede de oorspronkelijke zij- en achtergevelrooilijn. Door het vastleggen van de huidige footprint van de hoofdmassa blijft de parcellering, de afwisseling in rooilijnen, het planmatige, strakke karakter van de bebouwing en in voorkomend geval de afstand tussen de woningen, in stand.

De afwisseling in bebouwing komt voorts tot uiting door verschillende kapvormen. In sommige gevallen verschilt de goothoogte van de kap aan de voorzijde ten opzichte van de achterzijde. Hoewel het bestemmingsplan geen verplichte kapvorm of dakhelling voorschrijft, zijn wel zowel goothoogte aan de voorzijde als aan de achterzijde vastgelegd. Daardoor ligt praktisch gezien ook de kapvorm vast en blijft het wisselend beeld van architectonische variaties wat betreft kapvormen behouden.

Voor delen van Buitenhof en Binnenhof is het groen van de voortuinen een waarde. In het bestemmingsplan zijn deze voortuinen de bestemming "Tuin" gekregen. Omdat binnen de bestemming "Tuin" in beginsel niet mag worden gebouwd (afgezien van erkers, erfscheidingen en ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde) blijft het groene karakter van de voortuinen daarmee in stand.

In het plangebied overheerst de woonfunctie. In de wijken grenzend aan het historische dorpslint zijn woningen in vrijstaande, aaneengesloten en gestapelde vorm aanwezig. In het plan wordt geen onderscheid gemaakt tussen deze verschillende verschijningsvormen.

De woning dient gesitueerd te worden in het bouwvlak (bij rijtjeswoning ontstaat zodoende een bouwstrook). De grens van het bouwvlak is bepaald op de huidige voorgevelrooilijn van de woningen alsmede de oorspronkelijke achtergevelrooilijn. In sommige gevallen zijn uit- of aanbouwen over twee bouwlagen al dan niet met doorgetrokken kap gerealiseerd. Dergelijke aan- of uitbouwen vallen niet binnen de algemene erfbebouwingsregeling (zie onder) en zijn zodanig omvangrijk dat een onderscheid met de hoofdwoning niet goed meer is te maken.

Architectonisch en functioneel maakt de aan- of uitbouw onderdeel uit van het hoofgebouw. Indien een vergunning hiervoor aanwezig is dan wel de aan- of uitbouw mag worden gebouwd krachtens de Woningwet / Wro, zijn deze aan- en uitbouwen bij het bouwvlak voor de hoofdwoning getrokken dan wel ze mogen aanwezig zijn op basis van de bestaande maten regel.

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

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

#### *Aan huis verbonden beroep en bedrijf*

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf binnen de bestemming Wonen. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie is (zie ook de omschrijving van dit begrip in artikel 1 van de planregels).

Bij aan huis verbonden bedrijven moet gedacht worden aan een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten, door de gebruik(st)er van de woning. Om overlast in de woonomgeving te voorkomen en de ondergeschiktheid aan de woonfunctie te benadrukken, is bedrijvigheid welke krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is, niet toegestaan. Het gaat om bedrijven in maximaal categorie I van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die voor wat betreft aard en omvang van de milieuhinder gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie I van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Detailhandel en horeca zijn hierbij niet toegestaan, met uitzondering van een Bed & Breakfast.

In de planregels zijn voorts voorwaarden opgenomen voor wat betreft de omvang van het deel van de woning dat voor het uitoefenen van beroep of bedrijf, mag worden gebruikt.

Deze omvangbepalingen moeten er op toezien dat de woonfunctie wel de overwegende functie blijft. Het aan huis verbonden beroep of bedrijf dient in beginsel in het hoofdgebouw of aangebouwd aan- of uitbouw te worden gerealiseerd. Een binnenplanse afwijkmogelijkheid is opgenomen voor het realiseren van een huis verbonden beroep of bedrijf in een vrijstaand bijgebouw.

#### *Erfbebouwing*

Naast hoofdbebouwing kent het plan ook mogelijkheden voor bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte. Hoofdregel daarbij is dat op het bouwperceel buiten het bouwvlak voor 50% bebouwd mag worden aan bijgebouwen mag worden gebouwd zoals een garage, schuur of bij woningen een aanbouw. Aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,5 meter diep zijn (gemeten vanuit resp. achtergevel of zijgevel van het hoofdgebouw). De goothoogte van aan- en uitbouwen aan zij- en achtergevel mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag van vrijstaande bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

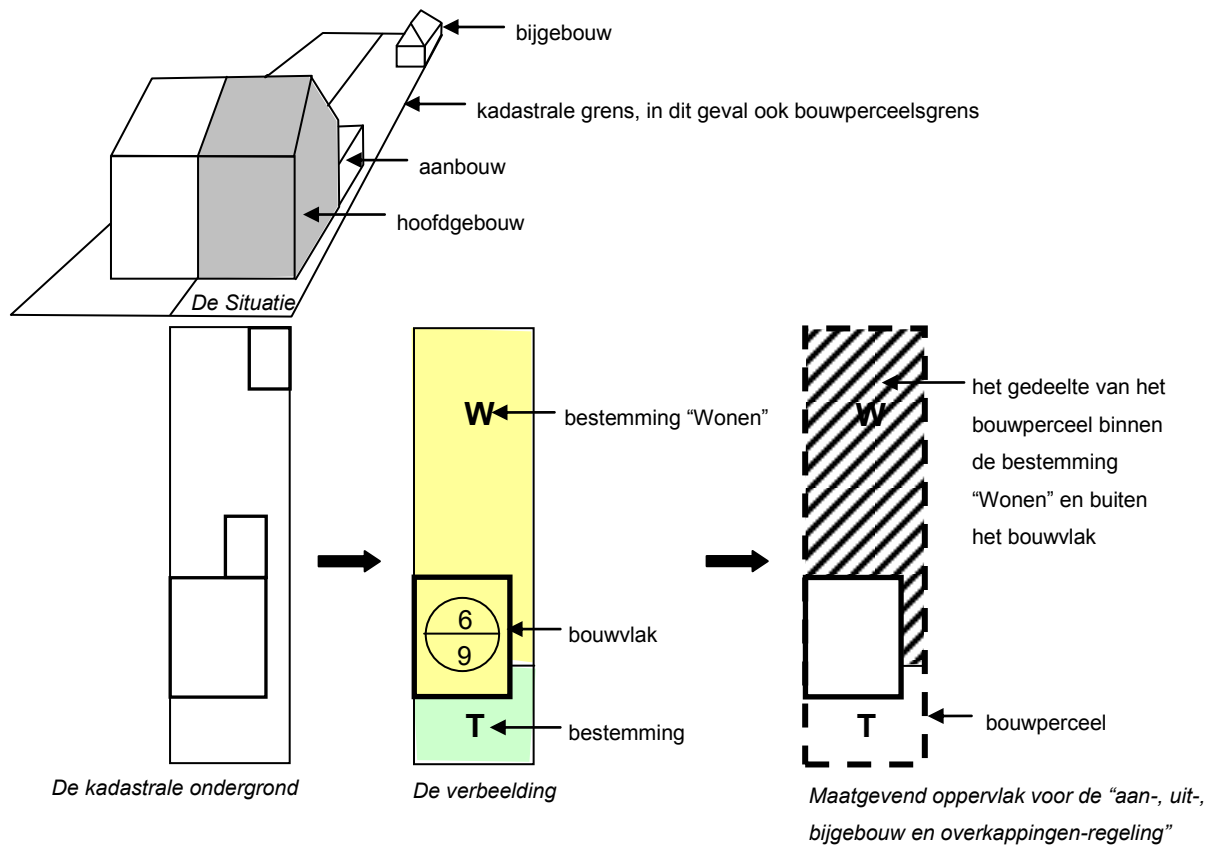
Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. Het gedeelte voor de woning mag niet bebouwd worden. Op de verbeelding zijn deze gronden aangegeven door de bestemming "Tuin". Algemene lijn is de voortuinen te bestemmen tot "Tuin" en deze bestemming door te laten lopen tot 2 meter achter het (verlengde van de) voorgevel.

In sommige gevallen is voor deze '2 –meter grens' bebouwing aanwezig, in sommige gevallen zelfs voor de voorgevel. Het gaat in de meeste gevallen om planmatig gerealiseerde bebouwing zoals bijkeukens of bergingen. Het is één van de kenmerken van jaren '70/ '80 wijken dat dergelijke aan-/ uitbouwen voor de voorgevel van de woning werden gerealiseerd. In voorkomende gevallen is niet de bestemming "Tuin" maar "Wonen" opgenomen (zonder bouwvlak). Op een aantal plaatsen is in de loop der tijd meer erfbebouwing ontstaan dan deze algemene regeling. In de regels is geregeld dat het bestaande (=legaal, onder de Woningwet/ Wro tot stand gekomen) meerdere tevens aanwezig mag zijn.

#### *Algemene toelichting op het begrip "Bouwperceel"*

Zoals hierboven is aangegeven worden maxima gesteld ten aanzien van de erfbebouwing die op het bouwperceel aanwezig mag zijn. Onder bouwperceel wordt verstaan een *aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten*. In veel gevallen zal de bouwperceelsgrens gelijk zijn aan de erfgrrens en/of bestemmingsgrens.

Maar hierop zijn uitzonderingen denkbaar, bijvoorbeeld in het geval dat een persoon een stuk snippergroen van de gemeente verwerft. Dit stuk grond, nu bestemd als groen, maakt geen onderdeel uit van het bouwperceel, immers er is geen bebouwing toegestaan. Dit stuk grond wordt dus ook niet beschouwd in het bepalen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens. Gronden met de bestemming "Tuin" be-



horen wel tot het bouwperceel, immers op basis van dit bestemmingsplan is bepaalde bebouwing toegestaan (bouwwerken geen gebouw zijnde en in een enkele situatie, een bijgebouw).

### Erkers

Een erker is een ondergeschikte toevoeging aan de straatzijde van een woning (of, in voorkomend geval bij een winkel of dienstverlenings bedrijfje dat in een woonpand is gevestigd). Typologisch gezien kan een erker beschouwd worden als een uitgebouwd raam aan de straat. Erkers komen meestal vóór de voorgevelrooilijn, vaak op gronden met de bestemming "Tuin". Soms bevinden erkers zich ook aan de zijkant van een woning.

Voor nieuwe erkers geldt dat deze kleine grondgebonden uitbouwen van één bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw onder voorwaarden zijn toegestaan. Erkers worden niet bij recht toegestaan (met uitzondering van bestaande, dus bij recht tot stand gekomen erkers) aangezien erkers een bepaalde impact kunnen hebben op het straat- en bebouwingsbeeld. Wel zijn erkers mogelijk na binnenplanse afwijking. De voorwaarden die daaraan gesteld worden zijn:

- de oppervlakte bedraagt maximaal 5 m<sup>2</sup>;
- bouwhoogte maximaal eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw plus 0,3 meter;
- de diepte bedraagt maximaal 1,5 meter;
- afstand tot de bestemmingsgrens minimaal 1 meter;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

Voor het bepalen of het straat- en/of bebouwingsbeeld wordt verstoord of belemmerd door de gewenste nieuwbouw, geldt bijvoorbeeld dat de nieuwe situatie qua beeld in

veel gevallen aan dient te sluiten bij hetgeen destijds stedenbouwkundig gezien bij de bouw van de woningen in de omgeving beoogd werd. Een en ander afgewogen tegen hetgeen in de loop der tijd bij de woningen in de directe omgeving is aan-, uit- of bijgebouwd. Een andere afweging is bijvoorbeeld dat onderscheid tussen de hoofdbouwmassa en de hieraan in architectonisch opzicht ondergeschikte bouwdelen (aan-, uit- en bijgebouw) vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is, of dat het bebouwingsbeeld dat zichtbaar is vanuit het openbare gebied, niet dicht mag slibben.

#### *Dakterrassen*

Op een aantal plaatsen in de gemeente –ook in het plangebied- komen dakterrassen voor. Vaak worden dakterrassen gerealiseerd op aan- en uitbouwen aan de achterzijde van een woning. Het dakterras voldoet daardoor vaak niet aan de hoogtebepalingen van het bestemmingsplan: het hekwerk betekent een verhoging van het gebouw. Een dakterras dat ‘in de kap’ van een woning wordt gerealiseerd past doorgaans wel binnen het bestemmingsplan (goot- en bouwhoogte van de woning nemen niet toe). Ondanks dat een dakterras dus vaak strijdig is met het bestemmingsplan is het niet een op voorhand ongewenste ruimtelijke ontwikkeling en kan er bovendien een maatschappelijke vraag mee worden gefaciliteerd. Het is wel nodig de voorwaarden te verbinden aan het eventueel realiseren van een dakterras.

Het realiseren van een dakterras wordt daarom niet rechtstreeks toegestaan maar pas na binnenplanse afwijking. De voorwaarden zijn afkomstig uit de Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan van de gemeente:

- a Een dakterras aan de voorzijde van een woning is niet toegestaan;
- b Een dakterras op een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan;
- c Een dakterras is gesitueerd op een aan- of uitbouw;
- d Een dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> verdieping van een woning;
- e Een dakterras dient te worden omsloten door een hekwerk. De minimale hoogte van dit hekwerk is conform hetgeen hierover is vastgesteld in afdeling 2.3 Bouwbesluit. Het hekwerk dient binnen de dakrand geplaatst te worden.

Indien in de huidige situatie reeds in rechte dakterras aanwezig is of mag zijn is een aanduiding “dakterras” opgenomen.

#### *Dakopbouwen*

Een dakopbouw kan gezien worden als extra bouwlaag of als kap. Aan de uitbreiding van gebouwen met een extra bouwlaag wordt alleen meegewerkt als het bestaande bouwblok daar aanleiding toegeeft. Zo zijn er plekken waar de bestaande bebouwing 2 lagen zonder kap is en sinds langere tijd woningen worden uitgebreid met een kap of terugliggende dakopbouw. Als niet sprake is van een duidelijke trend wordt niet in afwijking van het bestemmingsplan meegewerkt aan een extra bouwlaag.

Voor die situaties waar wel wordt meegewerkt geldt dat afwijking verleend kan worden voor een dakopbouw ten behoeve van woningen of woongebouw met in achtneming van de uitgangspunten verwoord in de welstandsnota en naar het advies van de welstandscommissie, waarbij in geval van precedentes op naburige woningen, hiermee zorgvuldig rekening wordt gehouden met het doel een nieuwe eenheid in visuele beleving te verkrijgen. Hierbij dient als uitgangspunt te worden aangehouden dat de dakgoot of het boeiboord van het platte dak gehandhaafd blijft en de dakopbouw bestaat

uit een kap met een helling van maximaal 60 graden. Een dakopbouw is uitsluitend mogelijk op het hoofdgebouw. Het is gelet op bovenstaande niet gewenst dakterrassen rechtstreeks toe te staan, maar pas na binnenplanse afwijking.

### ***Bedrijven***

In het plangebied komt op een plek bedrijvigheid voor welke niet binnen de woonbestemming past. Aan een pand is de bestemming "Bedrijf" toegekend met een nadere aanduiding van de bedrijvigheid die ter plaatse aanwezig is (verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg).

### ***Gemengd***

In het plangebied is een gebouw aanwezig met op de begane grond detailhandel en dienstverlening, met daarboven woningen. Dit pand heeft de bestemming Gemengd gekregen.

### ***Maatschappelijke voorzieningen***

In het plangebied zijn diverse scholen aanwezig die alle onder de noemer "maatschappelijke voorzieningen" kunnen worden geschaard. Binnen de bestemming is een aanduiding "onderwijs" opgenomen waarin de functie van het pand nader is gespecificeerd. Hiermee wordt geregeld dat uitsluitend ter plaatse van die aanduiding onderwijsvoorzieningen aanwezig mogen zijn en dus niet in andere panden die tot Maatschappelijk zijn bestemd. Een school is een geluidgevoelige bestemming alsmede kwetsbaar object, derhalve is het niet gewenst op voorhand scholen toe te staan waar deze nu niet zijn gevestigd. Dezelfde redenering gaat voor de in het plangebied aanwezige zorginstelling.

Voor de overige maatschappelijke gebouwen is een aanduiding achterwege gelaten, daar het exacte gebruik (sociaal, maatschappelijk, religieus, educatief, medisch) weinig tot geen ruimtelijk verschil uitmaakt. Het gebouw kan hierdoor in gebruik worden aangepast als sociaal, demografische en -/ of maatschappelijke ontwikkelingen de tijd daartoe aanleiding geven.

Algemeen uitgangspunt is alle op het perceel aanwezige bebouwing binnen één bouwvlak op te nemen. Het bouwvlak zal daardoor doorgaans iets groter zijn dan de feitelijke oppervlakte van de aanwezige bebouwing dat omdat bij maatschappelijke functies vaak niet alle bebouwing aaneengesloten is. Het bestemmingsvlak- en bouwvlak is dan wat ruimer gelegd om de aanwezige bebouwing. Een maatschappelijke functie kan zo de nodige uitbreidingsruimte krijgen als dat in de omgeving past.

Voor de erfbebouwing bij dergelijke functies geldt dat deze 10% van het bestaande volume of oppervlak uitgebreid mag worden en de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw niet mag worden overschreden. Binnenplanse afwijking kan verleend worden voor een dakopbouw ten behoeve waarbij de hoogte van de opbouw maximaal 3 m en de oppervlakte daarvan maximaal 50m<sup>2</sup> bedraagt en waarbij qua visuele beleving zorgvuldig rekening wordt gehouden met eventueel aanwezige precedenten op naburige bedrijfsgebouwen.

Dit overeenkomstig de uitgangspunten verwoord in de welstandsnota en naar het advies van de welstandscommissie. Afwijking wordt alleen verleend indien het een dak-

opbouw op een hoofdgebouw betreft en de noodzaak is aangetoond. De overwegingen om de omgevingsvergunning te verlenen worden zorgvuldig onderbouwd.

### ***Overige functies***

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

### ***Verkeersaspecten***

De binnen het plangebied aanwezige wegen, fiets- en voetpaden, groenelementen en gebiedsontsluitingswegen zijn als "Verkeer" bestemd. Binnen deze bestemmingen zijn ook functies als markten, kermis en braderieën mogelijk. Kleinschalige groenelementen, zoals bermen, groenstroken e.d., zijn ondergebracht in de verkeersbestemmingen. Binnen de bestemming groen en de verkeersbestemming is de aanleg van speelvoorzieningen mogelijk. In beginsel zijn er alleen erftoegangswegen toegestaan. Ter plaatse van de in het plangebied aanwezige gebiedsontsluitingswegen (Engelendaal, provinciale wegen 5 en 6 en de Persant Snoepweg) zijn deze tevens toegestaan, waarbij het aantal rijstroken maximaal 2 exclusief opstelstroken bedraagt. In combinatie met de begrenzing van de Verkeersbestemming blijft zodoende het profiel in stand. Voorkomen wordt dat er aanpassingen in het profiel kunnen plaatsvinden waardoor de geluidwaarden aan gevels negatief) zouden wijzigen.

### ***Groen- en waterstructuur***

Kleine groenelementen in het plangebied zijn niet apart bestemd. Deze zijn in hoofdzaak opgenomen in de bestemming "Verkeer". Groengebieden van grotere omvang en groenstroken die een belangrijke bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit van de omgeving zijn opgenomen in de bestemming "Groen". Belangrijke (structurele) waterlopen als de Dwarswatering zijn als "Water" bestemd.

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. Wel zijn speelplekken toegestaan. Het groen mag gebruikt worden voor extensief recreatie medegebruik, wat willen zeggen dat er gecreëerd mag worden zolang dat niet gepaard gaat met een specifieke plaats of bebouwing claim.

## 6 Juridische toelichting

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

### 6.1 Planmethodiek

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde opzet van het plan. Dat wil zeggen dat op de verbeelding voor ieder perceel de bouwmogelijkheden zijn aangegeven: per perceel is door een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel zoals een woning, winkel bedrijf e.d.) gebouwd mag worden. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goot- en nokhoogte de hoofdbouwing mag hebben. Deze regeling geldt voor alle bestemmingen in het plangebied. Zie in detail hoofdstuk 4. De regels vormen dus een nadere uitwerking van de bestemming en/of aanduiding zoals toegekend op de verbeelding, bijvoorbeeld in de vorm van bebouwingspercentages, maximale maten of beperkingen in gebruik. De regels kunnen daarbij minder of meer mogelijk maken dan op de verbeelding lijkt.

Naast de bebouwingsmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Ieder perceel heeft daartoe een bestemming gekregen zoals bijvoorbeeld wonen, groen of water. In de regels is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden voor een perceel gelden.

In een aantal gevallen zijn per perceel bijzondere gebruiksmogelijkheden bepaald door een aanduiding op de verbeelding. In een aantal andere gevallen is de aanduiding op de verbeelding juist bedoeld om het gebruik ten opzichte van de algemene bestemming te beperken.

Tenslotte is in de regels bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (afwijkingen, wijzigingen en nadere eisen) opgenomen die burgmeester en wethouders de mogelijkheid bieden om bij de uitvoering van het plan af te wijken van de algemene bestemmingsregeling. Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel.

### 6.2 Toelichting op de regels

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

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

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingen*

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

opgenomen. De toekenning van bestemmingen tot een bepaald perceel is gebaseerd op het huidige gebruik. Uitgangspunt daarbij is geweest om tenminste de bestaande situatie te bestemmen, waar mogelijk is een ruimere regeling opgenomen. Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Bedrijf, Gemengd, Groen, , Maatschappelijk, Sport, Tuin, Verkeer, Water en Wonen. De overwegingen welke gemaakt zijn en geleid hebben tot de planregels zoals opgenomen in dit plan, staan beschreven in hoofdstuk 4. Voor de uitleg van de planregels wordt derhalve verwezen naar de desbetreffende paragrafen in dat hoofdstuk.

#### *Dubbelbestemmingen*

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

#### *Dubbelbestemming Waarde – Archeologie (hoge trefkans, middelhoge trefkans en lage trefkans)*

De bestemming "Waarde- Archeologie" is opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische sporen in het plangebied. Zie in detail hoofdstuk 2.

#### *Dubbelbestemming Leiding – Gas*

De leiding heeft de dubbelbestemming Leiding Gas gekregen. Volgens het Bevb moet er een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding worden vrijgehouden. De belemmeringenstrook bedraagt (in dit geval) ten minste vier meter aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding. In de regels is bepaald dat binnen deze bestemming geen bouw- en/of aanlegwerkzaamheden mogen plaatsvinden zonder dat vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Er geldt m.a.w. een bouwverbod / aanlegverbod; welke doorbroken kan worden indien blijkt dat de beoogde werkzaamheden het functioneren van de leiding en de veiligheid niet schaadt.

De aanwezige hoogspanningsverbinding is op de verbeelding opgenomen met een dubbelbestemming. De vrijwaringszone bedraagt 55 meter. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken worden opgericht zonder dat advies is verkregen van de beheerder van de verbinding.

#### *Dubbelbestemming Water – Waterstaatskering*

Met de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering worden de belangen van de waterkering beschermd.

#### *Vrijwaringzone molenbiotoop*

De gebiedsaanduiding vrijwaringzone molenbiotoop" is opgenomen ter bescherming van het windrecht van de in het plangebied aanwezige molen. Zie in detail hoofdstuk 2.

#### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

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

#### *Antidubbelregel*

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

#### *Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening*

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

#### *Algemene bouwregels*

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

#### *Algemene gebruiksregel*

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

#### *Algemene afwijkingsregels*

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

#### *Algemene wijzigingsregels*

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

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen*

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

## **7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Aangezien er in beginsel geen wezenlijke veranderingen optreden ten opzichte van de bestaande situatie en de vigerende regelingen waaruit rechten en plichten voortvloeien uitgangspunt zijn geweest voor de nieuwe regeling, wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht. In het algemeen geldt in Leiderdorp dat alle belanghebbenden en belangstellenden in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken worden zodat maatschappelijk draagvlak voor het plan kan worden verkregen.

#### **7.1.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van de onderzoeksfase ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Leiderdorp. De reacties zijn samengevat weergegeven in een bijlage bij dit bestemmingsplan en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft het bestemmingsplan aan te passen.

#### **7.1.2 Zienswijzen**

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de zienswijzen verwerkt.

### **7.2 Economische uitvoerbaarheid**

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

#### *Wro en het exploitatieplan*

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

Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Daar is in ieder geval sprake van als de gemeente eigenaar is van de grond. Een andere mogelijkheid is een "anterieure overeenkomst"<sup>8</sup> met de ontwikkelaar te sluiten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

---

<sup>8</sup> Een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, welke voorafgaat aan een exploitatieplan.

Het bestemmingsplan is immers consoliderend van aard waarbij uitgegaan wordt van het vaststellen van de bestaande situatie. Er worden wel op kleinschalig niveau ontwikkelingen mogelijk gemaakt via afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Hieraan zijn echter voor de gemeente geen kosten verbonden.

### 7.3 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 gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

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

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

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