

Voorontwerp bestemmingsplan

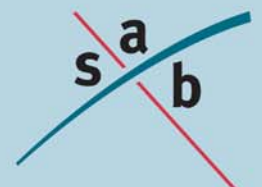
# Oude Dorp

Gemeente Leiderdorp

Datum: 27 mei 2011

Projectnummer: 91026

NL.IMRO.0547.BPoudedorp-VO01





# Toelichting

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	De vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer toelichting	5
1.5	Status bestemmingsplan	5
<b>2</b>	<b>Inventarisatie huidige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Beleidsaspecten	7
2.2	Historische context	23
2.3	Bestaande ruimtelijke en functionele opzet	28
2.4	Flora en Fauna	34
2.5	Water	35
2.6	Belemmeringen	38
<b>3</b>	<b>BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN</b>	<b>47</b>
3.1	Algemeen	47
3.2	Ruimtelijke structuur	47
3.3	Functies	48
3.4	Functieverandering	55
<b>4</b>	<b>JURIDISCHE TOELICHTING</b>	<b>58</b>
4.1	Planmethodiek	58
4.2	Toelichting op de regels	58
<b>5</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>61</b>
5.1	Maatschappelijk draagvlak	61
5.2	Economische uitvoerbaarheid	61
5.3	Handhaving	62
<b>6</b>	<b>De procedure</b>	<b>63</b>
6.1	Inspraak	63
6.2	Overleg	63
6.3	Zienswijzen	63



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het plan

Een groot aantal van de hiervoor genoemde vigerende plannen is ouder dan tien jaar en bieden om die reden onvoldoende rechtszekerheid en waarborg voor de ruimtelijke en functionele samenhang van het bestemmingsplangebied.

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen tenminste één keer in de tien jaar te worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan vormt dan ook een herziening als hier bedoeld.

Het doel van het bestemmingsplan “Oude Dorp” is een passend ruimtelijk en juridisch kader te bieden voor de bestaande en (overwegend) te handhaven situatie. In het bestemmingsplan worden tevens de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen alsmede wijzigingen in wet- en regelgeving die na vaststelling van de geldende plannen hebben plaatsgevonden meegenomen. Het bestemmingsplan heeft een conserverend, beheersgericht karakter, wat wil zeggen dat de bestaande situatie is bestemd en grootschalige ontwikkelingen waarvoor nog geen planologische titel aanwezig is, niet zijn opgenomen. Dit houdt mede in, dat geen nieuwe gevoelige c.q. kwetsbare objecten (zoals woningen) rechtstreeks mogelijk worden gemaakt in dit bestemmingsplan.

Voor de A4 zelf is een Tracebesluit genomen dat voorziet in de verbreding van de rijksweg naar 2x3 rijstroken. Het Tracebesluit is opgenomen in het bestemmingsplan. Op termijn vinden aan weerszijden van de rijksweg A4 grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen plaats (“W4”). Deze bevinden zich evenwel niet het plangebied.

Het bestemmingsplan “Oude Dorp” heeft, gezien het voorgaande, de vorm van een gedetailleerd eindplan waarin door het opnemen van (algemene) afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden een bepaalde mate van flexibiliteit wordt verkregen. Als de bouwaanvraag past binnen de doeleindenomschrijving, de bebouwingsbepalingen en (indien van toepassing) de specifieke inrichtings- en gebruiksbepalingen, kan op basis van dit plan een directe bouwtitel worden verkregen. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet altijd sprake hoeft te zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten. De keuze voor deze planvorm komt voort uit het gemeentelijke beleid dat er op gericht is de bestaande ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied tenminste te handhaven en waar mogelijk te verhogen.

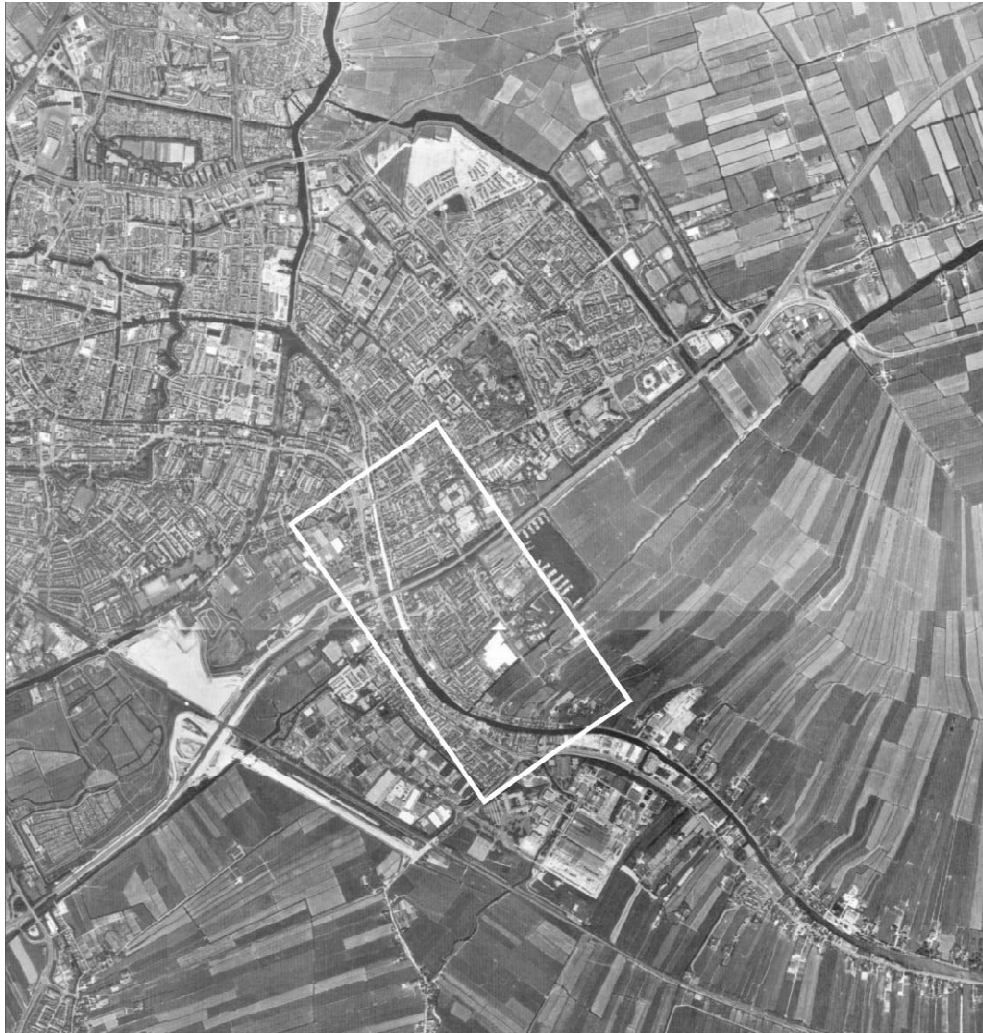
Voor een aantal locaties geldt dat een recente ontwikkeling is opgenomen:

- a realiseren Brede School Kastanjelaan met buitenruime;
- b ontwikkeling 4 woningen Hoofdstraat 124-126.

Voor deze ontwikkelingen geldt dat een planologische procedure reeds is doorlopen c.q. nagenoeg is afgerond. Hieruit blijkt dat deze ontwikkelingen planologisch haalbaar zijn.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het zogenoemde "Oude Dorp" van Leiderdorp wordt begrensd door de Oude Rijn, de Persant Snoepweg, de Acacialaan, de Ericalaan, de Mauritssingel, de Achthovenerweg en de Ruigekade en omvat de woonwijken Doeskwartier, Oranjewijk en Kerkwijk. Ook het historische dorpslint, het landelijk gebied "Achter 't hofje" (gelegen in de polder Achthoven) en de rijksweg A4 behoren tot het plangebied.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

## 1.3 De vigerende bestemmingsplannen

De gronden die binnen het bestemmingsplangebied zijn gelegen zijn geregeld in een groot aantal andere bestemmingsplannen. Daarmee vervangt het onderliggende bestemmingsplan (delen van) de volgende bestemmingsplannen:

- a "Uitbreidingsplan in onderdelen Doeskwartier" (partiële herziening, vastgesteld op 12 januari 1961, goedgekeurd op 9 januari 1961);
- b "Achthovenerweg" (vastgesteld op 31 januari 1977, goedgekeurd op 19 april 1977);
- c "Oranjewijk" (vastgesteld op 19 december 1977, goedgekeurd 28 april 1980);
- d "Plan Centrum" (vastgesteld op 27 augustus 1979, goedgekeurd op 24 maart 1982);

- e "Oude Raadhuisbuurt" (vastgesteld 30 september 1985, goedgekeurd op 13 mei 1986);
- f "Centrum, 2<sup>e</sup> partiële herziening" (vastgesteld op 11 mei 1992, goedgekeurd op 8 september 1992);
- g "Partiële herziening regels erfbebouwingsregeling Leiderdorp" (vastgesteld 12 februari 1996, goedgekeurd 3 september 1996);
- h "Doeskwartier" (vastgesteld op 7 april 1997, goedgekeurd op 2 december 1997);
- i "W4" (vastgesteld op 1 juni 2004);
- j "Buitengebied" (vastgesteld op 6 juni 2005, goedgekeurd op 13 september 2005).

#### **1.4 Leeswijzer toelichting**

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 volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plan. Ook is aangegeven op welke wijze dit bestemmingsplan voorziet in toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

In hoofdstuk 3 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 bestemmingplan kan worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding (plankaart) en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

#### **1.5 Status bestemmingsplan**

Voorliggend bestemmingsplan betreft een voorontwerp bestemmingsplan. Reeds in 2007 heeft een voorontwerp 'Het Oude Dorp' ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Tevens is hier vooroverleg over gevoerd met de overlegpartners. De inspraak- en overlegreacties zijn daar waar mogelijk verwerkt in dit voorontwerp. Normaliter zou het plan thans als ontwerp- bestemmingsplan ter inzage kunnen worden gelegd in het kader van art. 3.8 Wro jo. afd. 3.4. Awb. Om twee redenen wordt het gewenst geacht opnieuw een voorontwerp op te voeren voor inspraak- en overleg, en pas daarna de procedure op basis art. 3.8 Wro jo. afd. 3.4. Awb te voeren:

- a De inwerkingtreding van de nieuwe Wro op 1 juli 2008;
- b De lange tijd die verstreken is sinds de terinzagelegging van het voorontwerp en de wijzigingen die daardoor moesten worden doorgevoerd als gevolg van nieuw beleid en /of nieuwe wet- en regelgeving;

- c Ten behoeve van de voorziene ontwikkelingen in “Achter 't Hofje” was in het voorontwerp 2007 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde woningbouw te realiseren. Deze mogelijkheid is nu niet meer opgenomen, omdat binnen de planperiode (10 jaar) het realiseren van woningbouw momenteel niet reëel is en niet wordt verwacht.

## 2 Inventarisatie huidige situatie

### 2.1 Beleidsaspecten

#### 2.1.1 Rijksbeleid

##### **Nota Ruimte**

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.

##### **Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid**

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.

##### **Ontwerp Amvb Ruimte**

Het ontwerp van de Amvb Ruimte heeft tot 30 augustus 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Met het ontwerp van de Amvb Ruimte geeft het rijk aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Deze aspecten zijn uitgewerkt in beleidsonderwerpen. Het betreft de volgende onderwerpen:

- a Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten;
- b Rijksbufferzones;

- c Ecologische Hoofdstructuur;
- d Nationale landschappen;
- e Kust;
- f Basisrecreatietoervaartnet;
- g Regionale watersystemen;
- h Militaire objecten;
- i Mainport Rotterdam;
- j Waddenzee.

Gezien de ligging van het plangebied zijn deze onderwerpen van het rijksbeleid niet van toepassing. Het plangebied betreft nl. bestaand stedelijk gebied. Zoals in paragraaf 1.1. is weergegeven, is de overwegende doelstelling van voorliggend plan het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan voor bestaand stedelijk gebied. Het gebied maakt geen deel uit van de aangewezen gronden met status EHS of Groene Hart (Nationaal Landschap), alhoewel de zuidoostelijke hoek met o.a. de locatie Achter 't Hofje er wel aan grenst- zie navolgende afbeelding).

Onderhavig bestemmingsplan bestemt echter de huidige situatie waardoor de doelstellingen voor de EHS of Groene Hart gronden niet in het geding zijn. Het rijksbeleid vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor dit bestemmingsplan.



Plangebied

Begrenzing Groene Hart (Nationaal Landschap)

Afbeelding 2. Begrenzing Groene Hart

### **Nota Belvédère (1999)**

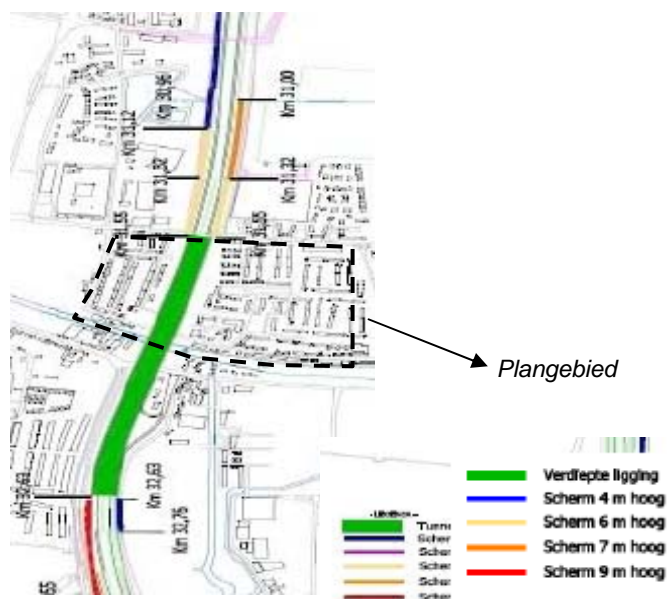
Deze nota uit 1999 is erop gericht om cultuurhistorie meer bij ruimtelijke ontwikkelingen te betrekken. De nota is het initiatief van de ministeries VROM, OCW, V&W en LNV. De nota pleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. De strategie hierbij is “behoud door

ontwikkeling” waarbij cultuurhistorie het uitgangspunt vormt voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Op deze wijze wordt de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd en het cultuurhistorisch erfgoed behouden. Gelijktijdig met de Nota Belvédère is de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland ontwikkeld met daarin opgenomen de zogenoemde Belvédèregebieden. Deze gebieden, waaronder ook steden, verdienen vanuit de cultuurhistorie extra aandacht. In de Nota Ruimte is een groot aantal Belvédèregebieden in de beleids categorie Nationale Landschappen opgenomen. Deze Nationale Landschappen worden door de provincies concreet begrensd in structuurvisies en gekoppeld aan integrale uitvoeringsprogramma's.

#### ***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 Dwarswatering 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.



Afbeelding 3. Geluidwerende maatregelen Tracébesluit A4

De rijksweg A4 die halverwege de jaren vijftig is aangelegd - snijdt Leiderdorp in tweeën en vormt door de verhoogde ligging ten opzichte van het dorp heel letterlijk een barrière tussen Oranjewijk en Kerkwijk zuid. De wegverbreding zal enorme gevolgen hebben voor de omliggende functies. Langs beide zijden van de A4 bevindt zich momenteel een brede groenstrook, bestaande uit gras, struikgewas en bomen waaraan ter hoogte van het plangebied woningen zijn gesitueerd. In verband met de verbreding is een aantal woningen langs de A4 reeds gesloopt. De vrijgekomen gronden dienen in eerste instantie voor de opvang van de uitbreiding van de weg. 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.

In het TB A4 2009 is de bouw van geluidsschermen opgenomen op alle plaatsen waar het nodig is die maatregel te treffen, om te verzekeren dat aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder wordt voldaan. Ter plaatse van de doorkruising in dit plangebied wordt hierin niet voorzien: de A4 wordt verdiept aangelegd waardoor in combinatie met de aanleg van enkellaags ZOAB voldaan wordt aan de Wet geluidhinder. Voor de verdere overwegingen en onderbouwing wordt verwezen naar het Tracébesluit met bijbehorende stukken.

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Het nieuwe tracé is opgenomen en van de bestemming Verkeer voorzien. Binnen deze bestemming is het mogelijk maximaal 6 rijstroken te realiseren alsmede de bijbehorende voorzieningen voor waterhuishouding, verkeer en groen.

#### **Water**

Voor wat betreft het Rijksbeleid ten aanzien van water, wordt verwezen naar de waterparagraaf 2.5. van deze toelichting.

## 2.1.2 Provinciaal beleid

### ***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 drager van het landschap.

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

- 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 hoofdopgaven 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. Voor het landelijk gebied worden de opgaven praktisch vertaald tot het aanpakken van verrommeling, het bieden van ruimte voor landbouw, de relatie tussen watersysteem, landbouw, natuur en landschap verbeteren, het versterken van de biodiversiteit en het verbeteren van de kwaliteit en identiteit van landschappen en de cultuurhistorische hoofdstructuur.

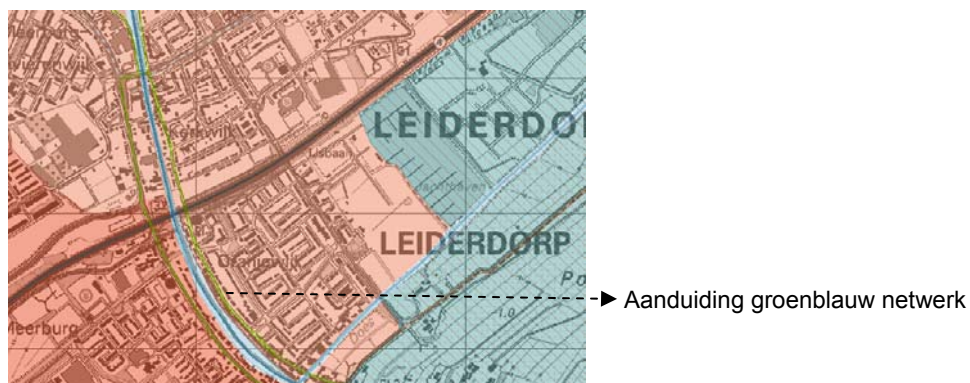
Vervolgens worden de verschillende ambities tot 2040 op tafel gelegd, waarna de visie tot 2020 in hoofdlijnen wordt uitgewerkt.

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.

Voorliggend bestemmingsplan betreft bestaand stedelijk gebied. In een deel van dit gebied heeft herstructurering plaats gevonden van bestaande woningen en openbare ruimte. Dit sluit aan op provinciale doelstellingen gericht op het bieden van een bovenregionaal kader voor integrale vernieuwing van stadswijken, op kwaliteitsverbetering en differentiatie van de woningvoorraad en de woonomgeving met verbetering van de leefbaarheid. De stedelijke groen- en wateropgave is hier onderdeel van. Deze aspecten zijn aanwezig geweest binnen de

herstructureringsplannen die met dit bestemmingsplan worden voorzien van een passende planologisch-juridische regeling.



Afbeelding 4. Uitsnede structuurvisie Zuid-Holland

Meer ingezoomd op het plangebied is aan de Hoofdstraat de aanduiding 'Groen blauw netwerk' toegekend. De verbinding tussen de verschillende groengebieden is van wezenlijk belang voor het welslagen van de groenstructuur in de Zuidvleugel. Het gaat om het voltooiën van een compleet netwerk van recreatieve verbindingen tussen de provinciale landschappen, de regioparken, de stedelijke parken en de woonwijken en centra van het stedelijk gebied. Aantrekkelijke fiets- en voetpaden, wegen en vaarroutes dienen het samenbindend netwerk van de gehele groenstructuur te vormen. Waterwegen vormen in het waterrijke Zuid-Hollandse landschap een belangrijk onderdeel van het groenblauw netwerk. Ze zijn vaak te combineren met fiets- en voetpaden en hebben in veel gevallen een grote cultuurhistorische waarde. Binnenstedelijk groen moet zonder hinderlijke barrières aansluiten op het buitenstedelijk groen, zodat er aantrekkelijke stad-land verbindingen ontstaan. Nieuwe infrastructuur wordt zo aangelegd dat barrièrewerking in stad-land verbindingen zoveel mogelijk wordt voorkomen. Om de samenhang en het netwerk karakter te versterken zet de provincie in op de ontwikkeling van ondersteunende voorzieningen zoals toeristische opstappunten en recreatieve transferia. Door verschillende toeristisch- recreatieve elementen via een samenhangende rotestructuur te verbinden tot een gevarieerd totaal aanbod wordt de bruikbaarheid en aantrekkelijkheid van de groenstructuur vergroot. Van belang is tevens de langere afstand fiets- en wandelpaden in het groenblauwe netwerk op te nemen, om daarmee het netwerk een grotere reikwijdte te geven. Het belang van de Hoofdstraat is er dus in gelegen bij te dragen aan een verbindend toeristisch- recreatief netwerk. Het bestemmingsplan staat deze doelstelling niet in de weg. Hiermee past het bestemmingsplan binnen het beleid van de provinciale ruimtelijke structuurvisie.

#### *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 ontwikkelingen binnen 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 toegezegd dat op een zo kort mogelijke termijn gestart zal worden met het opstellen van een herziening van de Visie en de Verordening Ruimte. De gemeente Leiderdorp houdt vooruitlopend op de herziening wordt in dit bestemmingsplan nu al rekening met de herziening. Een van die onderwerpen betreft de bescherming van landgoed- en kasteelbiotopen. Op 02 juli is bij de vaststelling van de PSV door PS met algemene stemmen motie 224 aangenomen. Volgens motie 224 zijn er ontwikkelingen bekend m.b.t. landgoederen en landgoederenzones (incl. kasteelbiotopen) die strijdig zouden kunnen zijn met het provinciaal belang. Deze landgoederen en landgoederenzones zijn nog niet opgenomen in de Verordening Ruimte.

#### *Kasteel en kasteelbiotoop*

Kastelen waren in de eerste plaats (in elk geval van oorsprong) op verdediging gericht. Als kastelen in een later stadium zich niet ontwikkeld hebben tot buitenplaats, hebben ze soms geen duidelijke, ontworpen relatie met hun omgeving en meestal geen tuin of park (meer). In een aantal gevallen zijn de kastelen bovengronds geheel of grotendeels verdwenen; er zijn wel resten van over in het landschap (bv. omgrachting) en in het bodemarchief (fundering e.d.).

Met elkaar betreft de groep kastelen en de kasteellocaties dus terreinen waar een kasteel staat of heeft gestaan, maar waar geen buitenplaatsaanleg (meer) aanwezig is. Hiervoor viel geen landgoedbiotoop te ontwikkelen. Als gevolg hiervan dreigde deze kastelen/ kasteellocaties buiten de beschermingsmogelijkheden van het provinciaal ruimtelijke ordeningsbeleid te vallen. Vanwege hun cultuurhistorisch belang en de merendeels hoge cultuurhistorische waarde (de bewaard gebleven gebouwen zijn meestal rijksmonument en de terreinen met waardevol bodemarchief zijn beschermd als archeologisch monument) is besloten deze kastelen en kasteelterreinen op te nemen in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) en waar mogelijk daarvoor een afzonderlijke kasteelbiotoop te ontwikkelen.

De kasteelbiotoop omvat:

- a het kasteel/kasteelterrein zelf, in de vorm van ruïne, muurrestanten, een of meer bijgebouwen, omgracht terrein e.d.
- b de basisstructuur waar het kasteel/kasteelterrein bewust aan gekoppeld is: waterloop, weg, of beide;
- c het eventuele koppelstuk tussen de kasteellocatie en de basisstructuur (bv. laan);
- d de (grotendeels) open ruimte tussen het kasteel/kasteelterrein en de basisstructuur, de ruimte tussen het kasteel/kasteelterrein en het koppelstuk (voor zo ver al geen onderdeel van het blikveld);
- e de hoofdlijnen van de oorspronkelijke landschappelijke context in de vorm van de kavelstructuur waarbinnen de locatie ligt;

- f de restanten van een eventuele buitenplaatsperiode, voor zo ver ruimtelijk gerelateerd aan de kasteellocatie;
- g het blikveld, de benodigde ruimte om het kasteel/kasteelterrein te kunnen ervaren. Het blikveld heeft een straal die overeenkomt met resp. voorkant, achterkant en zijkant van het kasteelterrein, plus het aansluitende gebied (idem open, groen, al dan niet agrarisch) tot de dichtstbijzijnde openbare ruimte buiten de 1:1 maat (naar analogie van de landgoedbiotoop). Indien deze openbare ruimte op onevenredig grote afstand ligt loopt het blikveld door tot de eerstvolgende perceelsgrens buiten de 1:1 maat.

In de minimale vorm bestaat de kasteelbiotoop uit het kasteelterrein met de basisstructuur, maximaal is een situatie met basisstructuur, koppelstuk, kasteelterrein plus de omringende middeleeuwse kavel, inclusief kavelgrenzen of een situatie waarin nog een aantal buitenplaatsselementen binnen de biotoop vallen. Blikveld en landschappelijke context (kavelstructuur) kunnen elkaar overlappen. Grenzend aan het plangebied gaat het om het voormalige Huis ter Does aan de Ruigekade 3. Deze locatie grenst aan het onbebouwde gebied 'Achter 't Hofje'.



Afbeelding 5. Kasteelbiotoop 'Huis ter Does'

Het oranje gebied geeft het kasteel zoals beschreven in de literatuur weer; de rode omlijnning betreft status als monument; de paarse lijn geeft de structuur weer (bijvoorbeeld een weg) waaraan het kasteel was gelegen en de groene lijn is de landschappelijke context. Tezamen vormt dit de 'kasteelbiotoop'.

Het plangebied valt weliswaar buiten de kasteellocatie maar het gebied 'Achter 't Hofje' draagt wel bij aan de landschappelijke context rondom het kasteel. Dit uit zich in de structuur van de waterlopen. De burcht was een ronde waterburcht bij de uitstroming van de wetering de Does in de Rijn. Bovengronds zijn nu alleen nog enkele oude tuinmuren te zien. De eerste melding van het kasteel stamt uit 1290, als Dyderic I van der Does een halve hoeve land (ca 100 voetbalvelden) in leen krijgt van de graaf van Holland, Floris II. Ter Does is dan een omgrachte woontoren (donjon) van circa 5 bij 5 meter waaromheen later een ringmuur is aangelegd. Deze wordt tussen 1400 en 1450 vervangen door een zwaarder exemplaar. De donjon had oorspronkelijk een houten palissade in de vorm van een hoefijzer als verdediging. Het binnenterrein had een afmeting van 22 bij 26 meter. De palissade is in de 14<sup>de</sup> eeuw vervangen door een stenen ringmuur. De muren ervan waren 4 meter hoog en 90 cm dik en opgetrokken uit dezelfde steen als de donjon. Hoewel de ringmuur was gefundeerd op houten stammetjes en versterkt met puin, kon niet voorkomen worden dat de muur is

gaan verzakken. Aan het begin van de 15<sup>de</sup> eeuw is een dikkere ringmuur aangelegd met een omtrek van ongeveer 35 à 40 meter. Daarmee kwam de ringmuur in de oude slotgracht te liggen. De muren waren twee keer zo dik als zijn voorganger. Ter Does heeft in vergelijking met Ter Zijl maar weinig te duchten gehad van de Kabeljauwen. Pas in 1481 is het bezet en geplunderd, waarna het in verval raakt. Een paar jaar later komt het gehavende kasteel in bezit van de stad Leiden. Het bestuur laat het herbouwen om als versterking te dienen tegen het Bisdom Utrecht. In 1492 zijn delen van het oude kasteel vervangen, is een grote zaal tussen donjon en de westelijke muur gebouwd en zijn twee nieuwe toren aan de westzijde van de ringmuur toegevoegd. Tijdens het Beleg van Leiden is Ter Does gespaard omdat op meer dan 500 roeden (ca 1800 meter) van de stad lag. Vermoedelijk hebben de Spanjaarden het tijdens hun onfortuinlijke aftocht wel in brand gestoken. In de jaren erna is het opgeknapt en nog lange tijd bewoond geweest. De diverse verbouwingen en het plaatsen van de ringmuur in de slotgracht leidden tot nieuwe verzakkingen, die ervoor hebben gezorgd dat uiteindelijk in 1740 gesloopt moest worden. Alleen het armenhofje bleef gespaard. Dat wil zeggen tot 1960, want toen zijn de woningen alsnog afgebroken. De zichtbare overblijfselen van het kasteel beperken zich tot een stuk bakstenen muur van de kasteeltuin. De resten van kasteel Ter Does zijn wettelijk beschermd. Het slotenpatroon vertelt nog iets van de wijze waarop afgewaterd werd.

*Consequenties voor het bestemmingsplan:*

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen de kasteelbiotoop. De bestaande slotenstructuur is specifiek als zodanig bestemd waarmee handhaving is gegarandeerd. Bovendien is aan het gebied een gebiedsaanduiding vrijwaringszone-kasteelbiotoop toegekend. Het is daardoor onder meer niet toegestaan grondbewerkingen dieper dan 0.30 meter uit te voeren, Tevens mogen geen nieuwe gebouwen of hoogopstaande beplanting worden aangebracht. Eventueel aanwezige resten van het kasteel alsmede het vrije zicht, inclusief ommeland, is daarmee beschermd.

***Beleidsnota Vaarwegen en scheepvaart (2006)***

In de beleidsnota provinciale vaarwegen en scheepvaart 2006 is het beleid ten aanzien van de Oude Rijn en de Does beschreven. Voor de oeverstroken van de Oude Rijn dient een zone van 6 meter te worden aangehouden die vrij is van nieuwbouwwerken. Daarnaast wil de provincie een zone van 20 meter aanhouden waar de provincie beperkingen kan stellen in het belang van nautisch beheer. Omdat het buitendijkse gebied langs de Oude Rijn nagenoeg volledig bebouwd is, is deze zone in dit geval beperkt. Wel dient het Jaagpad in principe vrij te blijven van nieuwbouw die geen relatie hebben met de waterhuishouding en/of de waterkering.

Voorts geeft de nota aan dat scheepvaartverkeer van belang is op de Oude Rijn; in de Does gelden doorvaartbeperkingen (dient wel geschikt te blijven voor zeilvaartuigen en motorvaartuigen).

Tot slot zijn Oude Rijn en Does in beginsel niet bedoeld voor het innemen van ligplaatsen voor woonboten.

*Consequenties voor het bestemmingsplan:*

De beschermingszone van Oude Rijn en Does is d.m.v. een dubbelbestemming Water – Waterstaatkering op de verbeelding opgenomen. Dit houdt in dat in beginsel geen

bouwwerken mogelijk zijn (anders dan voor onderhoud of herstel aan de waterkering) binnen deze zone zonder dat advies is verkregen van de waterbeheerder. Zowel Oude Rijn als de Does hebben de bestemming "Water" gekregen. Het gebruik van deze gronden ten behoeve van een ligplaats voor woonschepen wordt expliciet verboden in de regels (pleziervaartuigen worden wel toegestaan; de provincie kan d.m.v. ontheffingenbeleid voldoende sturing geven aan situering, aantal en omvang. Onder het gebruik van gronden met de bestemming Water wordt onder geacht te vallen de vaart maar ook voorzieningen zoals bruggen, geleiding en in voorkomend geval aanlegplaatsen en steigers. De eigenaar van de wateren kan vanuit de eigendomspositie voldoende sturing geven aan het voorkomen van bruggen, steigers, aanlegplaatsen etc.

### 2.1.3 Regionaal beleid

#### ***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*

Zoals in paragraaf 1.1. is weergegeven, is de overwegende doelstelling van voorliggend plan het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan voor bestaand stedelijk gebied.

Het plan is niet in strijd met regionaal beleid of regionale belangen.

### 2.1.4 Gemeentelijk beleid

#### ***Toekomstvisie Leiderdorp 2015***

Voor Leiderdorp is een toekomstvisie opgesteld welke is vastgesteld door de raad d.d. 03 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. De toekomstige ontwikkeling "Achter 't Hofje" ziet mede toe op het beleid dat in de toekomstvisie Leiderdorp is opgenomen ten aanzien van levensloopbestendig wonen; voor het overige is het bestemmingsplan conserverend en beheergericht van aard.

### ***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 althans niet direct plan niet wordt opgesteld om een (deel)gebied te herontwikkelen. Er is wat dat betreft dan ook geen sprake van een “project” zoals in de notitie “Zicht op Wonen” is weergegeven.

### ***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. Er is daarom overeenstemming met het beleid.

### ***Integraal Verkeers- en Vervoersplan (IVVP)***

Het IVVP is vastgesteld door de raad op 14 juli 2009. Op het moment van het opstellen van voorliggend ontwerpbestemmingsplan 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 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. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan wordt rekening gehouden met deze toekomstige ontwikkeling. 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.

#### ***Welstandsnota Leiderdorp***

Met de wijziging van de Woningwet per 01 januari 2003 werden gemeenten verplicht voor 01 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.

#### ***Groenstructuurplan Leiderdorp***

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 watgangen 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 wijksferen en de historische relictten die zich daarbinnen bevinden. De invulling van de wijksferen is een afgeleide van de invulling van de hoofdgroenstructuur. Voor de wijksferen geldt in algemene zin: behoud en versterking.

#### ***Milieubeleidsplan 2003-2010 & Milieuagenda 2010***

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Leiderdorp is vastgelegd in het Milieubeleidsplan en de Milieuagenda. 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.

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.

#### **1 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. Dit instrument is bedoeld om de milieumambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 hectare. 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 een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS.

## 2 DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Leiderdorp hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten [woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie] de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project worden op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd.

Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties 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.

## 3 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.

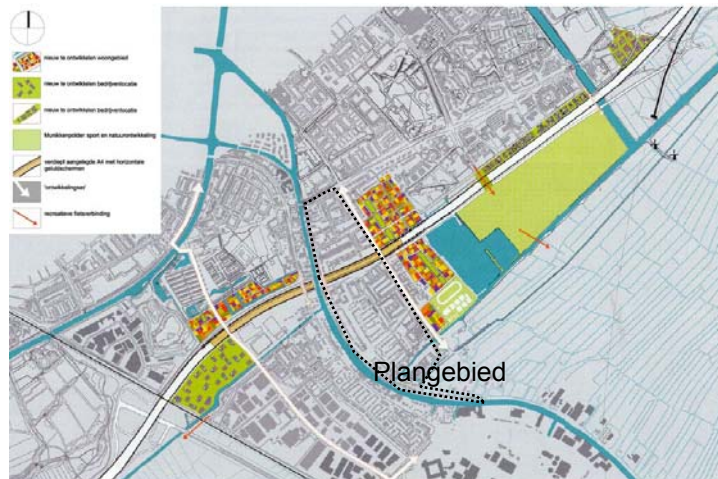
Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: 'Woningen'; 'Bedrijven'; 'Duurzame energieproductie'; 'Bouwers en projectontwikkelaars' en 'Mobiliteit'. Dit programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen 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 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.

### 2.1.5 Ontwerp Masterplan W4 (2001)

Zoals aangegeven is voor de verbreding van de A4 inmiddels een Tracébesluit genomen. Na 1999 hebben de betrokken gemeenten het initiatief genomen het gebied tussen de aansluiting van de A4 met de N446 en de spoorbaan Leiden - Utrecht integraal te ontwikkelen: het zogenoemde W4 project. W4 staat voor "wonen - water - wegen - werken". Het project omvat de integrale, duurzame inpassing van de verbrede A4 welke ter hoogte van Leiden, Zoeterwoude en Leiderdorp halfverdiept zal worden aangelegd. De gebieden grenzend aan de A4 worden opnieuw ingericht met als doel de kwaliteit van het wonen, het water, de wegen en het werken in het gebied rond de rijksweg te verbeteren. Hierbij wordt onder meer ingezet op:

- a Het "herstel" van het Oude Dorp, dat nu doorsneden wordt door de rijksweg, door middel van rechtstreekse verbindingen over de verdiepte A4;
- b De ontwikkeling van het bedrijventerrein Bospoort met als bestemming hoogwaardige bedrijfshuisvesting en horeca;
- c De ontwikkeling van De Plantage, een kleine woningbouwlocatie in de bebouwde kom van Leiderdorp;

- d Ontwikkeling van de Munnikenpolder tot recreatiegebied;
- e De ontwikkeling van de Kalkhaven tot een woonwijk waarbij de nadruk ligt op de relatie met het water en het groen;
- f De ontwikkeling van de locatie Vierzicht met als bestemming een nieuw te ontwikkelen bedrijvenlocatie waar hoogwaardige bedrijfs- en kantoorruimten gerealiseerd worden;
- g Het W4 project is vervolgens integraal opgenomen in het “Stedenbouwkundig Plan;W4 plangebied Leiderdorp” d.d. 6 september 2002, waarin een totaalontwikkeling van het oude dorpshart van Leiderdorp is beschreven.



Afbeelding 5. Plankaart A4

#### *Consequenties voor dit bestemmingsplan*

Het plangebied is gelegen binnen het grotere W4 gebied (zie afbeelding 5). De ontwikkelingen spelen zich echter vooral af buiten het plangebied. Wel ligt het plangebied binnen een als zodanig opgenomen “ontwikkelingsas”. Het gaat om een dwarsverbinding die de relatie tussen de aan weerszijden van de A4 gelegen gebieden moet versterken. De bestaande Ericalaan wordt in de nieuwe situatie maximaal een meter verhoogd en als viaduct óver de verdiepte A4 heen geleid. De Ericalaan gaat aldus een verbindende schakel vormen tussen de Oranjewijk en de Kerkwijk. Gedacht wordt aan beweegbare fietsbrug over de Oude Rijn. De exacte plek van deze fietsbrug is nog niet bekend. Binnen de regels is daarom mogelijk gemaakt dat de brug na binnenplanse afwijking gerealiseerd kan worden, onder meer met als voorwaarde dat vooraf advies moet zijn verkregen van de waterbeheerder in verband met het veilig stellen van het belang van de bevaarbaarheid van de Oude Rijn.

- 2.1.6 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 3.

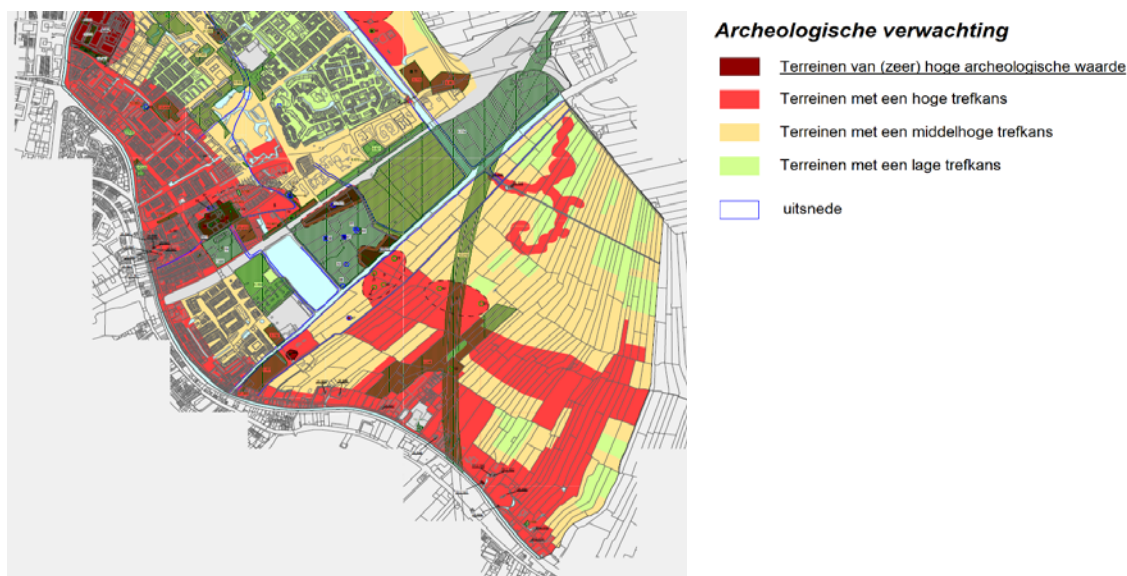
Voor dakkappen geldt dat het beleid zijn doorwerking vindt heeft via de welstandsnota, voor het bestemmingsplan heeft het geen consequenties. Voor dakterrassen en dakopbouwen tenslotte, geldt dat het niet gewenst is deze overal, dus bij recht, zonder meer toe te staan. Er zal per geval een nadere overweging gemaakt moeten worden. Dakopbouwen en dakterrassen worden derhalve pas toegestaan na binnenplanse afwijking.

#### 2.1.7 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 zijn geen archeologische monumenten (Rijks- en gemeentelijke monumenten of AMK terreinen) bekend, behoudens het Huis ter Does. Wel bezit het terrein een hoge archeologische trefkans en voor een deel een middelhoge trefkans (zie navolgende afbeelding). Het kan gelet op de ontstaansgeschiedenis (zie paragraaf 2.3.) gaan om vondsten uit de perioden vanaf de Bronstijd (1300- 800 voor Chr.), IJzertijd (800- 12 voor Chr.), Romeinse periode (tot 270 na Chr.), Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Vondsten en aanwijzingen voor bewoning uit Steentijd in Leiderdorp zijn schaars.

In de Vroege Middeleeuwen vinden aan weerszijden van de Oude Rijn de eerste ontginningen plaats ten behoeve van akkerbouw. Het middeleeuwse Leiderdorp vindt zijn oorsprong in de zesde eeuw na Chr. rond de plaats waar tegenwoordig de tennisbanen bij de Hoogmadeseweg liggen. Ondanks deze ontwikkelingen blijft de Leiderdorpse bebouwing nog lang gericht op Oude Rijn en Ommedijk (zie verder paragraaf 2.2.).



Afbeelding 6. Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Terreinen met hoge trefkans liggen in zones van het landschap waar de meeste archeologische vindplaatsen verwacht mogen worden. Zoals gezegd gaat het om ter hoogte van de Oude Rijnzone- een bodem die gekenmerkt wordt door geulafzettingen waarbij de stroomgordel aan of onder het huidige oppervlak is gelegen. Mogelijke bewoningsresten, waaronder in de dorpskern, dateren uit de IJzertijd, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen (zo'n 2000 tot 1000 jaar geleden).

De ondergrond ter hoogte van het park de Houtkamp wordt gekenmerkt door zeeafzettingen waar aan of onder het huidige oppervlak mogelijk resten van bewoning uit de IJzertijd en de Romeinse tijd zijn te vinden (de periode van 3000 tot 2000 jaar geleden).

Een hoge archeologische trefkans betekent niet dat iedere vierkante meter ook daadwerkelijk resten uit het verleden zal herbergen. 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. Hieronder vallen ook alle vergunningsvrije bouwwerken. Dit houdt in dat in deze delen van de gemeente bij voorgenomen bodemversturende activiteiten in principe *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. Voornoemd beleid is verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan. Ter bescherming van de (te verwachten) aanwezige waarden, is in de regels voor het hele plangebied een dubbelbestemming "Waarde – archeologische verwachting" (zie paragraaf 4.2.) opgenomen.

## **2.2 Historische context**

### **2.2.1 Ontstaansgeschiedenis Oude Dorp**

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 ontwateringssloten 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 Rijndijk/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 afgezette 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.

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

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

Al voor de Tweede Wereldoorlog vond in Leiderdorp - hoewel in geringe mate - planmatige volkswoningbouw plaats. De totstandkoming van wijken uit deze tijd kent een bijzonder uitgangspunt: omdat het relatief duur was hele straten in één keer te

ontwikkelen, groeide de bouw van een aantal woningen geleidelijk uit tot een straat of buurt.

Na de oorlog werd er volop gebouwd, de industrie ontwikkelde zich goed, het omliggende landelijk gebied werd langzamerhand volgebouwd en de verkeersdrukte nam toe. De rijksweg A4 werd halverwege de jaren vijftig aangelegd. Deze snelweg vormde lange tijd een barrière tussen het bestaande dorp en de daarachter gelegen weiden, tuindergebieden en agrarisch land. De eerste grote uitbreidingen vonden parallel aan de Oude Rijn plaats, tussen de Kerkwijk en het oude Doeskwartier. De ontwikkeling van de "nieuwe" Oranjewijk - een typische jaren vijftig wijk - begint in wat toen nog poldergebied was.

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 laatste grote uitbreiding van Leiderdorp is de wijk Leyhof (eind jaren negentig).

In het Doeskwartier is in het begin van deze eeuw nog een kleine nieuwbouwwijk, de Doesplant, gerealiseerd. De ontwikkelingen die momenteel in Leiderdorp te zien zijn, vloeien voort uit de plannen voor het Nieuw Centrum en de verbreding van de A4 (W4 project).

### 2.2.2 (historisch-) Landschappelijke waarden

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 maaiveld zichtbaar.

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

Typerend voor het landschap van de regio Rijn- en Gouwestreek was de ontwikkeling in het afwateringsstelsel: de boezemwateren met de voornamelijk noord - zuid lopende veenstromen en de oost - west gelegen rivieren en de vele molens en gemalen. Bijna alle dorpen in deze regio zijn oorspronkelijk ontginningsdorpen of rivierdorpen met een 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 Munnikenpolder en de Kalkpolder zijn sinds de twintigste eeuw in grote mate verstedelijkt. De polder Achthoven, de Huis ter Doespolder en de Boterhuispolder zijn vrij gebleven van grootschalige bebouwing en vanwege het grotendeels intact gebleven oorspronkelijke karakter inmiddels beschermd als onderdeel van het Belvédèregebied "Oude Ade - Rijnstreek". Dit gebied wordt gekenmerkt door het onregelmatige patroon van de verkaveling. De boezemwateren, zoals de Oude Ade, liggen bijna een meter hoger dan het omringende bovenland dat door inklinking sterk is gedaald.

Belangrijke fysieke dragers van het gebied zijn de veenontginningen met een onregelmatige strokenverkaveling en ter hoogte van de Boterhuispolder een grillige blokverkaveling, de lintbebouwing langs de Oude Rijn, de vele molens en historische bebouwing en de oeverwallen van de Oude Rijn met historische bewoningsresten.

Waardevolle landschappelijk structurerende elementen in Leiderdorp zijn:

- a De Oude Rijn. Deze waterloop was ooit de hoofdstroom van de Rijn. Alleen in de polder Achthoven is nog sprake van een originele rivierdijk. In Leiderdorp zelf is deze dijk niet meer terug te vinden. De Oude Rijn heeft een grote rol gespeeld in de ontwikkeling van het landschap en de nederzettingenpatronen gezien de oost-west ligging in de over het algemeen noord-zuid gerichte landschaplijnen (duinengebied) in de Leidse regio;
- b Het Jaagpad (1664) langs de Oude Rijn. Het jaagpad is een overblijfsel van de vrachtafvaart met trekschuiten over de Oude Rijn. Daarnaast diende het Jaagpad als ontsluitingsroute naar het buitengebied tussen Leiden en Utrecht;
- c De Hoofdstraat en Achthovenerweg. Deze verbindingen bleken gewild voor de aanleg van buitenplaatsen in de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw;
- d De Does. Belangrijk vroeg in de historie gegraven afwateringskanaal tussen de Braasem en de Oude Rijn;
- e De Ommedijk (oude Hoogmadeseweg) en Munnickendijk. De dijken zijn voor een deel terug te vinden in het park De Houtkamp en voor een heel klein gedeelte in het gebied tussen de Rijksweg A4 en de Does (toekomstig W4-gebied). Deze Middeleeuwse dijken omsloten en ontsloten vroeger de bebouwing in de polders;
- f De Lage Rijndijk;
- g De Ruige Kade. Dateert uit de vijftiende eeuw en omkaderde de polder Achthoven aan de west- en noordzijde.



Afbeelding 7. Uitsnede landschappelijke waarden. Bron: provincie Zuid-Holland

### 2.2.3 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In Leiderdorp is een redelijk groot aantal rijksmonumenten aanwezig, met name in de oorspronkelijke dijklinten (het dorpslint en het in het buitengebied gelegen boerderijenlint). Bijzondere typen rijksmonumenten in Leiderdorp zijn: de historische boerderijen, de buitenplaatsen en de molens. Veel boerderijen zijn tevens buitenplaatsen. In de achttiende eeuw lieten veel gegoede burgers langs de Oude Rijn buitenplaatsen bouwen en legden er grote tuinen bij aan. Langs de gehele Rijndijk hebben vele buitenplaatsen gelegen. Een groot deel daarvan is in de twintigste eeuw gesloopt. Aan de Achthovenerweg zijn meerdere tot buitenplaats uitgebouwde boerderijen te vinden.

Leiderdorp kent geen gemeentelijke monumenten of beschermde dorpsgezichten. In de rapportage "Verkennd cultuurhistorisch onderzoek A4/W4; Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude" (rapportage in opdracht van de provincie Zuid-Holland, juli 2001) is een voorstel gedaan voor bescherming van waardevolle bebouwing als gemeentelijk monument of - als sprake is van een waardevol ensemble - als beschermd dorpsgezicht. In dit kader kan ook worden verwezen naar het document "Jongere bouwkunst en stedenbouw 1800 - 1945; Leiderdorp" d.d. november 1991.

In het plangebied zijn veel cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. De waarde is vooral gelegen in de samenhang tussen de paden zodat gesproken kan worden van een cultuurhistorisch waardevol ensemble. Het gaat met name om het ensemble langs de Hoofdstraat langs de Oude Rijn en delen van het Jaagpad. Slechts een relatief klein deel daarvan wordt als rijksmonument beschermd in het kader van de Monumentenwet.

Het beleid met betrekking tot de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en/of ensembles is behoud van het bestaande cultuurhistorische en/of architectonische beeld inclusief behoud van de bestaande maatvoering van het pand of, indien er geen afbreuk van de bestaande cultuurhistorische waarde plaatsvindt, versterking en/of herstel van het oorspronkelijke straat- en gevelbeeld en de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur.

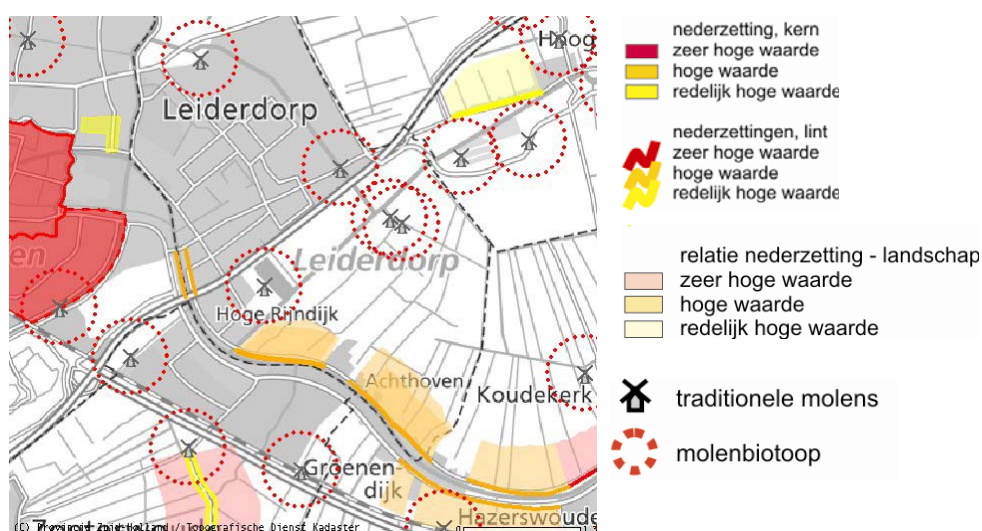
Samengevat zijn drie aspecten bepalend voor het straat- en gevelbeeld:

- a Bouwmassa: hetgeen zich uit in goot- en bouwhoogtes en kapvormen;
- b Structuur: hetgeen zich uit in parcellering en voorgevelrooilijnen;
- c Detaillering en materiaalgebruik (soort baksteen, dakkapellen, versieringen etc.).

In dit bestemmingsplan zijn daartoe:

- a De huidige goot- en bouwhoogtes nauwkeurig vastgelegd en dienen de woningen verplicht te worden van een kap;
- b De afzonderlijke vrijstaande woningen en twee- onder- een kappers zijn binnen een afzonderlijk bouwvlak gebracht, waarmee de situering en parcellering vastligt (het gaat hier niet alleen om voorgevelrooilijn en de afwisseling tussen individuele gebouwen, maar bijvoorbeeld ook onderscheid tussen hoofdgebouw en erf);
- c Detaillering en materiaalgebruik zijn welstandelijke toetsingscriteria en kunnen via een welstandsnota worden vastgelegd en afgedwongen.

Leiderdorp kent nog een aantal molens. Door de provincie is de Kalkmolen aangegeven op de cultuurhistorische hoofdstructuur (zie navolgende afbeelding). Deze is echter niet meer aanwezig. Tevens wordt het oude dorp (deels) gemarkeerd als een gebied met een hoge waarde wat betreft relatie nederzetting en landschap.



Afbeelding 8. Cultuurhistorische Hoofdstructuur; cultuurhistorische bebouwing, nederzettingen en molens. Bron: provincie Zuid- Holland

## 2.3 Bestaande ruimtelijke en functionele opzet

### 2.3.1 Ligging in groter verband

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

een sterke groenen waterstructuur aanwezig en zijn belangrijke doorzichten naar het buitengebied aanwezig.

Het Oude Dorp ligt aan de zuidzijde van het dorp, langs de Oude Rijn. Het historische dorpslint loopt uit in een boerderijenlint ter hoogte van het "Groene Hart". Zowel de Oude Rijn als de Does vormen belangrijke waterlopen in Leiderdorp.

### 2.3.2 Onderscheid in deelgebieden

In het plangebied is op basis van ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke en functionele structuur een zevental deelgebieden te onderscheiden:

- a Achter 't hofje;
- b Doeskwartier;
- c Oranjewijk;
- d Zone A4;
- e Kerkwijk Zuid;
- f Kerkwijk Noord;
- g Historisch dorpslint.

#### *Achter 't hofje*

Het deelgebied "Achter 't hofje" is momenteel agrarisch gebied en voorzien van een aantal parkeerplaatsen. Het gebied wordt begrensd door de Achthovenerweg en de Does en bezit een hoge ruimtelijk kwaliteit vanwege de ligging aan het "Groene Hart". De Achthovenerweg is een belangrijke verbindings- en ontsluitingsroute tussen de bebouwde kom van Leiderdorp en het buitengebied ter hoogte van de polder Achthoven. De verkeersintensiteit op de route is relatief hoog. De weg maakt dan ook deel uit van de hoofdverkeersstructuur van Leiderdorp.

#### *Doeskwartier*

Het Doeskwartier wordt begrensd door de Does, de Hoofdstraat, de Mauritssingel en de Achthovenerweg en bestaat feitelijk uit drie ruimtelijk te onderscheiden delen: de historische woon- en bedrijfsbebouwing aan de Does, de woonbebouwing van voor 1940 gelegen tussen de Hoofdstraat en de Tuinstraat en het plan Doesplant uit de jaren negentig van de vorige eeuw gelegen tussen de Tuinstraat en de Achthovenerweg.



*Bedrijfsfuncties aan de Does*



*Doesplant vanaf de Achthovenerweg    Woobebouwing Doeskwartier*

Het dorps karakter van de bebouwing langs de Doeslaan is karakteristiek voor de ontstaansperiode. Op een aantal percelen zijn bedrijfsfuncties gesitueerd. In het geval van de kleiwarenfabrieken en de scheepswerven gelden respectievelijk de milieucategorieën 3/4 (afhankelijk van het vermogen van de oven) en 5. Daaraan is een milieuhinderzone gekoppeld van 100/200 tot 500 meter. De aanwezigheid van deze bedrijvigheid is sterk bepalend voor de identiteit en herkenbaarheid van Leiderdorp. Daarnaast zijn de panden cultuurhistorisch waardevol. Het gedeelte dat in de periode tot 1940 is gebouwd en niet tot de historische bebouwing behoort kent overwegend een woonfunctie. Het plan "Doesplant" is tussen 1990 en 2000 gerealiseerd en bestaat met name uit woningen in vrijstaande, aaneengesloten of gestapelde vorm.

#### *Oranjewijk*

Ten noorden van het Doeskwartier ligt Oranjewijk. Deze wijk is in de periode tussen de jaren veertig en de jaren zestig gebouwd en wordt begrensd door de Mauritssingel - Ericalaan, de Hoofdstraat en de rijksweg A4. De wijk kent een typisch traditionele ruim opgezette verkaveling met een relatief sterke groen- en waterstructuur. De Mauritssingel is een belangrijke structurerende route op dorpsniveau.

Oranjewijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in aaneengesloten vorm. De bebouwing aan de Frederik Hendriklaan is daarop een uitzondering. Hier is middelhoogbouw uit de jaren vijftig te vinden met in de plint diverse detailhandelsvoorzieningen. Aan de Willem de Zwijgerlaan is een school gevestigd.



*Aaneengesloten eengezinswoningen in een ruim opgezette groene omgeving*



*Jaren vijftig middelhoogbouw*

#### *Zone A4*

De rijksweg A4 - de snelweg tussen Den Haag en Amsterdam die halverwege de jaren vijftig is aangelegd - snijdt Leiderdorp in tweeën en vormt door de verhoogde ligging ten opzichte van het dorp heel letterlijk een barrière tussen Oranjewijk en Kerkwijk zuid.

De rijksweg kent reeds een hoge verkeersintensiteit, welke in de toekomst nog verder zal toenemen zodat uitbreiding van het aantal rijstroken noodzakelijk wordt. In het "Tracébesluit A4 Burgerveen - Leiden" is deze uitbreiding vastgelegd.

De wegverbreding zal enorme gevolgen hebben voor de omliggende functies. Langs beide zijden van de A4 bevindt zich momenteel een brede groenstrook, bestaande uit gras, struikgewas en bomen waaraan ter hoogte van het plangebied woningen zijn gesitueerd. In verband met de verbreding is een aantal woningen langs de A4 reeds gesloopt. De vrijgekomen gronden dienen in eerste instantie voor de opvang van de uitbreiding van de weg.

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.

#### *Kerkwijk*

Kerkwijk - gelegen tussen de A4 en de Persant Snoepweg - is met name in de periode tot 1940 tot stand gekomen. Het gedeelte direct grenzend aan de A4 is van een latere periode (jaren veertig en vijftig). Kerkwijk omvat het historische centrum van Leiderdorp met de bijbehorende diversiteit aan voorzieningen. Deze zijn met name in het noordelijke gedeelte van de wijk gesitueerd. Kerkwijk wordt in het kader van het bestemmingsplan en met het oog op mogelijke (kleinschalige) ontwikkelingen in de toekomst ingedeeld in Kerkwijk Zuid en Kerkwijk Noord.

Kerkwijk Zuid wordt begrensd door de A4, de Hoofdstraat, de Hoogmadeseweg en de Ericalaan. De Ericalaan maakt, evenals de Mauritssingel en de Achthovenerweg, deel uit van een doorgaande route tussen het dorp en het buitengebied van Leiderdorp. De wijk kan vanwege de ontstaansperiode en de aanwezigheid van woningen met voor- en achtertuinen waardoor de straten een redelijk groen aanzicht krijgen, worden getypeerd als een variant op de Engelse tuindorpen/tuinwijken. Het straatbeeld van

Kerkwijk Zuid wordt daarnaast gedomineerd door een veelheid aan dakopbouwen. In Kerkwijk Zuid zijn slechts op kleine schaal voorzieningen aanwezig.



Kerkwijk Noord ligt tussen Kerkwijk Zuid en de Persant Snoepweg. De Persant Snoepweg is de ontsluitingsroute tussen Leiden, Leiderdorp en de A4. De entree van Leiderdorp vanaf Leiden ter hoogte van de Persant Snoepweg is een van de grotere en drukkere knooppunten van Leiderdorp.

Ook de ruimtelijke opzet van Kerkwijk Noord kan worden beschouwd als een variant op de Engelse tuindorpen/tuinwijken, hoewel in dit deelgebied wonen en andere functies meer dan in de hiervoor beschreven wijken zijn gemixt. De Dr. Van Rhijnstraat en de Hoogmadeseweg wijken wat ruimtelijke opzet af van het tuindorp principe en maken gezien de ontstaansgeschiedenis maar ook wat functionele opzet (inclusief aan huis gebonden beroepen en bedrijven) betreft meer deel uit van het historische dorpslint. Daarnaast zijn met name in deze straten de cultuurhistorische waardevolle gebouwen en objecten te vinden. De woningen zijn, evenals een groot deel van de woning in Kerkwijk Zuid, voorzien van een dakopbouw.



*Historisch dorpslint*

De Hoofdstraat is feitelijk het historische dorpslint van Leiderdorp. Het lint ligt aan de Oude Rijn maar wordt daarvan gescheiden door het Jaagpad. In het gedeelte van het lint tussen de Persant Snoepweg en het Hubrechtplein liggen de entrees met name aan de Hoofdstraat. In het gedeelte tussen het Hubrechtplein en de zuidelijke plangrens ter plaatse van de Achthovenerweg nummer 28 zijn er ook entrees aan het Jaagpad gelegen; de bebouwing op de dijk is twee rijen diep, er zijn dus zowel woningen aan de Hoofdstraat als aan het Jaagpad gesitueerd.

De straat wordt gekenmerkt door het dorpse, kleinschalige karakter van de bebouwing en de voorzieningen. De kerk met de begraafplaats en het gemeenschapshuis is van oorsprong het centrum en herkenningspunt van dit deel van Leiderdorp.

De bebouwing is over het algemeen perceelsgewijs opgezet en kent een grote diversiteit in architectuur, gevelaanzichten en maatvoering. Op bepaalde plekken in het lint is jongere bebouwing ingepast. Veelal betreft het dan bebouwing bestaande uit meer dan één woning.

Langs het historisch dorpslint is een aantal herkenningspunten te vinden, zoals de kerk (met begraafplaats en gemeenschapshuis, Hoofdstraat 19 e.o.), de kerk ter hoogte van de A4, het oude stadhuis en de Doesbrug. Deze herkenningspunten zijn, evenals veel andere gebouwen en objecten in het lint, cultuurhistorisch waardevol. In het lint komen ook cultuurhistorisch waardevolle ensembles voor. Dat zijn die delen van het lint die, indien van toepassing, in aanmerkingen zouden kunnen komen als "beschermd dorpsgezicht". In het lint is nauwelijks openbaar groen aanwezig.



*Lintbebouwing langs de Achthovenerweg en het Jaagpad*



*Gevarieerde bebouwing aan de Hoofdstraat*



*Bijzondere bebouwing in het historische dorpslint*

## 2.4 Flora en Fauna

Op 01 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantsoorten (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 verblijfsplaatsen. 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 Habitatrictlijn 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 verstrend 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 instandhoudingdoelstellingen van Natura 2000 gebieden.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is haalbaar wat betreft het aspect ecologie.

## **2.5 Water**

### 2.5.1 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.

### 2.5.2 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 omgeving 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. 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. 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. 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.

#### 2.5.3 Huidig watersysteem

Het plangebied is gelegen in het bebouwd gebied van Leiderdorp. Binnen het plangebied komt open water voor in de vorm een watergang op de grens van het plangebied en een vijverpartij in de zuidoosthoek van het plangebied. In het plangebied is een primaire watergang gelegen, namelijk de Oude Rijn. In primaire watergangen moet via een doorstroomberekening aangetoond worden dat een kunstwerk geen belemmering is voor de wateraanvoer- en afvoer. Dit heeft tot gevolg dat in primaire watergangen meestal sprake zal zijn van bruggen of brugduikers. Om onderhoud uit te kunnen voeren moeten brugduikers doorvaarbaar zijn. Voor dergelijke voorzieningen is vergunning nodig van het hoogheemraadschap. De beschermingszone van de Oude Rijn is van een beschermende regeling voorzien (zie paragraaf 4.2.).

#### *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.

## **2.6 Belemmeringen**

### 2.6.1 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 basiszoneringslijst (VNG, Milieureeks Bedrijven en milieuzonering). Hierin wordt per bedrijfsoort 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 bedrijfsoort 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. Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen.

#### *Beheer bestaande situatie*

In de huidige situatie is een aantal woningen binnen de invloedssfeer van aanwezige bedrijven gelegen. De bedrijven zijn gelegen in een gebied dat te typeren als een gebied met functiemenging: er is sprake van bedrijven, detailhandel, horeca, maatschappelijke functies, dienstverlening en woningen. De inrichtingen die in categorie 1 en 2 vallen zijn gelegen in een gemengd gebied. Het betreft hier o.m. de snackbars, restaurants en de detailhandel. Er gaat hier m.a.w. een zeer geringe milieubelastende werking van uit. Dit houdt in dat deze functies in deze omgeving passen. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor onderhavig plan wat betreft deze functies. Voor de bedrijven in de hogere categorieën geldt dat in dit plan alleen het bestaande bedrijf is toegestaan plus de lagere milieucategorieën 1 en 2.

Het functioneren van die hogere categorie bedrijven is door middel van de milieuvergunning c.q. melding in het kader van het Activiteitenbesluit afgestemd op de omgeving. De bedrijven kunnen daardoor ter plaatse functioneren waarbij sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende milieugevoelige functies. Nieuwe bedrijvigheid in een hogere milieucategorie is niet mogelijk, immers alleen de bestaande bedrijvigheid plus categorie 1 en 2 is toegestaan. Voor de scheepswerven geldt dus dat dezer aanwezig mogen zijn (milieucategorie 4) maar dat andere categorie 3 of 4 bedrijven niet gevestigd mogen worden. De scheepswerf 16-18 kan qua feitelijk gebruikt getypeerd worden als categorie 3 bedrijf, echter de milieuvergunning is hier (nog) niet op aangepast. Het vigerend recht (categorie 4) is daarom opgenomen. Wel zijn B en W bevoegd de milieucategorie te wijzigen (bijvoorbeeld van 4 naar 3) indien de bedrijfsactiviteiten overeenkomstig zijn vastgelegd in een milieuvergunning.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is voorts actualisatie waarbij de bestaande (legale) situatie in beginsel richtinggevend is. Daarnaast moet nieuw beleid (bijvoorbeeld gemeentelijk beleid gericht op uitplaatsing van bedrijvigheid) en /of nieuwe wet- en regelgeving verwerkt worden. T.a.v. de bedrijven hebben zich geen beleidsmatige of wettelijke wijzigingen voorgedaan. Gelet op bovenstaande zijn de aanwezige bedrijven positief bestemd en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Conclusie*

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

#### 2.6.2 Wegverkeerslawaaï

##### *Algemene ontheffing Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland*

Voor het gehele grondgebied van Leiderdorp geldt dat het college van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland, december 2001, een algemene ontheffing zoals bedoeld in artikel 82a van de Wet geluidhinder heeft afgegeven ter hoogte van 55 dB(A) voor alle wegen binnen de bebouwde kom van Leiderdorp, met uitzondering van de rijksweg A4. Concreet betekent dit dat voor alle bouwplannen op Leiderdorps grondgebied waarbij de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschrijdt tot een maximum gevelbelasting van 55 dB(A) geen hogere grenswaarde behoeft te worden aangevraagd.

##### *Situatie Oude Dorp*

De wegen die vanuit geluidhinderaspect van belang zijn, zijn de gebiedsontsluitingswegen Achthovenerweg - Mauritssingel - Ericalaan - Acacialaan en de Persant Snoepweg 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 geluidafschermende 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 10e 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. Decijfers 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.

#### Omgeving Resedastraat

De geluidbelastingen van de woningen in het gebied rond de Resedastraat zijn vermeld in bijlage 7 bij het akoestisch onderzoek van het Tracebesluit. Aan de noordzijde van de A4 hebben tussen de Oude Rijn en de Eralaan in de huidige situatie ca. 251 woningen een hogere geluidbelasting dan 53 dB waarvan 54 woningen een hogere geluidbelasting dan 58dB hebben. Bij een luifel van 13 meter in combinatie met een scherm in de middenberm en een scherm aan de noordzijde van de Eralaan met een hoogte van 6 meter en een lengte van 800 meter dat in het kader van de W4 wordt geplaatst, zal nog bij 4 woningen de voorkeursgrenswaarde worden overschreden. Bij de andere woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde; voor deze 4 woningen zal een hogere waarde gaan gelden.

#### Oranjewijk

Aan de zuidzijde van de A4 hebben tussen de Oude Rijn en de Eralaan in de huidige situatie ca. 293 woningen een hogere geluidbelasting dan 53 dB waarvan 73 woningen een hogere geluidbelasting dan 58 dB hebben. De hoogte van de schermen geldt ten opzichte van de buitenkant van de verharding; bij een wegligging onder maaiveld geldt de hoogte ten opzichte van maaiveld. Zonder maatregelen wordt bij 28 nog niet afgehandelde saneringswoningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden en bij 22 andere woningen is er sprake van "aanpassing". Met een luifel van 13 meter in combinatie met een scherm in de middenberm en een scherm in noordelijke richting van 6 meter hoog en 350 meter lang met daarop aansluitend het back to back scherm voor Mauritskwartier/'t Heerlijk Recht dat in het kader van de W4 wordt geplaatst, wordt nog bij 26 niet afgehandelde saneringswoningen de voorkeursgrenswaarde overschreden. Er zijn dan nog 9 woningen die een hogere geluidbelasting hebben dan 53 dB waarvan één woning een hogere geluidbelasting dan 58 dB zal hebben. Voor deze 26 woningen zal een hogere waarde gaan gelden.

Op basis van huidige plannen zal de Eralaan op termijn worden afgesloten voor vrachtverkeer en samen met de Hoogmadeseweg (tussen de rotonde en de Simon Smitweg) worden ingericht als een 30 km/uur zone. De verwachting is dat dit een gunstig effect zal hebben op de geluidhinderbeleving op de Acacialaan en het gebied daarachter. De Persant Snoepweg zal echter een belangrijke (doorgaande) verkeersader blijven.

#### Relatie met nieuwe Wet geluidhinder

De vastgestelde hogere waardes zijn onder vigeur van de oude Wet Geluidhinder tot stand gekomen, uitgedrukt in etmaalwaardes (dB(A)) Sinds 1 januari 2007 geldt echter de nieuwe Wet geluidhinder. Thans geldt de etmaalwaarde als dosismaat niet meer. Tegenwoordig wordt het gewogen etmaalgemiddelde berekend (Lden:day-evening-night, gerekend in dB).De voorkeursgrenswaarde bedraagt in deze methode 48dB; maximale ontheffing kan verkregen worden voor 63 dB. Bezien moet worden of de vastgestelde hogere waarde van 65 db(A) voor nieuwe woningen nog steeds voldoet ook gelet op de nieuwe wet. Het realiseren van nieuwe woningen is binnen dit plan mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid moet bepaald worden of de verleende hogere waarde voldoet,

gelet op de nieuwe Wet (i.c. mag de gevelbelasting niet meer bedragen dan 63 dB). Wanneer deze niet voldoet, kan dit reden zijn geen toestemming te verlenen nieuwe woningen te realiseren of moeten oplossingen gezocht worden om de gevelbelasting terug te brengen.

#### *Conclusie*

In het kader van het Tracebesluit 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.

#### 2.6.3 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 worden. 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). Geconstateerd wordt dat het aantal nieuwe woningen waarin dit bestemmingsplan voorziet (al dan niet van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid), ruimschoots onder de ministeriële regeling blijft.

#### *Tracébesluit A4*

De gevolgen van de verbreding van de A4 op de luchtkwaliteit is in het kader van het Tracébesluit 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>1</sup>. Hoewel bekend is dat het originele Tracébesluit A4 vernietigd is door de Raad van State vanwege gebrekkig onderzoek naar luchtkwaliteit, gaat de gemeente er momenteel vanuit gegaan dat het nieuwe Tracébesluit wel voldoende onderbouwd is. Het nieuwe Tracébesluit ligt thans bij de Raad van State. De verwachting is dat gedurende het planproces van dit bestemmingsplan, de Raad van State uitspraak doet over het nieuwe Tracébesluit. In het definitieve bestemmingsplan kan daar indien nodig op ingegaan worden.

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 2007 opgesteld. Conclusie van dit rapport is binnen de gemeente Leiderdorp er in 2007 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.

#### 2.6.4 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

---

<sup>1</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.

op verstandige, doelmatige wijze om te gaan met de structurele aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Er is slecht 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.

#### *Conclusie*

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

#### 2.6.5 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid (stationair) en het transport (infrastructuur) van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Voorts geldt voor de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) als toetsingkader bij transportroutes met gevaarlijke stoffen en adviseert veiligheidsafstanden aan te houden. Gewerkt wordt tevens aan een Basisnet waarin per modaliteit een aantal categorieën worden onderscheiden. Aan elke categorie zijn veiligheidszones (zonerings met ruimtelijke beperkingen) en plafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen verbonden (gebruiksruimte).

In onderstaande paragraaf wordt op alle voor het plangebied relevante aspecten ingegaan.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Dit risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Voor nieuwe situaties geldt de PR 10<sup>-6</sup> –norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een PR hoger dan 10<sup>-6</sup> wordt er naar gestreefd om aan de grens van kwetsbare bestemmingen het PR te verlagen tot het gestelde normniveau. (bij Rijkswegen). Bij Bevi- inrichtingen en buisleidingen is in dat geval sprake van een saneringssituatie.

Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Dit wordt weergegeven met een fN-curve (f is de kans en N het aantal slachtoffers). Het groepsrisico wordt gedefinieerd als: cumulatieve kansen per jaar per kilometer buisleiding dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een gevaarlijke inrichting, een buisleiding of een route gevaarlijke stoffen. Er is bij groepsrisico geen sprake van een norm, maar van een oriënterende waarde (OW). Een overschrijding van de oriënterende waarde of een

toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag daarvan gemotiveerd kan afwijken. Berekende risico's worden getoetst aan deze normen. Deze toetsing maakt duidelijk of sprake is van situaties waarbij risicoreducerende maatregelen aan de orde moeten komen, bijvoorbeeld het vergroten van de afstand tussen de route en de woonbebouwing of het beperken van de woningdichtheid in een bepaald bebouwingsgebied.

#### Risicovolle inrichtingen

In het plangebied is geen sprake van een invloedsgebied van een risicovolle inrichting als bedoeld in het Bevi en het Vuurwerkbesluit.

#### A4 (route gevaarlijke stoffen)

Over de A4 vindt vervoer gevaarlijke stoffen plaats. In het kader van het Tracebesluit Burgerveen – Leiden is het aspect externe veiligheid onderzocht<sup>2</sup>.

#### *Plaatsgebonden risico*

Er is op basis van dit onderzoek geen contour 10-6 gevonden die de contouren van de Rijksweg te buiten gaat (de contour bedraagt m.a.w. 0 meter). Er zijn daarom geen belemmeringen t.a.v. het PR.

#### *Groepsrisico*

Bij Rijkswegen wordt uitgegaan van een invloedsgebied van 200 meter (op basis van het Basisnet). Het GR geeft voor dit gebied aan welke bebouwingsdichtheid nog acceptabel is, gelet op de voorgestelde oriëntatiewaarde. In het aangegeven gebied is bebouwing dus wel toegestaan maar is de dichtheid van bebouwing soms gelimiteerd. Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moeten beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het vervoersbesluit of omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening. Het hoogste groepsrisico per kilometervak is maximaal 0.22 keer de oriëntatiewaarde of maximaal 0.33 keer de oriëntatiewaarde bij de veronderstelde groei van het transport van GF3. In beide scenario's blijft het GR ver onder de oriëntatiewaarde. Bijgevolg kan op basis van dit bestemmingsplan in het invloedsgebied niet rechtstreeks nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied worden toegevoegd waardoor het GR niet kan toenemen als gevolg van dit bestemmingsplan

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat een verantwoord GR aanwezig is.

#### Veiligheidszone

Langs het basisnet worden duurzame veiligheidszones vastgelegd. Veiligheidszones zijn gebieden waarbinnen beperkingen gelden op het gebied van ruimtelijke ordening. Er mogen binnen de veiligheidszone geen kwetsbare bestemmingen gerealiseerd worden, voor nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen geldt de veiligheidszone als richtwaarde. De zones zijn statisch (toekomstvast) in plaats van dynamisch. Dat heeft als voordeel dat de zone robuust is en niet steeds wijzigt bij veranderingen in de omvang of de samenstelling van het vervoer of in het rekenmodel. De PR<sub>10-6</sub> contour

---

<sup>2</sup> OTB A4 Burgerveen - Leiden 2008 Externe veiligheid A4 Leidse regio Project: 081430 Datum: 7 oktober 2008.

zal niet verder reiken dan de rand van de veiligheidszone van het basisnet. *Voor zover thans bekend* zal de veiligheidszone 30 meter worden, tenzij het niet kan en niet nodig is.

In dit plangebied is het zo dat er geen wetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn binnen 30 m aan weerszijden van de Rijksweg A. Bovendien kunnen deze niet gerealiseerd worden op basis van de toegekende bestemmingen binnen de 30 m zone rondom de A4. Het opnemen van een veiligheidszone treft dus geen verder doel en is daarom achterwege gelaten.

#### *Buisleiding*

Onder de Mauritsstraat loopt een (hoofd)aardgastransportleiding (16 inch, 40 bar). Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving daarvan, geldt rondom de leidingen een vrijwaringzone waarbinnen bepaalde werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning mogen worden uitgevoerd. Verder geldt dat bouwwerken binnen deze zone niet mogen worden gerealiseerd. Onder bepaalde voorwaarden kan hiervoor ontheffing worden verleend. De vrijwaringzone van de 16"-40 bar leiding bedraagt 5 meter aan weerszijde van de leiding. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt de exacte ligging van de buisleiding nagegaan. Vervolgens kan de Leiding met vrijwaringzone op de verbeelding worden opgenomen en beschermd worden met een dubbelbestemming Leiding – Gas.

#### *Buisleidingen*

Buisleidingen vormen binnen de externe veiligheid een onderscheidenlijke grootheid. Buisleidingen zijn opgenomen in het Besluit Externe Veiligheid Buisleiding (BEVB). De BEVB gaat, net als het BEVI, uit van het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsgebonden Risico (GR).

Verder wordt hierbij onderscheid gemaakt in de zogenaamde '1% Letaliteitsgrens' en '100% Letaliteitsgrens'. De 1% Letaliteitsgrens is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het groepsrisico mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing, inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe bestemming waardoor meer bemensing mogelijk is. Binnen de 100% Letaliteitsgrens is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand grote risico's zijn op het niet overleven van een calamiteit (invloedsgebied).

Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt zeer sterk bij aan een verhoging van het groepsrisico. Doorgaans wordt een zone van 170 meter beschouwd als het invloedsgebied van de aardgasleiding. Ontwikkelingen die binnen deze zone plaats vinden waarbij sprake is van een toename van het groepsrisico, zullen voor advies worden voorgelegd aan de brandweer. Een deel van dit plangebied valt binnen dit invloedsgebied van de aardgasleiding. Er zijn gegevens bekend dat de bepalende 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico wordt overschreden, of, met andere woorden, het plaatsgebonden risico is nul. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor zowel de bestaande situatie als voor de ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan betreft bestaand stedelijk gebied en is in beginsel conserverend van aard. Bestaande bebouwing wordt opnieuw vastgelegd. De ligging en aanwezigheid van de leiding is een feit. De ligging en aanwezigheid van bebouwing is

een feit. Er vinden geen wijzigingen plaats als gevolg waarvan het groepsrisico zou kunnen toenemen (er worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd).

Geconcludeerd wordt in het invloedsgebied van de gasleiding is geprojecteerd geldt dat het groepsrisico niet toeneemt en het risico ver onder de oriënterende waarde blijft. Dit heeft tot gevolg dat het groepsrisico geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Ontwikkelingen die binnen deze zone plaats vinden waarbij sprake is van een toename van het groepsrisico, zullen voor advies worden voorgelegd aan de brandweer.

#### *Conclusie*

Het aspect "externe veiligheid" vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### 2.6.6 Kabels en leidingen

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

## **3 BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN**

### **3.1 Algemeen**

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

### **3.2 Ruimtelijke structuur**

Ieder deelgebied kent een heel eigen karakter met specifiek te handhaven ruimtelijke kwaliteiten.

Kenmerkend voor de structuur van de wijken Doeskwartier, Oranjewijk en Kerkwijk is dat de kavelrichting voor het overgrote deel van de (woon)bebouwing loodrecht op de Oude Rijn staat. Binnen deze structuur zijn halfopen bouwblokken geplaatst waarin met name woningen zijn gesitueerd. Hierbij wordt het voorzijde - achterzijde principe gehanteerd, ofwel voorzijden van woningen gericht op voorzijden van tegenovergelegen woningen en achterzijden gericht op achterzijden van tegenovergelegen woningen. Hierdoor ontstaat over het algemeen een levendig en groen straatbeeld.

Afwijkingen binnen deze structuur zijn vooral het gevolg van historische gegroeide ontwikkelingen. Zo ligt er in Kerkwijk Noord een aantal oudere structuren, waaronder de Hoogmadeseweg en het gebied rond de kerk. Andere, uit oogpunt van historische of ruimtelijk structurerende waarde, bijzondere structuren in het plangebied zijn de Oude Rijn, het Jaagpad, het historische dorpslint, de Does, de Mauritssingel inclusief de daaraan verbonden groen- en waterstructuur (in Oranjewijk), de ontsluitingsroute Acacialaan - Ericalaan - Mauritssingel - Achthovenerweg en de rijksweg A4. Belangrijke herkenningspunten in het plangebied zijn de kerken, de scheepswerven, de kleiwarenfabriek en het (voormalige) dorps huis. Hoewel buiten het plangebied gelegen is ook de entree tot Leiderdorp ter hoogte van de kruising Persant Snoepweg - Oude Rijn een belangrijk knoop- en herkenningspunt. De waarde van de genoemde structuren en herkenningspunten 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.

Het voorgaande is vertaald naar een weergaven van goot- en bouwhoogte op de verbeelding en een bouwvlak waarbinnen de hoofdbebouwing gerealiseerd kan worden.

Door de situaties zodanig vast te leggen, kunnen (historisch-) ruimtelijke waarden evenals bijzondere stedenbouwkundige structuren en het woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

### 3.3 Functies

De functionele hoofdstructuur van het plangebied wordt bepaald door de mate van onderlinge verwevenheid van functies en de spreiding van niet woonfuncties zoals detailhandel, dienstverlening en bedrijvigheid over het plangebied.

#### 3.3.1 Woonfunctie

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 hoofdgebouw. 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*

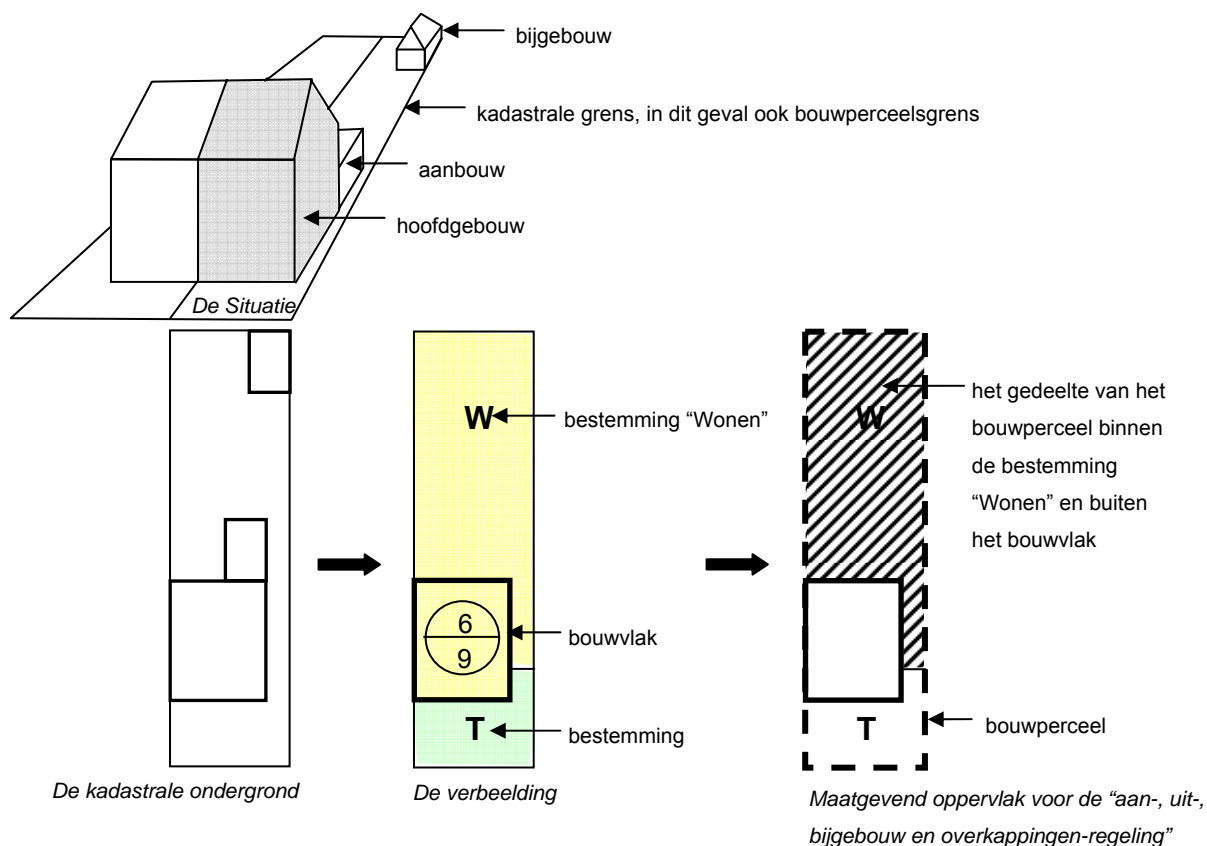
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf binnen de bestemming Wonen. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in 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 meldingsplichtig 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 afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor het realiseren van een huis verbonden beroep of bedrijf in een vrijstaand bijgebouw.

### **Woonfunctie + andere functie**

Binnen de bestemming "Wonen" is een aantal aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen hebben onder meer betrekking op dienstverlenende en/of detailhandelsvoorzieningen en horeca die niet per definitie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie van het pand maar wel beperkt blijven tot de begane grond van het pand. De hoofdfunctie van deze panden blijft echter in alle gevallen wel het wonen. Met de aanduiding is aangegeven dat de bestaande (neven)functie kan worden gehandhaafd, onder voorwaarden mag worden vervangen door een soortgelijke functie of mag worden gewijzigd in een woonfunctie. Toepassing van deze regel mag er niet toe leiden dat per saldo een toename van het aantal winkels of horecavestigingen ontstaat. Hiervoor zijn binnen de gemeente andere gebieden aangewezen. Voorts geldt een aantal criteria op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, zie paragraaf 3.4.



### **Erfbebouwing**

Naast hoofdbebouwing kent het plan ook mogelijkheden voor bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte. Hoofregel 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. Voorts geldt dat de bebouwing meer dan 2 meter achter de voorgevelrooilijn moet liggen. 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".

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.

### **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. Er zijn voorwaarden gesteld aan de diepte van de erker, de goothoogte en de afstand tot de openbare ruimte. Binnen de bestemming wonen is bepaald dat aan-/uitbouwen en bijgebouwen minimaal 1 meter achter de voorgevel moeten worden gesitueerd. Aangezien een erker wordt aangemerkt als een uitbouw, dient de erker aan de zijgevel van een woning in principe 1 meter achter de voorgevel te worden gesitueerd. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor die situaties waarvoor geldt dat de erker op dit deel van het perceel niet zorgt voor een verstoring en/of belemmering van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, verkeersveiligheid (uitzicht) en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. 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 slijben.

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

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" behoren 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).

#### *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.

#### *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 precedenten 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.

### 3.3.2 Niet-woonfuncties

De niet-woonfuncties zijn met name in het dorpslint geconcentreerd. Het beleid is gericht op het niet (in aantal) verder uitbreiden van de aanwezige niet-woonfuncties. Bestaande niet-woonfuncties zijn als zodanig bestemd of, zoals hiervoor aangegeven, via een aanduiding binnen de bestemming "Wonen".

Algemene uitgangspunten voor het toekennen van een niet-woonbestemming aan een pand zijn de volgende:

- a De niet-woonfunctie van het pand is de hoofdfunctie van het pand;
- b De niet-woonfunctie of het pand waarin de niet-woonfunctie is gevestigd is van grote ruimtelijke invloed op de omgeving.

Indien aanvullende uitgangspunten gelden, zijn deze hierna per functie beschreven.

#### **Bedrijven**

In het plangebied komt enige bedrijvigheid voor welke niet binnen de woonbestemming past. Aan een pand is de bestemming "Bedrijf" toegekend als het pand of de functie voldoet aan de hiervoor beschreven algemene uitgangspunten en het bedrijf behoort tot de (milieu)categorieën 1 of 2 bedrijven.

In het onderliggende bestemmingsplan is een regeling opgenomen die vestiging van nieuwe gevoelige functies binnen bestaande hinderzones niet mogelijk maakt. Daarnaast hebben bedrijven die vallen onder (milieu)categorie 3 bedrijven of zwaarder door middel van een extra aanduiding binnen de bestemming een maatbestemming toegekend gekregen. De achterliggende gedachte is dat deze bedrijven vanuit het oogpunt van milieuhinder niet in een woonwijk thuishoren. Door het toekennen van een maatbestemming worden de bestaande bedrijfsactiviteiten vastgelegd.

Op deze manier kan worden voorkomen dat zich ter plaatse van de bestemming een bedrijf vestigt dat meer hinder veroorzaakt dan waarvan in de bestaande situatie sprake is. Daarnaast biedt het toekennen van een maatbestemming, in het geval van beëindiging van de bedrijfsvoering en het daarmee (mogelijk) vervallen van de bestemming, ruimte om een beter of meer wenselijk functioneel passende invulling mogelijk te maken.

Alle panden met een bedrijfsfunctie mogen onder voorwaarden worden gewijzigd in een woning.

#### **Dienstverlenende voorzieningen**

In het plangebied zijn dienstverlenende voorzieningen aanwezig die niet binnen de woonbestemming passen. Aan een pand is de bestemming "Dienstverlening" toegekend, als het ter plaatse voorkomend gebruik voldoet aan de algemene uitgangspunten (zie boven) opgenomen in de planregels. Alle panden met een dienstverlenende functie mogen onder voorwaarden worden gewijzigd in een woning. Tevens komt het voor dat dienstverlenende functies zich bevinden op de begane grond met daarboven een woning. In dat geval is de bestemming "Wonen" toegekend met een aanduiding dienstverlening. In de regels is geregeld dat op de begane grond

zowel dienstverlening als wonen aanwezig mag zijn, daarboven mag allen worden gewoond.

### ***Detailhandel***

In het plangebied is detailhandel aanwezig die niet binnen de woonbestemming past, bijvoorbeeld een supermarkt. Aan een pand is de bestemming "Detailhandel" toegekend, als wordt voldaan aan de hiervoor genoemde algemene uitgangspunten. Alle panden met een detailhandelsfunctie mogen onder voorwaarden worden gewijzigd in een woning. Tevens komt het voor dat detailhandel zich bevindt op de begane grond met daarboven een woning. In dat geval is de bestemming "Wonen" toegekend met een aanduiding detailhandel. In de regels is geregeld dat op de begane grond zowel detailhandel als wonen aanwezig mag zijn, daarboven mag allen worden gewoond.

### ***Horeca***

Voor wat betreft horeca is, conform de Leiderdorpse Staat van Horeca-activiteiten, een onderscheid gemaakt in drie categorieën: categorie 1, categorie 2 en categorie 3 horeca-activiteiten.

- a categorie 1 "lichte horeca": bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds zijn geopend en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:
  - 1 qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke;
  - 2 overige lichte horeca, bijvoorbeeld restaurants;
  - 3 bedrijven met een grotere verkeersaantrekkende werking.
- b categorie 2 "middelzware horeca": bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: café's, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
- c categorie 3 "zware horeca": bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra.

Het onderscheid in deze drie categorieën komt zowel voor in de bestemming "Horeca" als in de woonbestemming met de aanduiding (h). Aan het pand wordt de bestemming "Horeca" met de aanwezige categorie toegekend als wordt voldaan aan de algemene uitgangspunten. De toegestane categorie is altijd de huidige categorie lichtere vormen. Oftewel daar waar nu een categorie 2 horeca aanwezig is, mag tevens categorie 1 worden gerealiseerd. In dit plangebied komt overigens zware horeca (categorie 3) niet voor.

Alle panden met een horecafunctie mogen onder voorwaarden worden gewijzigd in een woning.

Tevens komt het voor dat horeca bevindt op de begane grond met daarboven een woning. In dat geval is de bestemming "Wonen" toegekend met een aanduiding horeca van de aanwezige categorie. In de regels is geregeld dat op de begane grond zowel horeca als wonen aanwezig mag zijn, daarboven mag allen worden gewoond.

### ***Kantoren***

Het pand waarin het Waterschap is gevestigd is bestemd als "Kantoor". De toekenning van de bestemming "Kantoor" is gebaseerd op de algemene uitgangspunten.

### ***Maatschappelijke voorzieningen***

In het plangebied zijn diverse scholen, kerken en bijbehorende gebouwen aanwezig die alle onder de noemer "maatschappelijke voorzieningen" kunnen worden geschaard. De toekenning van de bestemming "Maatschappelijk" heeft plaatsgevonden op basis van de algemene uitgangspunten. Binnen de bestemming is een aantal aanduidingen opgenomen waarin de functie van het pand nader is gespecificeerd. Hoewel daarmee de functionele mogelijkheden van het pand worden beperkt, kan op deze manier ook extra hinder bij een eventuele functiewijziging binnen de bestemming worden voorkomen. Dit is gedaan voor de begraafplaats en de jeugdopvang. 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.

### ***Niet - woonfunctie naar woonfunctie***

Voor de niet- woonfuncties is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze bij bedrijfsbeëindiging om te zetten naar een woonfunctie. Bij toepassing van de flexibiliteitsbepalingen moeten burgemeester en wethouders steeds afwegen of gebruikmaking van deze bevoegdheid niet leidt tot de aantasting van belangen van derden.

Bij de toepassing van deze functiewisselingen (via een wijzigingsbevoegdheid) is het mogelijk om eerst een bepaalde functie te wijzigen naar wonen (bijvoorbeeld een bedrijf wordt woning) en vervolgens toepassing te geven aan de geboden mogelijkheid om de woonbestemming om te zetten in een andere functie (de woning wordt een winkel). Ook hiervoor geldt dat het uitgangspunt is dat het aantal horecavestigingen en winkels in het plangebied niet toeneemt.

### ***Erfbebouwing overige functies***

In een aantal situaties zijn de overige functies solitair gelegen en wat grotere percelen. Het bestemmingsvlak- en bouwvlak is dan wat ruimer gelegd om de aanwezige bebouwing. 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 precedenter 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 dakopbouw op een hoofdgebouw betreft en de noodzaak is aangetoond. De overwegingen om de omgevingsvergunning te verlenen worden zorgvuldig onderbouwd.

### 3.3.3 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, kermissen of 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. De A4 neemt een aparte status in en heeft de bestemming Verkeer- Rijksweg gekregen. Daarbinnen is geregeld dat maximaal zes rijstroken aanwezig mogen zijn.

#### *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, zoals ter plaatse van de Oranjewijk, zijn opgenomen in de bestemming "Groen". Belangrijke (structurele) waterlopen als de Does en de Oude Rijn zijn als "Water" bestemd. Dit geldt ook voor het water dat tezamen met het groen in de Oranjewijk een belangrijke bijdrage levert aan het (groene) beeld van de wijk. 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.

## **3.4 Functieverandering**

### 3.4.1 Beleid op hoofdlijnen

Leiderdorp kent een aantrekkelijk woonklimaat dat voor een belangrijk deel wordt bepaald door de volgende factoren: kwalitatief goede woningen, voldoende keuzemogelijkheden voor verschillende doelgroepen, grote sociale veiligheid, alsook de kwaliteit van groen en speelvoorzieningen.

In het plangebied is overwegend een woonfunctie aanwezig. Het voorzieningenniveau in het Oude Dorp, en dan met name in het historisch dorpslint, draagt bij aan het woon- en leefklimaat in het Oude Dorp. Het voorzieningenniveau is echter gering naar omvang en onvolledig in aanbod. Hierdoor zijn de voorzieningen niet structuurbepalend, maar wel van belang uit oogpunt van verzorging op buurtniveau. Uitbreiding van functies anders dan wonen, inclusief aan huis gebonden beroepen en bedrijven, is dan ook slechts beperkt toegestaan. Te meer daar het beleid is gericht op

een concentratie van (centrum) voorzieningen in het Nieuwe Centrum van Leiderdorp en ter plaatse van de Baanderij en de Meubelboulevard.

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op diverse (ruimtelijke kwaliteits-) aspecten die een rol spelen indien wordt besloten tot functiewijziging over te gaan.

#### 3.4.2 Sociale veiligheid

Sociale veiligheid gaat er kortweg over dat een ieder zich op iedere willekeurige plek en op ieder willekeurig tijdstip veilig zou moeten kunnen voelen. Dit hangt voor een groot deel af van de vormgeving van de woon- en leefomgeving. Het gaat feitelijk om het hebben van voldoende zicht en het aanwezig zijn van voldoende toezicht. In zowel de ontwerpfase als de beheerfase dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met sociale veiligheidsaspecten. In het verlengde hiervan is het Politiekeurmerk Veilig Wonen in het leven geroepen. Dit keurmerk wordt afgegeven voor woningen, complexen en wijken die voldoen aan een voorgeschreven pakket van eisen rond sociale veiligheid, leefbaarheid, inbraak- en brandpreventie. Binnen het keurmerk wordt een onderscheid gemaakt in bestaande wijken en nieuwbouwwijken. Met betrekking tot de laatstgenoemde stelt het keurmerk veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de inrichting van de openbare ruimte, de kavels, de complexen en aan de woning zelf.

#### 3.4.3 Beeldkwaliteit en welstand

Een functiewijziging van een pand mag dan ook niet leiden tot afbreuk van de bestaande identiteit van de wijk, de buurt of de straat, gelet op de welstandsnota voor Leiderdorp (zie paragraaf 2.1.4).

#### 3.4.4 Randvoorwaarden voor functiewijziging

Gezien het voorgaande is functiewijziging alleen mogelijk als aan de volgende randvoorwaarden kan worden voldaan:

- a De bestemming dient naar aard en omvang te passen binnen het woongebied of het historische lint;
- b Het toevoegen van niet-woonfuncties is alleen mogelijk als een andere niet-woonfunctie wordt opgeheven;
- c De vestiging van nieuwe niet-woonfuncties vindt bij voorkeur plaats in panden waarin oorspronkelijk al een niet-woonfunctie zat;
- d Een uitbreiding van het aantal winkels of horecavestigingen is niet in het plangebied gewenst;
- e Voorafgaand aan een functiewijziging dient getoetst te worden aan bestaande milieuhinder-aspecten (geluid, lucht, bodemkwaliteit, veiligheid, etc.); de nieuwe functie moet passen in de bestaande milieukwaliteit situatie en mag niet leiden tot een verslechtering van het bestaande woon- en leefklimaat vanuit het oogpunt van milieuhinder;
- f De functiewijziging dient te passen binnen het bestaande verkeer- en parkeerbeleid;
- g De functiewijziging mag niet leiden tot aantasting van bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden (zie ook bijlage 4 met de lijst met cultuurhistorische waardevolle objecten);
- h De functiewijziging mag niet leiden tot aantasting van die delen van de groen- en waterstructuur in het plangebied die als "Groen" en "Water" zijn bestemd. Deze

delen van de groen- en waterstructuur hebben een belangrijke structuurbepalende waarde;

- i Een functiewijziging van een pand mag niet leiden tot afbreuk van de bestaande identiteit van de wijk, de buurt of de straat zoals die is beschreven en vastgelegd in de "Welstandsnota Leiderdorp";
- j In alle gevallen dient het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid in acht te worden genomen.

De afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in de bestemming "Wonen" met inachtneming van voornoemde voorwaarden.

## 4 JURIDISCHE TOELICHTING

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

### 4.1 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 hoofdbebouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel zoals een woning, winkel bedrijf e.d.) gebouwd mag worden. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goot- en nokhoogte de hoofdbebouwing mag hebben. Deze regeling geldt voor alle bestemmingen in het plangebied.

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, detailhandel, horeca 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. Bijvoorbeeld binnen de bestemming "Wonen" komt de aanduiding "detailhandel" voor. Dat wil zeggen dat in het pand, naast wonen, ook een winkel is toegestaan (op de begane grondlaag). 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 zijn 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.

### 4.2 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 welke 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: Agrarisch, Detailhandel, Dienstverlening, Groen, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer, Verkeer - Rijksweg, Water en Wonen. De overwegingen welke gemaakt zijn en geleid hebben tot de planregels zoals opgenomen in dit plan, staan beschreven in hoofdstuk 3. Voor

de uitleg van de planregels wordt derhalve verwezen naar de desbetreffende paragrafen in dat hoofdstuk.

### **Dubbelbestemmingen**

Het plan bevat een drietal zogenaamde dubbelbestemmingen en twee gebiedsaanduidingen. 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), de bescherming van een waterkering, en de vrijwaringzone rondom een molen (molenbiotoop) en kasteel (kasteelbiotoop). Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

### **Dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden - Waterkering**

De aanwezige waterkering is bestemd voor Waterkering. Bij de waterkering behoren beschermingszones. Dit zijn twee zones: de Kernzone en de beschermingszone. Concreet betekent voor de bestemming "Waterstaatsdoeleinden" dat het belang van de waterkerende en waterhuishoudkundige functie van de gronden primair wordt gesteld. Binnen deze bestemming mag pas gebouwd worden als voldaan wordt aan de eisen die het waterschap stelt. Welke eisen dat zijn is geregeld in de "keur" van het waterschap. Om te komen tot een goede afstemming is in het bestemmingsplan een coördinatie-regeling voorgeschreven die er toe verplicht om bij ontwikkelingen binnen deze bestemming eerst overleg te voeren met het waterschap.

### **Dubbelbestemming Waarde- Archeologische verwachting**

De bestemming "Waarde- Archeologische verwachting" is opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische sporen in het plangebied. Het verstoren van de gronden in het plangebied is dan ook alleen mogelijk na toestemming van burgemeester en wethouders (afwijking of aanlegvergunning) waarbij het eventuele archeologische belang afgewogen moet worden tegen het belang van de voorgenomen grondverstoring. In de praktijk kan dit betekenen dat er eerst archeologisch onderzoek moet plaats vinden alvorens er ontwikkelingen kunnen plaats vinden.

### **Vrijwaringszone kasteelbiotoop**

Zie hiervoor de uitleg in paragraaf 2.1.2.

### *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 bouwbepalingen 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.

## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 Maatschappelijk draagvlak

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.

### 5.2 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>3</sup>” met de ontwikkelaar te sluiten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

Het bestemmingsplan is immers hoofdzakelijk consoliderend van aard waarbij uitgegaan wordt van het vaststellen van de bestaande situatie. Er worden wel op kleinschalig niveau ontwikkelingen mogelijk gemaakt via afwijkingen -en wijzigingsbevoegdheden. Het gaat dan bijvoorbeeld om het toevoegen van aanduidingen voor niet-woonfuncties in de bestemming Wonen of omgekeerd: het omzetten van niet- woonfuncties naar “wonen”.

Wat betreft sloop / nieuwbouw zijn de kosten voor de bouw, aansluiting op de riolering enzovoorts voor de burger/verzoeker/ontwikkelaar. Voor zover er al sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro zijn er geen kosten voor de gemeente met de ontwikkeling gemoeid zijn en wordt derhalve besloten geen grondexploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen.

---

<sup>3</sup> Een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, welke voorafgaat aan een exploitatieplan.

De ontwikkelingen in de A4/W4 zone zijn in het Tracébesluit A4 Burgerveen - Leiden (1998) en ontwerp bestemmingsplan "W4 Leiderdorp" (mei 2004) vastgelegd. Hiertoe zijn afzonderlijke planprocessen gevolgd.

### **5.3 Handhaving**

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

## **6 De procedure**

### **6.1 Inspraak**

Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan wordt voor eenieder, voor inspraak ter inzage gelegd. De resultaten van de inspraak, alsmede het antwoord van de gemeente op de ingekomen reacties, worden in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Volledigheidshalve wordt hierover opgemerkt dat inspraak iets anders is dan bezwaar maken. Inspraak houdt in dat iemand een mening geeft over het plan of onderdelen daarvan en/of wijst op bepaalde belangen of risico's. Het college ontvangt en beoordeelt de inspraak- en overlegreacties en bepaald of het plan, al dan niet aangepast moet worden. Daarbij weegt het college de verschillende belangen zo goed mogelijk tegen elkaar af. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

### **6.2 Overleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de overlegpartners. De resultaten van het overleg, alsmede het antwoord van het college op de ingekomen reacties, worden in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt toegezonden aan:

- a VROM-Inspectie Regio Zuidwest
- b Rijkswaterstaat Projectbureau A4
- c Milieudienst West Holland
- d N.V. Nederlandse Gasunie district West
- e Vereniging Dorp, Stad en land
- f Algemene Woningstichting Leiderdorp
- g Leiderdorpse Ondernemers Vereniging
- h Gemeente Leiden
- i Rijksdienst voor de Monumentenzorg regio West
- j Gemeente Zoeterwoude
- k Hoogheemraadschap van Rijnland
- l Tennet Zuid Holland
- m Regionale brandweer Hollands Midden
- n Adviescommissie woningbouw en woonomgeving VAC Leiderdorp
- o Waterleidingbedrijf Hydron Zuid-Holland
- p Pipeline Control
- q Ministerie van Economische Zaken regio Zuid West
- r Provinciale Planologische Commissie Zuid Holland
- s Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek regio West
- t Connexion
- u Politie Hollands Midden district Rijn een Veenstreek
- v Stichting Comité Doesbrug
- w Kamer van Koophandel
- x Erfgoedhuis Zuid Holland

### **6.3 Zienswijzen**

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.



### LEGENDA

**PLANGEBIED**

- plangebied

**BESTEMMINGEN**

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- DH Detailhandel
- DV Dienstverlening
- G Groen
- H Horeca
- K Kantoor
- M Maatschappelijk
- T Tuin
- V Verkeer
- V-RWG Verkeer - Rijksweg
- WA Water
- W Wonen
- WR-AV Waarde - Archeologische verwachting
- WS-W Waterstaat - Waterkering

**AANDUIDINGEN**

- vrijwaringszone - kasteelbiotop
- (a) aanlegsteiger
- (b) bedrijf
- (bw) bedrijfswoning
- (bp) begraafplaats
- (br) brug
- (d) detailhandel
- (dv) dienstverlening
- (g) garage
- (h) horeca tot en met horecacategorie ...
- (h-) horeca van categorie ...
- (j) jaagdoopvang
- (o) opslag
- (ob-ai) specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
- (ob-bk) specifieke vorm van bedrijf - bakkerij
- (ob-hr) specifieke vorm van bedrijf - herstelrichting
- (ob-kl) specifieke vorm van bedrijf - kleiwarenfabriek
- (ob-sch) specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf
- (ob-st) specifieke vorm van bedrijf - stomerij
- (ob-g) specifieke vorm van detailhandel - galerie
- bouwvlak
- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale goothoogte (m)
- maximum bebouwingspercentage (%)

**VERKLARING**

- gkn- en kadastrale gegevens
- bladgrens

**BLADDELING**

**bestemmingsplan Het Oude Dorp**

schaal: 1 : 1000  
 formaat: A0  
 projectnummer: 91026  
 bladnummer: 1  
 aantal bladen: 3  
 identificatiecode: NL.BARO.0547.BP(oudedorp-V001)

datum: 25-05-2011  
 datum ondergrond: -  
 voorontwerp: -  
 ontwerp: -  
 vaststelling: -

gemeente **Leiderdorp**

**LEGENDA**

**PLANGEBIED**



**BESTEMMINGEN**

- Agrarisch
- Bedrijf
- Detailhandel
- Dienstverlening
- Groen
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Tuin
- Verkeer
- Verkeer - Rijksweg
- Water
- Wonen
- Waarde - Archeologische verwachting
- Waterstaat - Waterkering

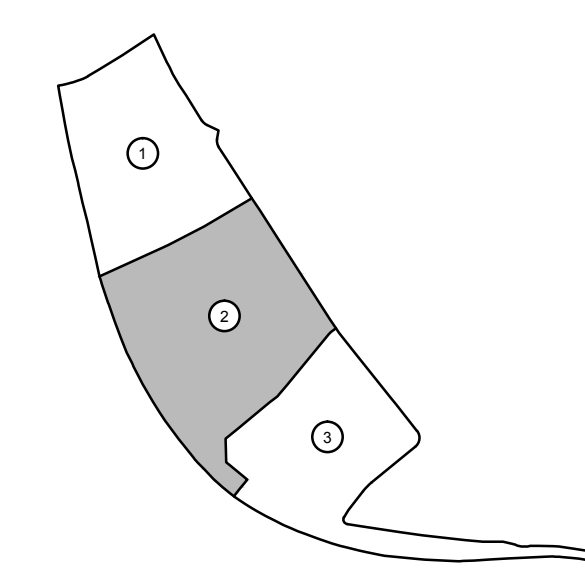
**AANDUIDINGEN**

- vrijwaringszone - kasteelbiotop
- (a) aanlegsteiger
- (b) bedrijf
- (c) bedrijfswoning
- (d) begraafplaats
- (e) brug
- (f) detailhandel
- (g) dienstverlening
- (h) garage
- (i) horeca tot en met horecacategorie ...
- (j) horeca van categorie ...
- (k) jaugdopvang
- (l) opslag
- (m) specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
- (n) specifieke vorm van bedrijf - bakkerij
- (o) specifieke vorm van bedrijf - herstelrichting
- (p) specifieke vorm van bedrijf - kleiwarenfabriek
- (q) specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf
- (r) specifieke vorm van bedrijf - stomerij
- (s) specifieke vorm van detailhandel - galerie
- bouwvlak
- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale goothoogte (m)
- maximum bebouwingspercentage (%)

**VERKLARING**

- gbk- en kadastrale gegevens
- bladgrens

**BLADINDELING**



bestemmingsplan **Het Oude Dorp**

schaal: 1 : 1000      datum: 25-05-2011

formaat: A0      datum ondergrond: -

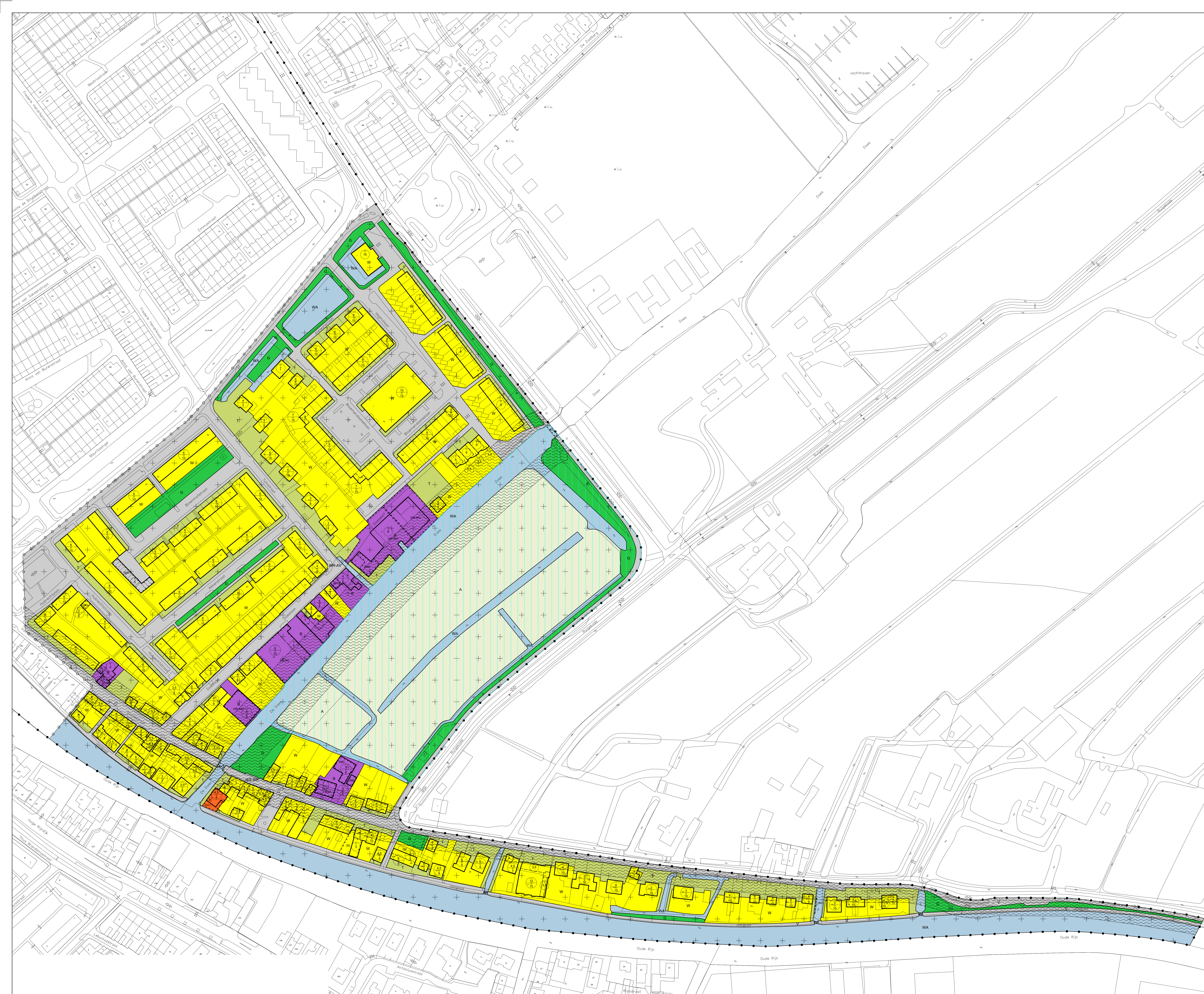
projectnummer: 91029      voorontwerp: -

bladnummer: 2      oriëntering: -

aantal bladen: 3      vaststelling: -

identificatiecode: NL.IMRO.0547.BPouudedorp-V001

gemeente **Leiderdorp**



### LEGENDA

**PLANGEBIED**

- plangebied

**BESTEMMINGEN**

- A Agrarisch
- B Bedrijf
- DH Detailhandel
- DV Dienstverlening
- G Groen
- H Horeca
- K Kantoor
- M Maatschappelijk
- T Tuin
- V Verkeer
- V-RWG Verkeer - Rijksweg
- WA Water
- W Wonen
- WA-Ar Waarde - Archeologische verwachting
- WA-W Waterstaat - Waterkering

**AANDUIDINGEN**

- vrijwaringszone - kasteelbiotoop
- (a) aanlegsteiger
- (b) bedrijf
- (bw) bedrijfswoning
- (bp) begraafplaats
- (br) brug
- (d) detailhandel
- (dv) dienstverlening
- (g) garage
- (h) horeca tot en met horecacategorie ...
- (h-) horeca van categorie ...
- (j) jeugdopvang
- (o) opslag
- (p) specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf
- (p-bak) specifieke vorm van bedrijf - bakkerij
- (p-h) specifieke vorm van bedrijf - herstelrichting
- (p-k) specifieke vorm van bedrijf - klewarenfabriek
- (p-s) specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf
- (p-st) specifieke vorm van bedrijf - stomerij
- (p-dg) specifieke vorm van detailhandel - galerie
- bouwvlak
- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)
- maximale goothoogte (m)
- maximum bebouwingspercentage (%)

**VERKLARING**

- gkn- en kadastrale gegevens
- bladgrens

**BLADINDELING**

bestemmingsplan Het Oude Dorp

gemeente Leiderdorp

schaal: 1 : 1000  
 formaat: A0  
 projectnummer: 91026  
 bladnummer: 3  
 aantal bladen: 3  
 identificatiecode: NL.IMRO.0547.BPoudedorp-V001

datum: 25-05-2011  
 datum ondergrond: -  
 voorontwerp: -  
 ontwerp: -  
 vaststelling: -

Logo: