

bestemmingsplan

Schansen e.o.

gemeente Leiderdorp

Datum: 05 maart 2010

Projectnummer: 80277

ID: NL.IMRO.0547.BPschansen-ON01

INHOUD

TOELICHTING

SAMENVATTING

1

1 INLEIDING

1

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

1

1.2 LIGGING PLANGEBIED

1

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

2

1.4 LEESWIJZER TOELICHTING

2

2 HET PLAN

3

2.1 INLEIDING

3

2.2 BESTAANDE SITUATIE

3

2.3 BEHEERREGELING BESTAANDE SITUATIE

6

2.4 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

6

3 UITVOERBAARHEID

8

3.1 INLEIDING

8

3.2 BELEID

8

3.3 MILIEU

14

3.4 WATER

17

3.5 ECOLOGIE

22

3.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

22

3.7 VERKEER EN PARKEREN

23

3.8 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

23

3.9 HANDHAAFBAARHEID

23

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

24

4.1 ALGEMEEN

24

4.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

26

5 DE PROCEDURE

29

5.1 INSpraak

29

5.2 OVERLEG

29

5.3 ZIENSWIJZEN

29

Bijlage

Nota van beantwoording inspraak en overleg 05 maart 2010

SAMENVATTING

Inhoud van het ontwerp bestemmingsplan

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is een actuele bestemmingsregeling te hebben voor de wijk Schansen en een deel van de Vogelwijk van de gemeente Leiderdorp. Dit bestemmingsplan is dan ook in de eerste plaats conserverend en beheergericht. Dat wil zeggen dat de huidige bebouwing en het huidige gebruik centraal staan en dat hiervoor een actueel ruimtelijk- juridisch kader is gemaakt. De bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, wordt met dit plan vastgelegd. Dat houdt overigens niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren en dat er geen kleinschalige veranderingen meer mogelijk zijn. Kleinschalige ontwikkelingen als uitbreidingen van bestaande bebouwing, het bouwen van kleine aan- en bijgebouwen, aan huis verbonden beroepen en bedrijven, (her)inrichtingen van de openbare ruimte en, op enkele plaatsen, functiewisseling van bestaande panden, zijn in bepaalde gevallen, binnen dit bestemmingsplan mogelijk. Hieraan zijn wel voorwaarden verbonden.

Met betrekking tot de haalbaarheid van het conserverende, beheergerichte deel van het plan zijn met name de planologische overwegingen van belang die gemaakt zijn voor het bepalen van de bestemmingssystematiek. Deze overwegingen zijn gemaakt binnen het beleidskader van de diverse overheden voor aspecten als ruimtelijke ordening, milieu, water, ecologie, cultuurhistorie/archeologie, verkeer en economische haalbaarheid. Gesteld kan worden dat er geen belemmeringen worden voorzien voor de uitvoering van het conserverende, beheergerichte deel van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt van zeer geringe ruimtelijke impact (zie paragraaf 2.4) waarvan eveneens gesteld kan worden dat vanuit de diverse aspecten geen belemmeringen worden opgeworpen.

Status van dit plan en (vervolg)procedure

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp wordt ter inzage gelegd conform het gestelde in afdeling 3.2. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) jo. afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Een ieder kan gedurende de terinzagelegging bij de raad zijn of haar zienswijzen indienen.

Dit ontwerp bestemmingsplan heeft als voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Tevens is het plan voorgelegd aan overlegpartners conform artikel 3.1.1 Bro. De reacties alsmede de beantwoording van de gemeente daarop zijn gebundeld en als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. In de beantwoording van de gemeente valt op te maken welke wijzigingen als gevolg van de inspraak en overlegfase zijn doorgevoerd in dit ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

Na terinzagelegging wordt het bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door de gemeenteraad.

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOELSTELLING

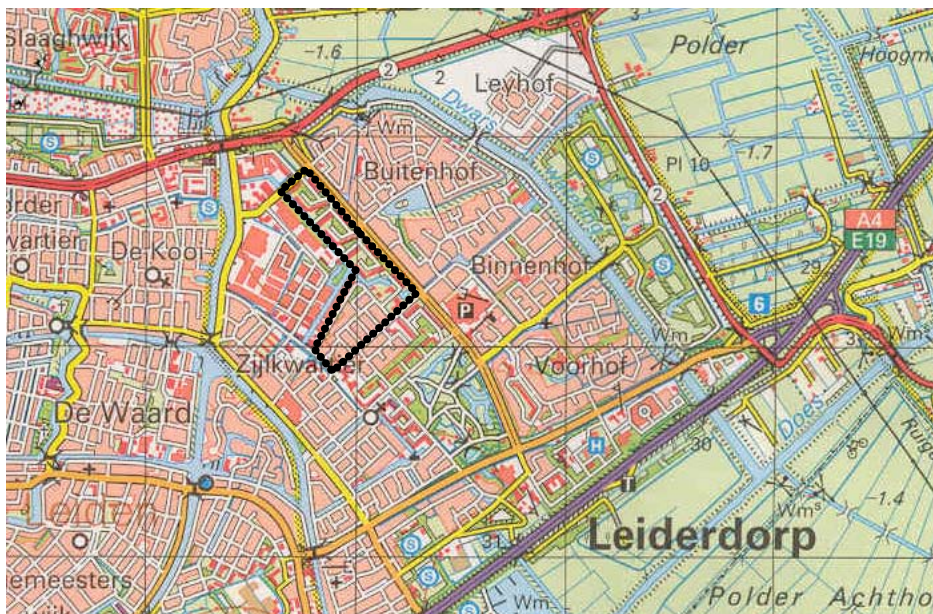
De gemeente Leiderdorp heeft besloten om één nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de bestaande woonwijk "Schansen" en een deel van de "Vogelwijk". Belangrijkste reden is dat de vigerende bestemmingsplannen inmiddels 10 jaar oud zijn en daarom op grond van artikel 3.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden herzien. Bovendien verkeert de wijk "Schansen" in een laatste uitvoeringsfase voor herstructurering. De hiervoor verleende vrijstellingen (artikel 19 lid 2 WRO) en de erfbebouwingsregeling (relevant voor de grondgebonden woningen in Vogelwijk) zijn de basis voor dit nieuwe bestemmingsplan.

Uitgangspunt: Nieuwe Wro

De SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) is de nieuwe standaard voor bestemmingsplannen die vanaf 1 juli 2008 bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht is. De SVBP2008 geeft ook de standaard aan voor de digitale plannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn. Door te werken met de SVBP2008 sluit het bestemmingsplan aan op de nieuwe Wro en hieruit voortvloeiende verplichtingen.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied betreft de wijk Schansen en Dreven en een deel van Vogelwijk. Het gebied heeft een omvang van circa 20 hectare en wordt begrensd door de Vronkenlaan, de bebouwing aan de Van der Marckstraat, de Lijnbaan, Rietschans en de Engeldaal. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied

1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht wordt, de vigerende regelingen uit een aantal bestemmingsplannen. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch is geregeld in deze bestemmingsplannen. Dit zijn:

- Zijllaan en Meijepolder '68, vastgesteld op 19 september 1969 en goedgekeurd op 19 mei 1970;
- 1^e partiële herziening Zijllaan en Meijepolder '68, vastgesteld op 13 november 1972 en goedgekeurd op 13 juni 1973;
- 2^e partiële herziening Zijllaan en Meijepolder '68, vastgesteld op 1 augustus 1977 en goedgekeurd op 23 mei 1978;
- 3^e partiële herziening Zijllaan en Meijepolder '68, vastgesteld op 26 augustus 1985 en goedgekeurd op 18 januari 1986;
- 4^e partiële herziening Zijllaan en Meijepolder 1968, vastgesteld op 16 december 1997;
- partiële herziening voorschriften erfbouwingsregelingen Leiderdorp.

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.

2 HET PLAN

2.1 INLEIDING

Dit bestemmingsplan heeft een overwegend beheergericht karakter. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe dit beheer er voor de diverse bestaande functies uitziet en waarom dat zo gedaan wordt. Hiertoe is in paragraaf 2.2 een korte beschrijving opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. Daarna wordt in paragraaf 2.3 ingegaan op de achtergronden bij het beheer van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan heeft naast de beheerdoelstelling nog een tweede doelstelling. Deze doelstelling heeft betrekking op veranderingen / ontwikkelingen die in het plangebied kunnen plaatsvinden. In paragraaf 2.4 wordt daar op ingegaan.

2.2 BESTAANDE SITUATIE

2.2.1 *Ruimtelijke structuur*

In het plangebied zijn een tweetal stedenbouwkundige gebieden te onderscheiden, namelijk de Vogelwijk en de Schansen. Voorliggend bestemmingsplan betreft het noordelijke deel van Vogelwijk.



Stedenbouwkundige eenheden

Vogelwijk

De Vogelwijk maakt deel uit van het woongebied van Leiderdorp dat in de periode tussen 1960 en 1970 is gerealiseerd. De woongebieden uit die tijd zijn geïnspireerd op de ideeën van het “Nieuwe Bouwen”. Grondgedachte bij het Nieuwe Bouwen is een duidelijke functiescheiding tussen wonen, werken, winkelen, groen en verkeer. De wijken kenmerken zich door een eenvoudig patroon van rechte straten, met symmetrisch straatprofiel en bomen op trottoirs. In het verkeersysteem is een duidelijk hiërarchie aanwezig in ontsluitingswegen, woonstraten en autovrije zones. Bij de opzet van de wijk is uitgegaan van strokenverkaveling en hofverkaveling. Het deel van Vogelwijk van voorliggende bestemmingsplan betreft woningen die in rijtjes van drie of meer zijn gebouwd en bestaan uit 2 bouwlagen met kap (goothoogte circa 6 meter, bouwhoogte afgerond circa 10m). De woningen hebben geen uitbouwen aan de voorzijde.

Het straatbeeld is erg stenig en er is weinig groen. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte en in garageboxen.

Schansen

In Leiderdorp zijn aan de rand van woonwijken uit de jaren zestig en zeventig grotere clusters van hoogbouw gerealiseerd. Het gebied de Schansen vormt een overduidelijk voorbeeld van de intrede van de hoogbouw in de jaren zestig. Het betreft hoogbouw in vijf tot negen lagen met galerijen. De gebouwen zijn destijds gebouwd als begeleiding van de Engelendaal, de centrale gebiedsontsluiting van Leiderdorp. De Algemene Woningbouwvereniging Leiderdorp heeft eind 1998 het initiatief genomen voor het opwaarderen van het complex de Schansen. De plannen betroffen onder andere het opnieuw inrichten van de hoven voor wat betreft parkeren, groen en de aansluiting op de Engelendaal. Een tweetal blokken is vervangen door nieuwbouw, op twee plaatsen zijn nieuwe appartemententorens gerealiseerd en een deel van de bebouwing bij de Houtschans is gesloopt. Voor deze herstructureringsplannen is destijds vrijstelling verleend. De verleende vrijstellingen vormen de basis voor dit bestemmingsplan.

Parkeren vindt zowel in de openbare ruimte plaats als onder een deel van de appartementen.

2.2.2 *Functionele structuur*

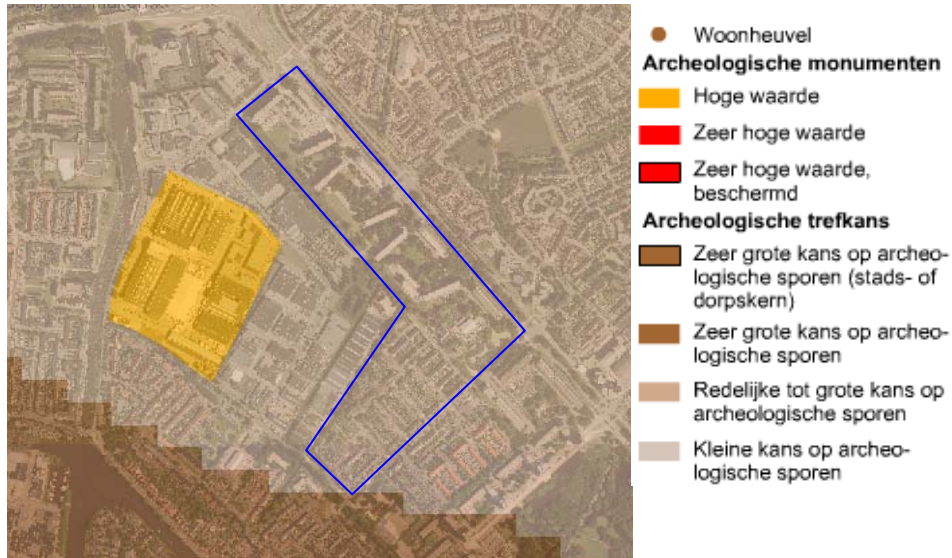
Het plangebied betreft woongebied. Op enkele locaties bevinden zich maatschappelijke voorzieningen, namelijk onderwijsvoorzieningen, kinderdagverblijven, zorgwoningen en een dagcentrum aan de Lijnbaan en Wilddreef. In een van de hoogbouwflats bevindt zich een buurtcentrum. De openbare ruimte is ingericht voor verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen en water.

2.2.3 *Zone(s)*

Het plangebied grenst aan het bedrijventerrein de Baanderij. Op het bedrijventerrein bevindt zich een verkooppunt van motorbrandstoffen waar ook LPG wordt verkocht. Rondom het vulpunt van dit LPG-station ligt een zone van 150 meter. Binnen deze zone is nieuwbouw van gevoelige objecten niet zomaar toegestaan. Deze zone valt voor een klein deel over het plangebied van dit bestemmingsplan.

2.2.4 Archeologie en cultuurhistorie

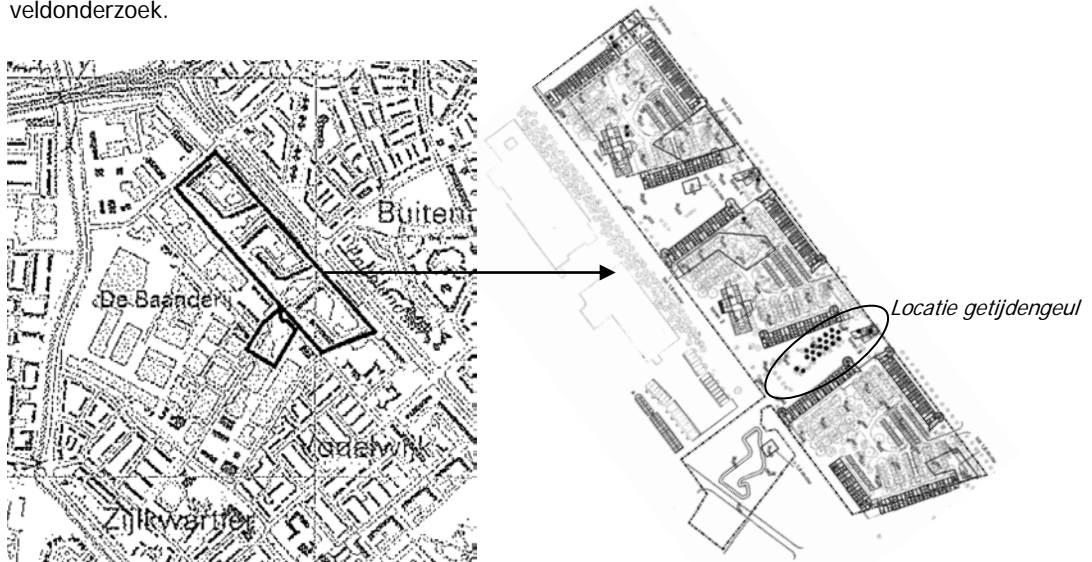
In het plangebied bevinden zich geen (rijks)monumenten of bebouwing van cultuurhistorisch waarde. Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuurkaart van de provincie Zuid-Holland is het plangebied aangeduid als gebied met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen.



Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardekaart

In het verleden uitgevoerd onderzoek

In 2005 is in opdracht van de gemeente door een gespecialiseerd onderzoeksbureau een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de nieuwbouwplannen aan de Schansen en Dreven. Er is bureauonderzoek uitgevoerd, alsmede inventariserend veldonderzoek.



Locatie onderzoek in 2005

Uit het bureau onderzoek van 2005 bleek dat in het gebied een verlande getijdengeul verwacht werd. Geconstateerd werd dat de onderzoekslocatie tussen de flats een hoge archeologische waarde heeft voor bewoning uit de late ijzertijd, Romeinse tijd en de

vroege middeleeuwen. De getijdengeul werd voorts tijdens het inventariserend veldonderzoek inderdaad aangetroffen (zie voorgaande afbeelding). Op een aantal andere plekken werden archeologische indicatoren aangetroffen van bewoning uit voornamelijk Romeinse tijd. De indicatoren wezen op een *mogelijke* bewoning; vervolgonderzoek zou hierover uitsluitel kunnen geven. Voorts werd aangegeven dat gelet op de bebouwingsgeschiedenis de bodem naar verwachting plaatselijk diepgaand verstoord is, en het maaiveld is opgehoogd. Aanbevolen werd dat gelet daarop vanaf 80cm grondverzet beneden maaiveld vervolgonderzoek nodig is. In paragraaf 3.6 wordt weergegeven wat de consequenties van dit onderzoek uit 2005 zijn voor dit bestemmingsplan.

2.3 BEHEERREGELING BESTAANDE SITUATIE

Bestemmingsplannen mogen op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet ouder zijn dan 10 jaar. Voorliggend plan betreft het opnieuw toekennen van een planologisch-juridische regeling aan bestaand stedelijk gebied. Voor het plangebied geldt dat voorliggend bestemmingsplan de regelingen van het bestemmingsplan Zijllaan en Meijepolder vervangt. Daarbij wordt tevens de partiële herziening voorschriften erfbebouwingsregelingen Leiderdorp vervangen. Vanuit het oogpunt van uniformiteit, geldt dat er geen aanleiding is voor andere bouwregels dan hetgeen in de Nota vrijstellingenbeleid bestemmingsplannen en de partiële herziening voorschriften erfbebouwingsregelingen Leiderdorp wordt voorgestaan. De bepalingen uit die documenten worden dan ook overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Door middel van bouwvlakken wordt aangegeven waar bestaande hoofdgebouwen staan. In de woonbestemming wordt vervolgens onder meer geregeld dat maximaal 50% van het erf mag worden gebouwd en dat aan- en uitbouwen niet dieper mogen zijn dan 3,5 meter (gemeten uit de achtergevel). Het bestaande beleid ten aanzien van erfbebouwing wordt in voorliggend bestemmingsplan dan ook voortgezet. Aansluitend op de Nota vrijstellingenbeleid worden in dit bestemmingsplan regels opgenomen voor bedrijvigheid aan huis.

2.4 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Schoollocatie Wilddreef 2

Door een mogelijke realisatie van een brede school elders in Leiderdorp, komt de schoollocatie Wilddreef 2 in de toekomst mogelijk vrij als gevolg van een eventuele verhuizing. Op dit moment is planvorming daarvoor echter onvoldoende uitgekristalliseerd en concreet om te kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan. De huidige situatie wordt daarom in dit bestemmingsplan bestemd. Te zijner tijd zal voor een dergelijke herontwikkeling derhalve een eigen planprocedure worden doorlopen.



Ligging locatie Wilddreef 2

Brug Engelendaal

Tussen het woonzorgcomplex 'De Ommedijk' en het complex met zorgwoningen aan de Vlechtbaan (aan de overkant van de Engelendaal) bestaat het idee om in de toekomst een loopbrug te realiseren. Gesteld wordt dat deze ontwikkeling een zodanig kleine ruimtelijke impact heeft, dat in dit bestemmingsplan de mogelijkheid geboden kan worden om in de toekomst deze loopbrug te realiseren. Tevens wordt het initiatief planologisch haalbaar geacht (zie hoofdstuk 3).



Ligging loopbrug Engelendaal

3 UITVOERBAARHEID

3.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid.

3.2 BELEID

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

3.2.1 *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:

- 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;
- Ecologische Hoofdstructuur: basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en

aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie-terreinen groter dan 5 hectare;

- 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.

Water

Voor wat betreft het Rijksbeleid ten aanzien van water, wordt verwezen naar de waterparagraaf 3.4 van deze toelichting.

Situatie plangebied en conclusie

Het plangebied betreft 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 Ecologische Hoofdstructuur of een Nationaal landschap. Daarnaast wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt van slechts zeer geringe ruimtelijke impact (zie paragraaf 2.4). Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.2.2 Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke structuurvisie 2020 (2004)

Het scala aan visies en beleidsnota's in een complexe beleidsomgeving heeft bij Provinciale Staten de behoefte doen ontstaan aan een provinciedekkende ruimtelijke visie. De structuurvisie is ook vanuit de zogenoemde lagenbenadering opgebouwd. Door de lagenbenadering als uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid te nemen wordt het mogelijk het belang van bodem, water en groen meer accent te geven en functies als wonen en werken beter te koppelen aan de kenmerken van de ondergrond en aan het infrastructurele netwerk.

De toekomst van de provincie Zuid-Holland is nauw verbonden met die van de hogere schaalniveaus. Zowel economisch als maatschappelijk zijn er steeds meer relaties en netwerken die de schaal van stadsgewesten overstijgen en zich gaandeweg op het niveau van Europese regio's afspelen. Deze trend heeft ook een bestuurlijke uitwerking gekregen in de vorm van diverse bestuurlijke samenwerkingsverbanden.

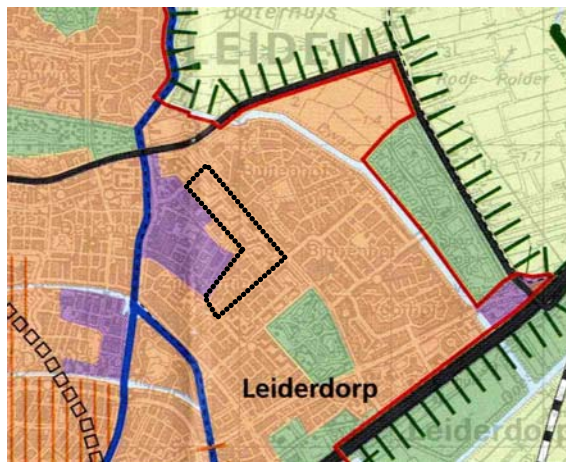
De structuurvisie is globaal samen te vatten in twee termen: de versterking van de stedelijke netwerken en de versterking van de waterrijke cultuur- en natuurlandschappen. In het verlengde hiervan stelt de structuurvisie twee ruimtelijke ambities centraal. In de eerste plaats is dat de schaalessprong 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. De opgaven zijn gerangschikt naar zes thema's die op het schaalniveau van de provincie van bijzonder belang zijn. Voorliggend bestemmingsplan betreft bestaand stedelijk gebied. In een deel van dit gebied heeft herstructurering plaats gevonden van bestaande woningen en openbare ruimte. Dit sluit uit aan bij het provinciale structuurvisiethema 'Transformatie en vernieuwing stedelijk gebied', onderdeel 'Herstructurering stedelijk gebied'. Dat thema is gericht op het bieden van een

bovenregionaal kader voor integrale vernieuwing van stadswijken, gericht 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. Hiermee past het bestemmingsplan binnen het beleid van de provinciale ruimtelijke structuurvisie 2020.

Streekplan Zuid-Holland West, 19 februari 2003

Op 19 februari 2003 is het streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Eén van de functies van het streekplan is toetsing. Het streekplan geeft aan welke ontwikkelingen wel en niet gewenst zijn en waaraan plannen getoetst moeten worden wanneer particulieren, maatschappelijke organisaties, overheden, maar ook de provincie zelf met initiatieven komen voor uitvoering. Het plangebied is op de streekplankaart aangegeven als bestaand "stads- en dorpsgebied".



Uitsnede streekplankaart

Ten aanzien van bestaand stads- en dorpsgebied wordt gesteld dat de aanwezige potenties voor verdichting, vernieuwing en herstructurering zoveel mogelijk dienen te worden benut. De karakter- en structuurbepalende niet bebouwde ruimten dienen daarbij te worden gehandhaafd. Daarbij dienen de aanwezige cultuurhistorische waarden in acht te worden genomen. Zoals in paragraaf 2.2.4 is weergegeven, bevinden zich in het plangebied geen (rijks)monumenten of cultuurhistorisch waardevolle panden. Het aspect archeologie wordt nader uiteengezet in paragraaf 3.6.

Water

Voor wat betreft het provinciale beleid ten aanzien van water, wordt verwezen naar de waterparagraaf 3.4 van deze toelichting.

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. In het plan worden te beschermen waarden, zoals archeologie, voorzien van een beschermende regeling. Daarnaast wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt van slechts zeer geringe ruimtelijke impact (zie paragraaf 2.4). Het plan is daarmee niet in strijd met het provinciale beleid of provinciale belangen.

3.2.3 *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). Bij de herstructurering van de Schansen is hier onder meer rekening mee gehouden. Wat dat betreft geldt dat de woningen Wilddreef 104 t/m 232 en Houtschans 1 t/m 50 zijn bedoeld voor 55-plussers. Verder geldt dat voorliggend bestemmingsplan beheergericht is 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. Daarnaast wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt van slechts zeer geringe ruimtelijke impact (zie paragraaf 2.4). Het plan is daarmee niet in strijd met regionaal beleid of regionale belangen.

3.2.4 *Gemeentelijk beleid*

Toekomstvisie Leiderdorp 2015

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

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

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in zeven ambities, welke zijn vertaald in een negental speerpunten voor de komende jaren. 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 recentelijk in gang gezette herstructurering van de Schansen ziet mede toe op het beleid dat in de toekomstvisie Leiderdorp is opgenomen ten aanzien van levensloopbestendig wonen.

Zicht op Wonen, deel III

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). Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling het actualiseren van het planologisch-juridisch beheerskader. Dit betekent dat het 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.

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. 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.

Nota vrijstellingenbeleid bestemmingsplannen / partiële herziening voorschriften erfbebouwingsregelingen Leiderdorp

De Nota vrijstellingenbeleid en de partiële herziening voorschriften erfbebouwingsregeling zijn een van de uitgangspunten voor de bestemmingsregels in dit bestemmingsplan. Dit is uiteengezet in paragraaf 2.3. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar die paragraaf.

Groenstructuurplan Leiderdorp

Het groenstructuurplan Leiderdorp is vastgesteld in 2000 en beschrijft een 16-tal kenmerken van de groenstructuur op basis waarvan een 11-tal doelen worden geformuleerd. Hoofddoel is het aangeven waar de structuur van groen en water in relatie tot de landschappelijke en ruimtelijke opbouw kan worden verbeterd. De belangrijkste hoofdstructuren zijn de groen- blauwe ruggengraat, de landschappelijke contramal en de confrontatie tussen stad en land. De Engelendaal, waarvan een deel is gelegen binnen het plangebied, maakt deel uit van de groen blauwe ruggengraat. De Engelendaal is volgens het groenstructuurplan overgedimensioneerd voor het huidige verkeersgebruik. Het langzaam verkeer gaat via groenstroken naar het centrum. Deze moet afgekoppeld worden voor interlokaal verkeer. Daartoe wordt een herinrichting gedacht van twee keer twee rijbanen naar twee keer een rijbanen waardoor ruimte ontstaat voor groen. Aangezien nog geen concreet herinrichtingsplan aanwezig is, kan dit voornemen niet concreet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Bovendien speelt sinds 2008 de discussie over Hoogwaardige Openbaar Vervoer (HOV) hetgeen ook consequenties zou kunnen hebben. Uitgangspunt blijft dat de middenberm van de Engelendaal groen dient te blijven.

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.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Leiderdorp vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Leiderdorp streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw 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 Leiderdorp 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.

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 dienen op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een 7 is de regionale norm. Voor de grond-, weg- en waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vaste- (altijd doen) en keuzemaatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Leiderdorp in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld. Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-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 de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen een energievisie ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18 -100 % reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

3.3 MILIEU

3.3.1 Milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Bestaande situatie

Voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend beheergericht, conserverend bestemmingsplan. De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. Hierdoor komt het bijvoorbeeld voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar liggen ook zijn bestemd conform deze situatie, ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke-milieuregelgeving (bij voorkeur) verder van elkaar worden gesitueerd (bijvoorbeeld conform de richtlijnen van de uitgave 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG). De bestaande situatie kan kortom voor wat betreft de milieuzonering niet meer worden vastgelegd conform de gewenste indicatieve afstanden aangezien zij een feit is. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het plangebied komen op het gebied van de milieuzonering voor de bestaande situatie en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer voor wat betreft de bestaande situatie, geen onoverkomelijke problemen voor.

Ontwikkeling

De milieuzonering werpt ten aanzien van de in dit plan opgenomen ontwikkeling, de realisatie van een loopbrug tussen het woonzorgcomplex 'De Ommedijk' en het complex met zorgwoningen aan de Vlechtbaan (zie paragraaf 2.4), geen belemmeringen op.

3.3.2 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Bestaande situatie

Voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend beheergericht, conserverend bestemmingsplan. De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Uit in het verleden uitgevoerde onderzoeken naar de bodemgesteldheid bleek overigens dat de bodem geschikt was voor het meest gevoelige gebruik (wonen en moestuin). Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Ontwikkeling

De bodemkwaliteit werpt ten aanzien van de in dit plan opgenomen ontwikkeling, de realisatie van een loopbrug tussen het woonzorgcomplex 'De Ommedijk' en het complex met zorgwoningen aan de Vlechtbaan (zie paragraaf 2.4), geen belemmeringen op.

3.3.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). De provincie Zuid-Holland heeft de gemeente Leiderdorp, voor verkeerslawaaï in het stedelijke gebied, een algemene ontheffing verleend tot maximaal 55 dB(A). Deze waarde geldt op grond van de oude Wet geluidhinder.

Bestaande situatie

Voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend beheergericht, conserverend bestemmingsplan. De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijke-juridische regeling voorzien en daarmee integraal beheerd. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien. Verder geldt dat bij wijzigingen aan de weg beoordeeld moet worden of sprake is van "reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder". Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat in het kader van de herstructurering van de Schansen in 2005 akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Op grond van dat onderzoek zijn destijds door Gedeputeerde Staten Hogere grenswaarden vastgesteld voor het bouwplan van de 2 woontorens die pal op de Engelendaal werden geprojecteerd.

Ontwikkeling

Het aspect geluid werpt ten aanzien van de in dit plan opgenomen ontwikkeling, de realisatie van een loopbrug tussen het woonzorgcomplex 'De Ommedijk' en het complex met zorgwoningen aan de Vlechtbaan (zie paragraaf 2.4), geen belemmeringen op.

3.3.4 Luchtkwaliteit

In het Besluit luchtkwaliteit is onder meer bepaald dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart moeten brengen. Het gaat dan om luchtverontreiniging door zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, koolmonoxide en benzeen. Als blijkt dat grenswaarden uit het besluit zijn overschreden of naar verwachting zullen worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen. Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen" en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het overwegend conserverende bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande ruimtelijk-functionele situatie. De ruimtelijke structuur en functies zijn reeds gerealiseerd. De ontwikkeling in het plan is van kleine schaal en draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is wat dat betreft niet noodzakelijk. De ruimtelijke structuur en functies verandert immers niet met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Ontwikkeling

Het plan voorziet in een ontwikkeling; de realisatie van een loopbrug (zie paragraaf 2.4). De realisatie van een loopbrug (zie paragraaf 2.4) draagt “niet in betekende mate” (NIBM) bij tot en verslechtering van de luchtkwaliteit en is daarom ten aanzien van dit aspect uitvoerbaar.

3.3.5 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico¹ (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico² (GR). Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt. Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 2004 (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing.

Inventarisatie risicobronnen

In en in de omgeving van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

1. bedrijfsmatige activiteiten. Aan de Touwbaan 18 ligt een LPG-tankstation;
2. transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Het LPG-tankstation aan de Touwbaan wordt bevoorrad met LPG-tankauto's. Deze rijden via de Oude Spoorbaan aan de noordzijde van Leiderdorp, via de Engelendaal en de Rietschans naar het tankstation. Transport van gevaarlijke stoffen over het water, door ondergrondse buisleidingen en via het spoor zijn niet relevant voor het plangebied.

Beoordeling

LPG-tankstation, Touwbaan 18

Het LPG-tankstation ligt op een afstand van ca. 140 meter uit de grens van het plangebied bij de Vogelwijk. Voor het LPG-tankstation geldt op grond van de Regeling externe veiligheid inrichtingen een invloedsgebied van 150 meter. Het invloedsgebied ligt voor een klein gedeelte over het plangebied. Op de verbeelding is het invloedsgebied aangegeven. De bestemmingen van de terreinen die binnen het invloedsgebied vallen, zijn

¹ PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel van het BEVI).

² GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10,100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het BEVI).

wonen, groen dan wel verkeer. Voor het gedeelte waar de functie wonen geldt, ligt het invloedsgebied over 2 woningen; verder bevindt zich binnen de functie wonen geen bouwvlak binnen het invloedsgebied. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is er geen wijziging in de bestemming, het bouwvlak of in de maximale bouwhoogte mogelijk gemaakt. Om deze reden is er geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig.

Transport van gevaarlijke stoffen

De gemeente Leiderdorp heeft een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen in het kader van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze route loopt buiten de bebouwde kom vanaf de A4 via de N 445 en N 446. Binnen de bebouwde kom is voor het voornoemde LPG-tankstation geen bevoorradingsroute aangewezen. Dit betekent dat de transporteur een ontheffing bij de gemeente moet aanvragen voor dit gedeelte van de bevoorradingsroute. De route via de Rietschans is de kortste route vanaf de aangewezen route naar het LPG-tankstation. Aan de noordzijde van het plangebied vindt over de Rietschans transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het betreft de bevoorrading van het LPG-tankstation aan de Touwbaan 18. Het betreft hier een zeer beperkt aantal transporten van gevaarlijke stoffen per jaar. Daarnaast worden er in de nabijheid van deze bevoorradingsroute geen wijzigingen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Om deze reden is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Conclusie

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen een invloedsgebied van een LPG-tankstation en een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Binnen deze invloedsgebieden maakt het bestemmingsplan geen wijzigingen mogelijk. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Ontwikkeling

Het plan voorziet in een ontwikkeling; de realisatie van een loopbrug (zie paragraaf 2.4). Een loopbrug is geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object in de zin van het Bevi en is daarom ten aanzien van dit aspect uitvoerbaar.

3.4 WATER

3.4.1 Inleiding

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

3.4.2 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 doelstellin-

gen 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:

- 1 Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlakte water;
- 2 Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
- 3 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 Rijnland: Waterwerk Rijnland (2006-2009)

Op 1 maart 2006 heeft het algemeen bestuur van Rijnland een nieuw waterbeheerplan, "Waterwerk Rijnland 2006-2009" vastgesteld. In dit plan geeft Rijnland aan wat zijn ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De ambities en maatregelen richten zich op het waarborgen van de veiligheid, het verder verbeteren van het beheer en de inrichting van het waterhuishoudkundig systeem en het verbeteren van de waterkwaliteit. De verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De maatregelen in "Waterwerk Rijnland 2006- 2009" bereiden het beheergebied de komende jaren voor op deze ontwikkelingen. Rijnland is op meerdere

manieren bezig om bovenstaande ambities te verwezenlijken. Enerzijds wordt bekeken of het huidige watersysteem aan de eisen voldoet en rekeninghoudend met klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling ook blijft voldoen. Zo nodig worden maatregelen uitgevoerd als dat niet het geval is (op orde krijgen). Anderzijds wordt er voor gezorgd dat bij veranderingen in het watersysteem als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen het watersysteem blijft voldoen (op orde houden).

Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009

De “Nota dempingen en verhard oppervlak 2006” en de “Nota integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken” zijn opgegaan in de “Keur 2006 en Beleids- en Algemene regels 2009”. De Keur 2006 en Beleids- en Algemene Regels 2009 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 waterkeringen (dijken en kaden), watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen). Er kan een ontheffing van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning. In de Beleids- en Algemene regels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Negatieve effecten van nieuwe inrichting, herinrichting of renovatie op omliggend gebied worden niet toegestaan. In herinrichtingprojecten moeten alle verwachte effecten voor het watersysteem in beeld worden gebracht, waarbij ook de (middel) lange termijn ontwikkelingen betrokken moeten worden. Vervolgens moeten tijdens de uitvoering maatregelen getroffen worden ter voorkoming van te verwachten negatieve effecten.

Het Hoogheemraadschap hanteert daarbij het “niet afwentelen” principe. Concreet houdt dit in dat de gevolgen van alle toekomstige ontwikkelingen (zowel klimatologische ontwikkelingen als ruimtelijke ontwikkelingen) zoveel als mogelijk binnen het plangebied worden opgelost. Verder is het beleid gericht op het principe van “waterneutraal bouwen”. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt, moeten maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten op te kunnen heffen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied. Extra waterbezwaar als gevolg van de toenemende verstedelijking kan worden opgevangen als in het plangebied een oppervlak gelijk aan 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak gereserveerd wordt voor extra open water (“15%-regel”). Dit open wateroppervlak komt bovenop het al bestaande oppervlak aan open water. Het extra open wateroppervlak kan gereduceerd worden door het nemen van maatregelen gericht op vasthouden en vertragen van afvoer.

Voor het afkoppelen van verharding de “Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken geldt” van de Werkgroep Riolering West-Nederland als beleidsuitgangspunt. Voor deze beslisboom is de kwaliteit van afstromend regenwater van verschillende oppervlakken onderzocht en op basis van deze metingen zijn de verharde oppervlakken opgedeeld in de drie categorieën:

- Licht verontreinigd: het regenwater van daken en gevels mag direct afgekoppeld worden, mits er geen zinken dakgoten aanwezig zijn en er geen excessieve toepassing van lood en koper plaats vindt. Indien er wel (veel) gebruik is gemaakt van deze materialen, dienen deze materialen vervangen of behandeld (gecoat) te worden.

Als dat niet gebeurt, mag er niet afgekoppeld worden. Voor licht verontreinigde oppervlakken, zoals vrijliggende langzaamverkeerspaden, woonerven en winkelstraten) is afkoppelen toegestaan.

- Matig verontreinigd: voor deze oppervlakken (onder andere wijkontsluitingswegen en doorgaande wegen, parkeerterreinen, woonerven en winkelstraat) is afkoppelen toegestaan. Maar hierbij is het aanleggen van aanvullende zuiveringstechnieken (zand- en slibafvang, bodempassage) echter wel verplicht. Bij parkeerterreinen met een hoge wisselfrequentie en parkeerterreinen voor vrachtwagens is verder het aanbrengen van olieafscheider verplicht.
- (Zwaar) verontreinigde oppervlakken: dit zijn bedrijfsterreinen, busstations, marktplaatsen en trambanen, mogen niet worden afgekoppeld. Deze oppervlakken dienen op een verbeterd gescheiden stelsel of gelijkwaardige voorziening aangesloten te worden.

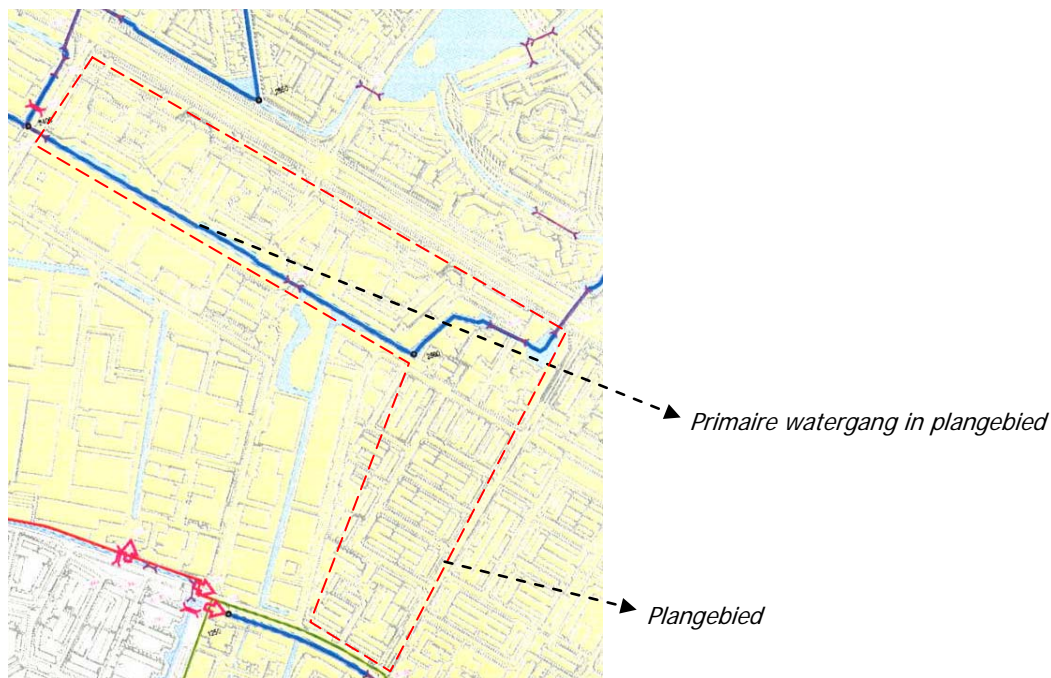
Als conform de Beslisboom wordt afgekoppeld, kan voor de lozing worden volstaan met een melding, er is dan geen vergunning nodig. Bij het afkoppelen dient voldoende ruim oppervlaktewater aanwezig te zijn om het af te koppelen hemelwater te kunnen verwerken. Als alternatief voor het afvoeren van het hemelwater naar oppervlaktewater kan gekeken worden of infiltratie of hergebruik van hemelwater mogelijk is. Rijnland wenst betrokken te worden bij het opstellen van het rioleringsplan.

Bij het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)bouwactiviteiten attendeert het hoogheemraadschap op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen, zoals koper, zink en lood, voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Indien gebruik gemaakt wordt van uitlogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsstelsel.

3.4.3 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, op de grens van de Schansenbuurt met het bedrijventerrein De Baanderij (zie navolgende afbeelding). 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 (recent is een vergunning aangevraagd voor een brug in dit gebied).

Voorts ligt in het plangebied een afvalwatertransportleiding (riool) vanaf het afvalwatertransportgemaal Engelendaal.



3.4.4 *Wateraspecten in dit bestemmingsplan*

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 (deze neemt zelfs toe in verband met een bredere sloot in zuiden met aan noordelijke zijde natuurvriendelijke oevers). Het plangebied bestaat 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. Door infiltratie behoeft minder rioolwater naar de zuivering te worden getransporteerd en vermindert de kans op overstorten. Bovendien levert infiltratie een positieve bijdrage aan de grondwaterstand. Door water langer in het gebied vast te houden worden verdroging en afwenteling van wateroverlast tegengegaan. Dergelijke maatregelen betreffen allen uitvoeringsmaatregelen. 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. Voor de bestemming groen geldt dat een bergbezinkbassin in de planregels wordt toegelaten. Het bestemmingsplan staat het uitvoeren van het beleid van het hoogheemraadschap derhalve niet in de weg.

Recente ontwikkeling twee keer twee woontorens

Recent zijn twee keer twee woontorens ontwikkeld (twee langs de Engelendaal en twee in de binnenhoven van de Peppelschans en Dennenschans. In het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO (oud) heeft destijds een watertoets plaatsgevonden. De totale hoeveelheid wateroppervlakte in het gebied bleef / blijft daarbij ongeveer gelijk; het zal zelfs iets worden vergroot in relatie tot een te maken natuurlijke oever aan de zijde van de Touwbaan. De hoeveelheid verharding in het gebied is ten opzichte van de toenmalige situatie iets verminderd.

Rioleringstelsel

Met het hoogheemraadschap Rijnland is in het kader van de vrijstellingsprocedure voor de 4 woontorens (zie boven) overleg geweest over de afwatering van de nieuw te maken verhardingen. Mede vanwege de vernieuwing van het riool in het plangebied is gekozen voor het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel. Onder voorwaarden (waaraan kan worden voldaan) heeft het hoogheemraadschap hiermee ingestemd. Het hoogheemraadschap heeft de voorkeur voor een verbeterd gescheiden rioolstelsel: hiermee wordt de hoeveelheid te zuiveren afvalwater zoveel mogelijk beperkt.

Bergbezinkbassin

Mede in verband met een zorgvuldig waterbeheer en rioolbeheer dient er voor gezorgd te worden dat zo min mogelijk vuil water bij een mogelijk tijdelijk capaciteitsprobleem van het riool rechtstreeks op het oppervlaktewater loost. Dit kan door middel van een zogenaamd bergbezinkbassin. Momenteel is er enige overstortcapaciteit aanwezig bij het riool in de Beukenschans. Onderzocht is of in deze scheg of in de directe omgeving een dergelijk bassin kan worden gerealiseerd. In het groen is deze mogelijkheid aanwezig. De exacte locatie volgt op korte termijn.

Ontwikkeling

Het project de realisatie van een loopbrug (zie paragraaf 2.4) leidt niet tot een significante toename van verharding en heeft daarom geen invloed op de waterhuishouding van het gebied. Het project is ten aanzien van dit aspect uitvoerbaar.

3.5 ECOLOGIE

Het plangebied is een binnenstedelijk gebied dat niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden ligt. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde. Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voor zowel het beheergerichte deel als de ontwikkeling (zie paragraaf 2.4) van het bestemmingsplan heeft deze wet geen consequenties.

3.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Bestaande situatie

Het provinciaal beleid is met name gericht op het beschermen van het cultureel erfgoed voor zover dit is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Archeologisch waardevolle gebieden moeten worden beschermd. Voor het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan dient een juridische regeling te worden opgenomen die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden die zouden kunnen leiden tot verstoring van het bodemarchief. In deze regeling dient aandacht te worden besteed aan de rol van het bevoegd gezag. Het gaat hierbij om de bescherming en beheer van archeologische waarden zoals beschermde archeologische monumenten en terreinen met archeologische waarden.

Zoals in paragraaf 2.2.4 reeds is vermeld, geldt voor het gehele plangebied dat er kans is op de aanwezigheid van archeologische waarden. In het bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen die toeziet op de bescherming van de aanwezige en eventueel aanwezige archeologische waarden. De regeling bestaat uit een dubbelbestemming met bouwverbod voor bouwwerken groter dan 100 m² en daaraan gekoppeld een onthefingsbevoegdheid voor dat bouwverbod als uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of worden verstoord. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarbij werkzaamheden waarbij sprake is van grondverzet van meer dan 80cm onder maaiveld niet zonder aanlegvergunning mogen worden uitgevoerd. Een aanlegvergunning wordt pas verleend indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of worden verstoord. Ook voor verhardingen, ophogingen, egaliseren e.d. is aanlegvergunning nodig. Zowel de aangetroffen 'kreek' (verlande getijdengeul) als eventuele aanwezige archeologische vondsten worden hiermee voldoende beschermd.

Ontwikkeling

Het archeologisch regime voorziet er tevens in dat indien de loopbrug (zie paragraaf 2.4) groter is dan 100m² of grondverzet van meer dan 80 cm plaatsvindt, aangetoond moet zijn dat de archeologische waarden niet worden verstoord. Daarmee zijn de archeologische waarden beschermd en is de ontwikkeling ten aanzien van dit aspect uitvoerbaar.

3.7 VERKEER EN PARKEREN

De bestaande infrastructuur, alsmede de nieuwe inrichting van het gebied de Schansen krijgt in dit plan een verkeersbestemming. De ontwikkeling (zie paragraaf 2.4) wordt gefaciliteerd door het opnemen van de aanduiding "brug".

3.8 ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Voor de gemeente Leiderdorp zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit beheergerichte deel van het bestemmingsplan, met uitzondering van de begrootte kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De aanleg van de loopbrug (zie paragraaf 2.4) wordt gefinancierd door derden. De economische uitvoerbaarheid van dit beheergerichte bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

3.9 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier. De regels die voor het plangebied opgesteld worden zijn flexibel en ruim waar mogelijk en zijn star en strak gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting (met name paragraaf 2.3, 3.4.4 en 3.6) die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk- juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan (ook dit bestemmingsplan!) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (*voorheen plankkaart*), planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwplanregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een document waarmee functies aan gronden worden toegerekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet Milieubeheer, Welstandnota en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding (plankaart) wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende planregels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel in hoofdstuk 3 (zie hierna) hebben.

4.1.3 *Hoofdstukopbouw van de planregels*

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffings- en wijzigingsregels in het bestemmingsplan).
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Het bestemmingsplan kent een zestal bestemmingen, namelijk Gemengd, Groen, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer, Water en Wonen. Bovendien bevat het bestemmingsplan een drietal dubbelbestemmingen, namelijk 'Waarde - archeologie', 'Veiligheidszone - lpg', en "Leiding- Riool".

bestemming "Gemengd"

Voor twee woontorens die momenteel in aanbouw zijn, is in de vergunning opgenomen dat op de begane grond een divers aantal functies mogelijk zijn anders dan het wonen, namelijk dienstverlening, huisarts, kantoor e/o maatschappelijke voorzieningen. Daarom zijn voor deze twee torens een gemengd bestemming opgenomen, waarbij op de begane grond deze functies mogelijk zijn en daarboven wonen.

bestemming "Groen"

Het beeldbepalende groen heeft de bestemming Groen gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast groen ook paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan, alsmede bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en parkeervoorzieningen. Gebouwen mogen alleen in bouwvlakken worden gerealiseerd.

bestemming "Maatschappelijk"

De bestemming Maatschappelijk wordt toegekend aan bestaande panden die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. In artikel 1 van de planregels is gedefinieerd wat onder maatschappelijke voorzieningen moet worden verstaan. Het gaat onder meer om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Gebouwen mogen alleen in bouwvlakken worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding zijn ook zorgwoningen toegestaan.

De terreinen behorende bij de maatschappelijke voorzieningen krijgen eveneens de bestemming Maatschappelijk. Dit betekent deze gronden mogen worden gebruikt voor de bijbehorende speelvoorzieningen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en paden daartoe, alsmede water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

bestemming "Tuin"

De tuinen bij de woningen in het plangebied zijn particuliere, niet openbare gronden, waar nauwelijks of geen bebouwing en verhardingen vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en/of civiel technisch oogpunt zijn toegestaan; gronden dus die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. Daartoe is voor de betreffende gronden (veelal de tuin aan de straatzijde) de tuinbestemming opgenomen. Gebouwen zijn op deze gronden niet toegestaan. Op een locatie komen in dit plangebied evenwel erkers voor. Omdat aan- en uitbouwen in de voortuinen in principe niet gewenst zijn, is voor die erkers een specifieke regeling opgenomen (specifieke bouwaanduiding - 1).

bestemming "Verkeer"

De wegen en straten e.d. en daarmee samenhangende infrastructuur met een functie zowel gericht op het verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer, zijn bestemd tot "Verkeer". Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen en waterbergende voorzieningen mogelijk, alsmede parkeervoorzieningen. De aaneengebouwde garageboxen / bergingen in het plangebied zijn met de aanduiding "garage" en een bouwvlak aangegeven op de verbeelding (plankaart). Ter plaatse van de aanduiding "brug" is het realiseren van een loopbrug toegestaan.

bestemming "Water"

Het in het plangebied voorkomende oppervlaktewater met een functie voor de waterberging of waterhuishouding en de overige grotere wateroppervlakten zijn bestemd tot "water".

bestemming "Wonen"

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer woningen bevinden. Voor de woonfunctie is een bouwregeling opgezet die uitgaat van het bestemmingsplan dat wordt herzien, alsmede de standaard erfbebouwingsregeling van de gemeente Leiderdorp. Gestreefd wordt om de bestaande bouwmogelijkheden niet te beperken. Het bestemmingsplan is wat dat betreft conserverend van aard. Daarom is het aantal toegestane woningen binnen de bouwvlakken ook beperkt tot het bestaande aantal. Nieuwbouw van extra woningen, woningsplitsing of samenvoeging is dan ook niet mogelijk met dit bestemmingsplan.

Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Van al deze bouwwerken is in artikel 1 van de planregels een omschrijving opgenomen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten en bouwhoogten. Alleen voor hoofdgebouwen zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte op de verbeelding / plankaart aangeduid. Voor het overige is het uitgeschreven in de planregels. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

Voor de opbouwen op de hoogbouwflats is een specifieke aanduiding opgenomen (specifieke bouwaanduiding - 2). Het betreft reeds vergunde bouwdelen, die gezien hun omvang, in dit plan niet worden aangemerkt als ondergeschikte bouwdelen.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf. 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. 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.

4.2.1 Dubbelbestemmingen

Het plan bevat een tweetal zogenaamde dubbelbestemmingen en een gebiedsaanduiding. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische waarden, de bescherming van een afvalwatertransportleiding (riool) en de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie (gebiedsaanduiding). Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Zoals in paragraaf 2.2.4 is weergegeven, heeft het plangebied een redelijke tot grote kans op archeologische sporen. Geconcludeerd wordt dat bouwactiviteiten de eventueel aanwezige en aanwezige waarden kunnen verstoren. Daarom zijn bouwactiviteiten in het plangebied niet zonder meer toegestaan. In aansluiting op het provinciale beleid is in het bestemmingsplan ter bescherming van de archeologische waarde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen met betrekking tot werkzaamheden die zouden kunnen leiden tot verstoring van het bodemarchief. Naast deze beschermende regeling die nu in het bestemmingsplan is opgenomen, geldt dat ook de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg voor bepaalde situaties bescherming biedt. Om niet voor elke kleinschalige activiteit een archeologisch onderzoek uit te hoeven voeren, is in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) evenwel een zogenaamde "kruimelgevallenregeling" opgenomen. Daarin is bepaald dat de archeologische onderzoeksverplichting niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². De regeling van de dubbelbestemming "Waarde - archeologie" is hier op afgestemd. Dit houdt in dat ook voor het archeologisch waardevolle gebied in het plangebied geen archeologische onderzoeksverplichting geldt voor een ieder die, binnen de bepalingen van dit bestemmingsplan, bestaande bebouwing wil vergroten met 100 m² of een nieuw gebouw wil realiseren tot een maximum van 100 m². Voorts is ter verdere bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden tevens een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden.

Leiding - Riol

Deze dubbelbestemming regelt de in het plangebied aanwezige rioolleiding (afvalwatertransportleiding). De bepalingen ten aanzien van gebruik en bouwmogelijkheden in de strook aan weerszijden van de Leiding, zijn opgenomen ten behoeve van de bescherming van de betreffende leiding.

Veiligheidszone - lpg (Algemene gebiedsaanduiding)

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de invloedzone van een benzineverkoop-punt met LPG-installatie. De grootste zone is als gebiedsaanduiding weergegeven op de verbeelding / plankaart. Nieuwbouw van kwetsbare of beperkt kwetsbare functies is binnen deze zone vanuit het oogpunt van externe veiligheid niet zonder meer mogelijk. Dit is gekoppeld aan een ontheffingsbevoegdheid waarbij het college advies vraagt aan de milieudienst.

5 DE PROCEDURE

5.1 INSPRAAK

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is voor eenieder voor inspraak ter inzage gelegd. De resultaten van de inspraak, alsmede het antwoord van de gemeente op de ingekomen reacties zijn als bijlage 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 bepaalt of het plan, al dan niet aangepast moet worden. Daarbij weegt het college de verschillende belangen zo goed mogelijk tegen elkaar af. In een separate bijlage zijn de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

5.2 OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is 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, zijn als bijlage en in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

5.3 ZIENSWIJZEN

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