

W4

Bestemmingsplan gemeente Leiderdorp

TOELICHTING

vastgesteld op 4 februari 2013

NL.IMRO.0547.BPw4-VG01

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel van het plan	7
1.2 Opbouw van het bestemmingsplan	8
1.3 Begrenzing van het plan	8
1.4 Vigerende regelingen	8
Hoofdstuk 2 Plangebied	11
2.1 Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp	11
2.2 Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing Leiderdorp	11
2.3 Archeologische waarden	13
2.4 Ruimtelijke hoofdstructuur plangebied	15
2.5 Wonen	17
2.6 Bedrijven	18
2.7 Verkeer	19
2.8 Groen	20
2.9 Water	21
2.10 Maatschappelijke voorzieningen	26
2.11 Horeca	27
2.12 Sport- en recreatieve voorzieningen	27
2.13 Kabels en leidingen	27
2.14 Ontwikkelingen	27
Hoofdstuk 3 Beleidskader	35
3.1 Algemeen	35
3.2 Rijksbeleid	35
3.3 Provinciaal beleid	38
3.4 Regionaal beleid	39
3.5 Gemeentelijk beleid	40
3.6 Conclusie beleidskader	47
Hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsfactoren	49
4.1 Algemeen	49
4.2 Bodem	49
4.3 Flora en fauna	50
4.4 Geluid	51
4.5 Luchtkwaliteit	54
4.6 Externe veiligheid	55
4.7 Bedrijven en milieuzonering	57
4.8 Ruimtelijke ontwikkelingen	61
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	63
5.1 Algemeen	63
5.2 Planvorm en opbouw planregels	63
5.3 Artikelgewijze toelichting	63
5.4 Verbeelding	67
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid en handhaving	69
6.1 Economische uitvoerbaarheid	69
6.2 Handhaving	69
Hoofdstuk 7 Procedure	71
7.1 Inspraak en vooroverleg	71
7.2 Vaststelling	71
7.3 Beroep	71

Bijlagen bij toelichting (separaat)**73**

Bijlage 1	Archeologisch onderzoek 1 Samsonveld
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek 2 Samsonveld
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek W4
Bijlage 4	Waterhuishoudingsplan Mauritskwartier
Bijlage 5	Waterhuishoudingsplan Vierzicht
Bijlage 6	Waterhuishoudingsplan Begraafplaats
Bijlage 7	Waterplan W4
Bijlage 8	Notitie Waterberging Kalkpolder
Bijlage 9	Bodemonderzoek Plantage
Bijlage 10	Bodemonderzoek Vierzicht
Bijlage 11	Bodemonderzoek 1 Kavel M
Bijlage 12	Bodemonderzoek 2 Kavel M
Bijlage 13	Natuurtoets W4
Bijlage 14	Ontheffing flora en faunawet
Bijlage 15	Verlenging ontheffing flora en faunawet
Bijlage 16	Akoestisch onderzoek W4
Bijlage 17	Akoestisch onderzoek Persant Snoepweg
Bijlage 18	Akoestisch onderzoek Rijksweg en gemeentelijke wegen
Bijlage 19	Akoestisch onderzoek Kavel M
Bijlage 20	Risicoanalyse aardgasleidingen
Bijlage 21	Verantwoording groepsrisico
Bijlage 22	Lichtberekening tennispark
Bijlage 23	Inventarisatie bedrijven
Bijlage 24	Capaciteitsberekening begraafplaats
Bijlage 25	Nota Vooroverleg en Inspraak
Bijlage 26	Nota van Zienswijzen

Eindnoten**74**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In het kader van het actualiseringsprogramma van de gemeente Leiderdorp dienen de bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 actueel te zijn (jonger dan 10 jaar). Dit geldt ook voor het voorliggende bestemmingsplan voor het W4-gebied. Voor dit gebied is in 2001 een Masterplan W4 opgesteld, gericht op een integrale ontwikkeling van het gebied rondom de te verbreden en te verdiepen A4. Hierbij wordt de A4 op een hoogwaardige wijze ingepast, waarbij de barrièrewerking (doorsnijding) van de weg door Leiderdorp wordt verminderd. Dit in combinatie met een herontwikkeling (en toevoeging) van functies (detailhandel, voorzieningen e.d.) leidt tot een kwalitatieve opwaardering van dit gebied.

In de afgelopen periode is een groot deel van het Masterplan W4 gerealiseerd (waaronder een groot deel van de kantoor- en bedrijvenlocatie Vierzicht, de woningbouwlocatie 't Heerlijk recht in het Mauritskwartier). Binnen afzienbare tijd zijn ook de werkzaamheden aan de A4 afgerond. Het op 17 mei 2009 vastgestelde Tracébesluit voor de A4 is opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat de ruimtelijke consequenties van deze ingreep als zodanig ook conserverend zijn bestemd.

Met dit bestemmingsplan "W4" wordt een passend ruimtelijk en juridisch kader geboden voor genoemde (gerealiseerde) ontwikkelingen van het Masterplan W4 en voor de bestaande en (overwegend) te handhaven situatie in het overige deel van het plangebied met functies voor onder meer wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en recreatie. In het bestemmingsplan zijn tevens de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen (onder andere projectbesluit nieuw gemeentehuis aan de Willem-Alexanderlaan) alsmede wijzigingen in wet- en regelgeving die na vaststelling van de geldende plannen hebben plaatsgevonden meegenomen.

Het bestemmingsplan "W4" heeft een overwegend 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. Het bestemmingsplan "W4" heeft gezien het bovenstaande de vorm van een gedetailleerd eindplan waarin door het opnemen van (algemene) afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden een bepaalde mate van flexibiliteit wordt verkregen. Voor de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen waaronder woningbouwlocatie de Plantage, kavel M en Vierzicht kavel I en V en het toekomstig recreatiegebied in de Munnikenpolder zijn globale (uit te werken) bestemmingen opgenomen.

Voor het onderhavige plangebied W4 is eerder een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, dat door de provincie Zuid-Holland (advies planologische commissie oktober 2003) is geaccordeerd en vervolgens van 9 augustus tot 6 september 2004 ter inzage heeft gelegen. Verdere ontwikkeling van dat ontwerpbestemmingsplan is vanwege het toen nog niet vigerende Tracébesluit voor de A4 aangehouden. Dit gegeven in combinatie met de sindsdien gewijzigde wetgeving heeft er toe geleid dat voor het W4-gebied het bestemmingsplan in zijn geheel opnieuw is opgepakt.

1.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het Besluit ruimtelijke ordening 2008 schrijft voor dat een bestemmingsplan dient te bestaan uit een omschrijving van de bestemmingen, een verbeelding en regels. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit onderdeel heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan. Ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol van toepassing op de regels evenals een visualiserende functie van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen en randvoorwaarden weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

1.3 Begrenzing van het plan

Het plangebied W4 (zie afbeelding 1) wordt begrensd door achtereenvolgens:

- Persant Snoepweg vanaf de Acacialeen tot de Dwarswatering;
- Dwarswatering tot de Does;
- de Does tot de Mauritssingel;
- de Mauritssingel, Ericaleen, Acacialeen tot de Persant Snoepweg.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan "W4" uit 2004 is de begrenzing iets gewijzigd. De locatie Bospoort maakt geen deel meer uit van het bestemmingsplan "W4", omdat voor deze locatie in 2009 een bestemmingsplan is vastgesteld.

Het nieuwe plan sluit aan op de aangrenzende bestemmingsplannen 'ZuidWest', 'Nieuw Centrum', 'Hoven' (in voorbereiding: betreft de wijken Voorhof, Binnenhof, Buitenhof, Leyhof), 'Bospoort', 'Buitengebied Leiderdorp Bospolder, Doeshofpolder en Achthovenerpolder' en 'Het Oude Dorp' (in voorbereiding: betreft de wijken Doeskwartier, Oranjewijk, Kerkwijk en een deel van de Achthovenerweg).



Afbeelding 1: Situering plangebied

1.4 Vigerende regelingen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- "Plan in hoofdzaak 1960" (vastgesteld door gemeenteraad op 12 januari 1960);
- "Partiële herziening uitbreidingsplan Doeskwartier en omgeving 1959" (vastgesteld door gemeenteraad op 12 januari 1960);
- "Partiële herziening Plan in hoofdzaak 1963" (vastgesteld door gemeenteraad op 28 oktober 1963);
- Bestemmingsplan "Centrum" (vastgesteld door gemeenteraad op 27 augustus 1979);
- Bestemmingsplan "Wilgenpark" (vastgesteld door gemeenteraad op 16 december 1985);
- Bestemmingsplan "Oranjewijk" (vastgesteld door gemeenteraad op 19 december 1977);
- "Wijzigingsvoorschrift Engelenbak" (vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 22 augustus 1989);
- Bestemmingsplan "Elisabethhof" (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1983);
- "1^e uitwerkingsvoorschrift" vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 24 april 1990;
- Bestemmingsplan "Doeskwartier" (vastgesteld door gemeenteraad op 7 april 1997);
- Bestemmingsplan "Buitengebied Leiderdorp Bospolder, Doeshofpolder en Achthovenerpolder" (vastgesteld door gemeenteraad op 6 juni 2005);
- Bestemmingsplan "Nieuw Centrum" (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 februari 2010).

Het voorliggende bestemmingsplan "W4" vervangt alle bestemmingsplannen voor gronden die binnen het plangebied gelegen zijn.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp

Zo'n 200 jaar voor Christus, in de Romeins-inheemse tijd, woonden er al mensen langs de Rijn. Hun sporen bestaan uit scherven van aardewerk, die in 1974 werden gevonden in de Achthovenerpolder op het land achter boerderij Bouwlust. De vroege bewoners waren boeren met vee en visten in de Rijn. Uit opgravingen is gebleken dat bij Roomburg in het begin van de derde eeuw na Christus een castellum stond, een van de vele Romeinse versterkingen langs de Rijn. Toen de Romeinen in de derde eeuw na Christus vertrokken, verdween ook de inheemse bevolking doordat de waterstand in het gebied van Leiderdorp toenam. Pas in de zevende en achtste eeuw zijn er weer sporen van bewoning, ditmaal van de Franken. Het zijn stukken aardewerk, die werden opgegraven bij de huidige Kom van Aaiweg, in het Essenspark en op het terrein van Tennisclub De Munnik (bij de Hoogmadeseweg). In diezelfde tijd vonden ook al ontwikkelingen plaats in de Boterhuispolder ten noorden van Leiderdorp.

Aan beide zijden van de Oude Rijn werd doorlopend vanaf de 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.

Toen Leiden rond 1200 grondgebied nodig had voor haar stadsuitbreiding werd het grondgebied van de omliggende ambachtsheerlijkheden, waaronder dat van Leiderdorp, geannexeerd. 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). 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. De eerste grote uitbreidingen vonden parallel aan de Oude Rijn plaats, tussen de Kerkwijk en het oude Doeskwartier met de "nieuwe" Oranjewijk - een typische jaren vijftig wijk. Na 1960 werd het deel van Leiderdorp ten noordwesten van de Persant Snoepweg ontwikkeld met de typische jaren zestig wijken Ouderzorg, de Vogelwijk en De Schansen. Vanaf de jaren zeventig is het deel van Leiderdorp tussen de Engeldendaal, de Persant Snoepweg en de provinciale wegen N445 en N446 bebouwd met de uitbreidingswijken Voorhof, Binnenhof, het voorzieningencluster Winkelhof en het sport- en recreatiegebied De Bloemerd.

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 het onderhavige plangebied te zien zijn, vloeien voort uit de plannen voor de eerder genoemde verbreding van de A4 en het W4-project.

2.2 Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing Leiderdorp

Leiderdorp ligt in de Rijn- en Gouwestreek met het kenmerkende open weidelandschap, afgewisseld door rivieren, vaarten en dijken. Het polderlandschap rond Leiderdorp is in de loop van de eeuwen drastisch veranderd. De Bospolder, de Munniken- Zijlaan- en Meijepolder (MZM-polder, kortweg 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".

Waardevolle landschappelijk structurerende elementen in Leiderdorp zijn de Oude Rijn met het jaagpad (1664), De Hoofdstraat en Achthoveneweg voor de aanleg van buitenplaatsen in de 17e en 18e eeuw, De Does (vroeg in de historie gegraven afwateringskanaal tussen de Braasem en de Oude Rijn), De Ommedijk (oude Hoogmadeseweg) en Munnickendijk. De Lage Rijndijk en De Ruige Kade (polder Achthoven).

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, kerken (zoals de dorpskerk) en de molens.

In het plangebied liggen in de Munnikenpolder de Meerburgermolen en de Munnikenmolen. In de directe omgeving liggen de Doeshofmolen en de Achthovenmolen. De molenbiotopen van deze molens staan op de Verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan. Leiderdorp kent geen gemeentelijke monumenten of beschermde dorpsgezichten. Boerderij Sterkenburg aan de Oude Hoogmadeseweg is een cultuurhistorisch waardevol element in het plangebied. Dit geldt ook voor de aula van de begraafplaats, het pad dat om de begraafplaats loopt en het schoolgebouw aan de Kom van Aaiweg.

Vermeldenswaard is dat er in de middeleeuwen in het plangebied het klooster Engelendaal stond. Voorts was er een kerkepad van de Munnikenweg naar de Dorpskerk. Een restant hiervan is nog aanwezig in de vorm van het 'Zwarte Pad' tussen het Essenlaantje en het parkeerterrein bij de Koningin Julianaschool. Een ander cultuurhistorisch element is de historische voormalige boerderij Samson ('Samsonveld').

In de volgende afbeelding is de projectie van de historische lijnen op het hedendaagse landschap van Leiderdorp geprojecteerd. Deze afbeelding, afkomstig uit het Stedenbouwkundig Plan W4, laat de Oude Rijn als historische ontwikkelingslijn zien. De grenzen van de polders en weggetjes in het landschap (waaronder de Oude Hoogmadeseweg) waren leidend in de ontwikkeling van de bebouwing. Deze lijnen bieden nu ook uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van Leiderdorp.



Afbeelding 2: Historische lijnen

2.3 Archeologische waarden

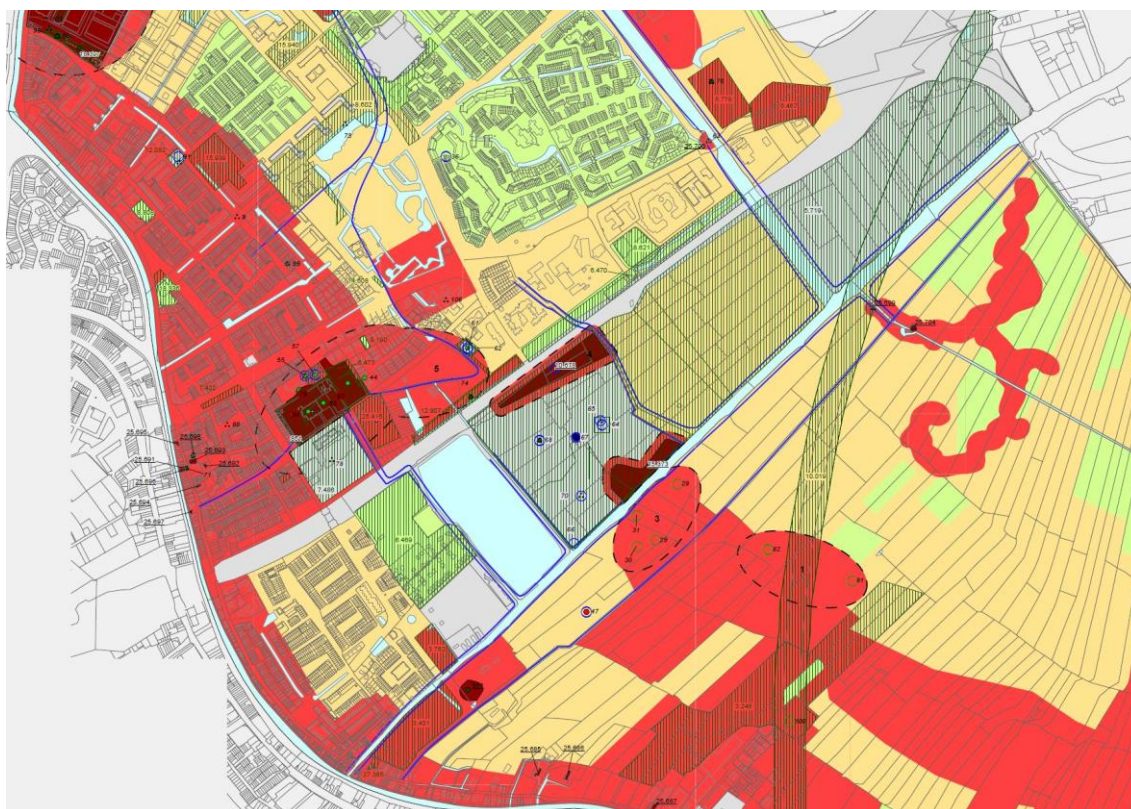
Vanwege de rijke bewoningsgeschiedenis zijn in Leiderdorp divers archeologische vondsten gedaan. Om beter in beeld te hebben waar die archeologische waarden verwacht kunnen worden, heeft de gemeente Leiderdorp in 2008 een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld met bijbehorend planologisch regime voor bestemmingsplannen. Daarbij gaat het om terreinen met verwachte archeologische waarden te koppelen aan een aanlegvergunningstelsel om te voorkomen dat bodemingrepen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor archeologische waarden.

In het plangebied zijn geen archeologische monumenten (Rijks- en gemeentelijke monumenten of AMK terreinen) bekend. In het plangebied is sprake van enkele gebieden met hoge tot zeer hoge trefkans op archeologische waarden. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is voornemens om het gebied van het tennispark aan te wijzen als archeologisch monument. Het naastgelegen gebied de Plantage wordt in het kader van de woningbouwontwikkeling opgegraven. In dit verband wordt opgemerkt dat de terreindelen die in het definitieve stedenbouwkundig ontwerp van de woningbouwlocatie “De Plantage” niet als bouwkvavels worden bestemd in de nabije toekomst worden aangewezen als beschermd archeologisch monument. Het betreft het huidige tennispark de Munnik en het openbaar groen in genoemde bouwlocatie.

De vindplaats Hoogmadeseweg e.o. is al bekend sinds de jaren vijftig van de vorige eeuw. In het kader van het W4-project is het terrein opnieuw onderzocht. Daarbij zijn zeer veel archeologische resten, variërend van funderingen en paalsporen tot aardewerk en botmateriaal gedaan; de conservering, ook van organisch materiaal, bleek goed tot zeer goed. De vroegmiddeleeuwse resten lijken deel uit te maken van een handelsnederzetting op de westoever van een beschoeide kreek.

In de Munnikenpolder is een cultuurlaag met aanwijzingen voor een nederzettingsterrein met tenminste één huisplaats uit de IJzertijd/ Romeinse tijd aangetroffen. Tijdens de afvletting van het terrein is de cultuurlaag slechts deels afgegraven. De conservering van de vindplaats is derhalve redelijk te noemen. Tijdens afkleiwerkzaamheden in de jaren tachtig van de vorige eeuw zijn op verschillende locaties in de Doespolder bewoningssporen uit de IJzertijd / Vroege Romeinse tijd gevonden. Naast de resten van een hut zijn ook overblijfselen van een palenpad aangetroffen, en een dierlijke begraafing. Het skelet is in situ achter gelaten en met zand bedekt.

Aan de Ruigekade net buiten het plangebied ligt Huis ter Does, een locatie met hoge archeologische waarde en van cultuurhistorische betekenis.



Archeologische verwachting

- Terreinen van (zeer) hoge archeologische waarde
- Terreinen met een hoge trefkans
- Terreinen met een middelhoge trefkans
- Terreinen met een lage trefkans
- uitsnede

Afbeelding 3: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

De archeologische verwachtingskaart geeft een verdeling in terreinen met een 'lage trefkans', 'middelhoge trefkans', 'hoge trefkans' en terreinen 'van zeer hoge archeologische waarde'. Naar mate de waardering hoger is, is een striktere regeling nodig. Een hoge archeologische trefkans betekent niet dat iedere vierkante meter ook daadwerkelijk resten uit het verleden zal herbergen, maar geeft wel een maatstaf voor de kans en het benodigde beschermingsregime.

Ter bescherming van de (te verwachten) aanwezige waarden zijn in de regels voor de betreffende delen van het plangebied de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie", "Waarde - Archeologie - hoge trefkans" en "Waarde - Archeologie - middelhoge trefkans" opgenomen (zie ook paragraaf 5.3). In de regels is vastgelegd welke bodemingrepen pas na archeologisch onderzoek plaats mogen vinden. Dit houdt in dat in deze delen van de gemeente bij voorgenomen bodemverstorende 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 waarderen 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.

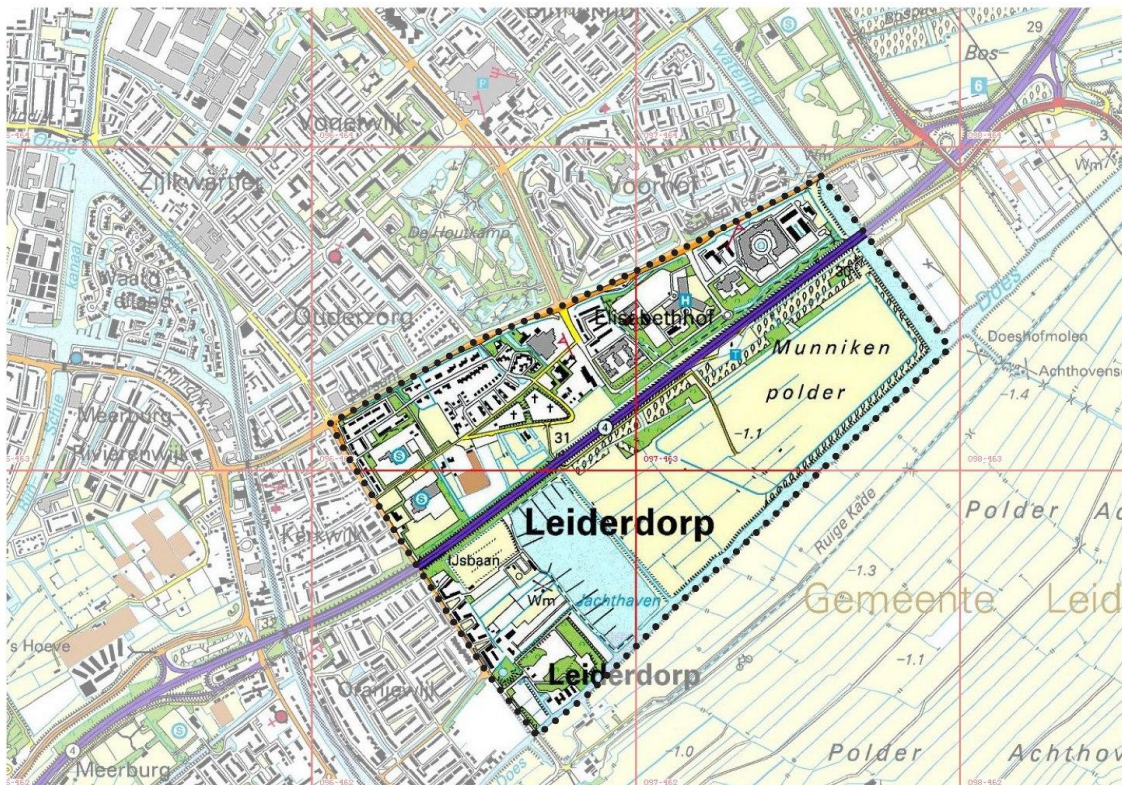
De in het kader van dit bestemmingsplan van belang zijnde archeologische onderzoeken betreffen achtereenvolgens:

- Archeologie_analyse data Samsonveld_22082005, opgenomen in bijlage 1, van deze toelichting;

- Archeologie_herhaalde analyse data Samsonveld_12092005, opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting;
- W4_verkennend archeologisch bodemonderzoek W4-plangebied_082003, opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

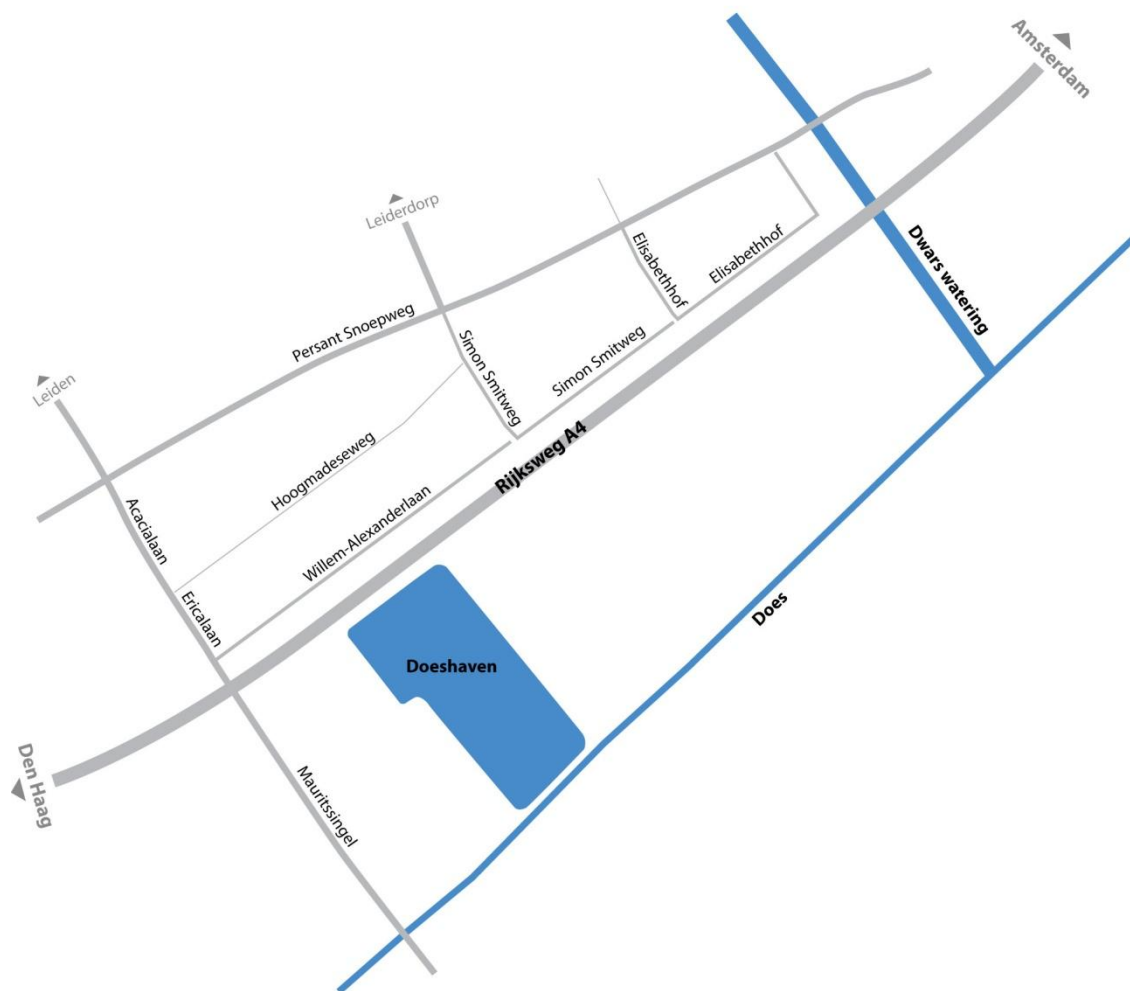
2.4 Ruimtelijke hoofdstructuur plangebied

Het plangebied ligt aan de zuid-oostkant van de kern Leiderdorp, oostelijk van het oude dorp.



Afbeelding 4: Plangebied

Belangrijke structurerende elementen zijn achtereenvolgens van west naar oost de Persant Snoepweg, de Hoogmadeseweg, de Willem-Alexanderlaan met in het verlengde de Simon Smitweg en Elisabethhof alsmede het water van de Doos. De A4 splitst het plangebied in twee delen. Aan de noordwestelijke kant betreft het overwegend de bestaande stedelijke functies (wonen, voorzieningen en bedrijvigheid). Aan de zuidwestelijke kant is ook sprake van recent gerealiseerde woningbouw en recreatieve ontwikkelingen in de Munnikenpolder in de overgang naar het open gebied van het Groene Hart.



Afbeelding 5: Weg - en waterstructuur plangebied

Met de verdieping van de A4 wordt de barrièrewerking en doorsnijding van Leiderdorp verminderd. Door de verdiepte ligging van de A4 worden in de ruimtelijke beleving de twee helften van het Oude Dorp, Kerkwijk respectievelijk Oranjewijk weer één geheel. Dit geldt vooral ook voor de plaatsen waar de A4 fysiek wordt overkluisd door middel van de routes (Hoofdstraat en Ercalaan). Door de herontwikkeling van de aanliggende gronden langs de A4 (kantoor en bedrijvenlocatie Vierzicht onder andere) vindt een kwalitatieve opwaardering van het gebied plaats, doordat ook de voormalige achterkantsituaties naar de A4 zijn verdwenen. Door de verandering van het wegennetwerk en de realisatie van de woningbouwlocatie in het Mauritskwartier, grenzend aan de jachthaven en Oranjewijk is nu sprake van meer ruimtelijke samenhang in het plangebied met aansluiting op het landelijk gebied. Zo wordt de Munnikenpolder ontwikkeld als recreatiegebied c.q. vertrekpunt voor recreatie in het Groene Hart. Afbeelding 5 bevat een globale weergave van het boezemwater in de huidige situatie.



Afbeelding 6: Overzicht huidige functies plangebied

2.5 Wonen

In het westen van het plangebied is de woonfunctie overheersend. In de Kerkwijk liggen aan de Berkenkade, Acacialaan en Kom van Aaiweg rijwoningen. De woningen hebben twee bouwlagen met kap. De woningen aan de Berkenkade en Acacialaan dateren uit de jaren dertig. De woningen aan de Kom van Aaiweg zijn van de periode daarna. In de jaren negentig zijn zeven woningen aan de Kom van Aaiweg gerealiseerd.

In noordelijke richting liggen het Essenpark, het Munnikkenpark en het Wilgenpark als architectonisch interessante elementen. De woonstraten zijn groen en betrekkelijk ruim opgezet met een eenduidige architectuur met een parkachtige opzet en bebouwing aan een lusvormige weg. Aan het Essenpark liggen vrijstaande en geschakelde bungalows uit eind jaren zestig. In het Wilgenpark staan vrijstaande en geschakelde woningen. De woningen zijn in de jaren tachtig gerealiseerd. Alle woningen zijn georiënteerd op de weg waarbij de rooilijn vaak enigszins verspringt. De panden zijn in het algemeen representatief, waarbij de bebouwing van het Essenpark individueel is en die van Wilgenpark seriematig. De welstandscommissie zal bij de advisering over bouwaanvragen in het Essenpark, Wilgenpark en Munnikkenpark onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de zorgvuldige architectonische uitwerking en in het traditionele materiaal- en kleurgebruik. Het groenperceel tussen Essenpark 8 en 10 vormt een stedenbouwkundige overgangszone, gericht op het behoud van de open ruimte tussen de vrijstaande bouwmassa's van nummer 2 t/m 8 (even) en de geschakelde bouwmassa van nummer 10 t/m 22 (even).

In het Munnikkenpark, naast het verpleeghuis, staan geschakelde woningen uit de jaren zeventig. Het Essenpark en Munnikkenpark bestaan hoofdzakelijk uit woningen in één bouwlaag en met platte daken (zonder kap).

Tussen het verpleeghuis en het ziekenhuis ligt aan de Simon Smitweg het woongebied Holtlant. De woningen hebben twee tot vier lagen overwegend met een kap en stammen uit de jaren tachtig. Bij het tuincentrum Ranzijn, aan de Hoogmadeseweg staan enkele vrijstaande woningen. Deze woningen hebben één laag met kap.

Langs de Mauritssingel, aan de oostelijke kant van de A4 staan rijtjeswoningen, geclusterd rond groenplantsoentjes. De woningen dateren uit de jaren vijftig en bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak. De gemeente staat onder beperkende stedenbouwkundige eisen realisatie van een dakopbouw toe, zodat de woningen beter voldoen aan de huidige ruimtebehoeften. Aan de zuidelijke kant van de A4 is de woonwijk Mauritskwartier ontwikkeld bestaande uit de deelgebieden Kalkhaven, Landje van Spek en de randen van de voormalige stortlocatie "De Kleine Zandput".

In het Mauritskwartier aan weerszijden van de Gerrit de Blankenlaan staan recent gebouwde vrijstaande herenhuizen. Deze bebouwing is afgewisseld met vrijstaande en geschakelde woningen, waarvan ook woningen met een rietenkap, onder andere rond het Hofje van Delfos. Aangrenzend op de locatie van "De Kleine Zandput" staan twee appartementengebouwen (7 lagen) aan de rand van de jachthaven met uitzicht op de Munnikenpolder. De voormalige stort is heringericht tot een vierkant grasveld, dat verder als een park wordt aangelegd. Op de aangrenzende locatie van de voormalige ijsbaan staan eveneens woningen (overwegend vrijstaand) met pannendaken of rietenkap.

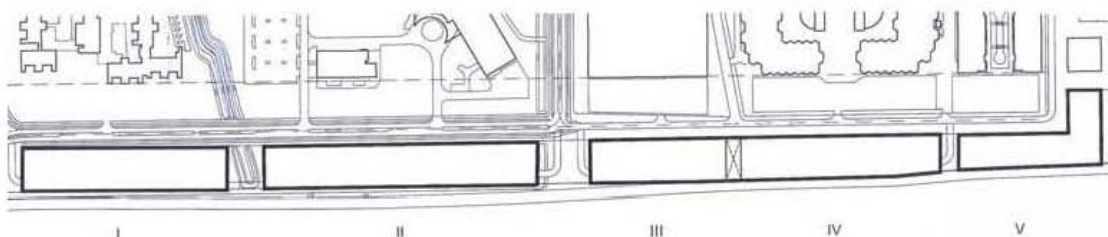


Afbeelding 7 en 8: Woningen aan de Acacialaan en Kom van Aaiweg

2.6 Bedrijven

De bedrijvigheid in kantoren en winkels is geconcentreerd in Elisabethhof. De locatie Vierzicht is de strook bebouwing langs de rijksweg A4 en biedt ruimte voor hoogwaardig kantoren- en bedrijven, inclusief de daarbij behorende voorzieningen met een gedifferentieerd programma, waarbij aangesloten wordt op het aangrenzende Elisabethhof. Vierzicht is functioneel opgedeeld in vier 'kamers':

- Kamer Dienstverlening / bedrijvigheid (kavel I), gelegen tegenover de Cardea-locatie;
- Kamer Zorgboulevard (kavel II), gelegen tegenover het Rijnland Ziekenhuis;
- Kamer Meubelboulevard (kavel III en IV), gelegen tegenover het Meubelplein Leiderdorp en vormt tezamen Wooon;
- Kamer Zakelijk Centrum (kavel V), aansluitend aan het IBIS- hotel en de bedrijvenlocatie.



Afbeelding 9: Schematische weergave Vierzicht

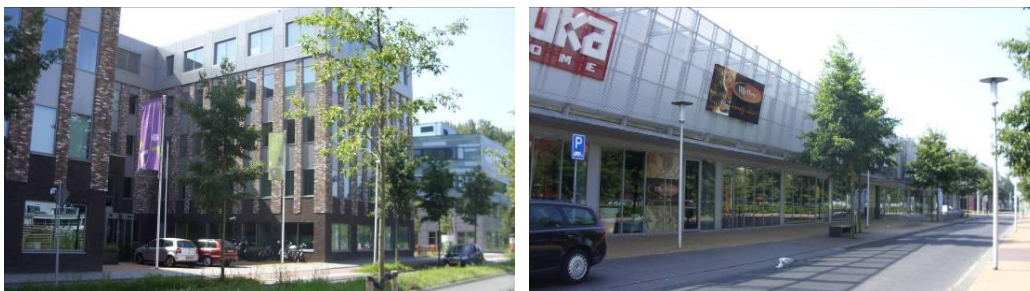
Het concept van de kamers is leidraad geweest voor de functionele inkleuring van Vierzicht. In totaal is het programmavolume gelimiteerd op 45.000 m² bvo (exclusief parkeren). De

samenstelling van het programma gaat uit van een breed scala aan voorzieningen; kantoren, detailhandel, zorgvoorzieningen en horeca. De zorgboulevard is gerealiseerd en betreft een clustering van patiëntgeoriënteerde zorg-, medische en welzijnsvoorzieningen in de directe nabijheid van het Rijnland Ziekenhuis. Ook de meubelboulevard als onderdeel van Woon is gerealiseerd. Wat rest zijn de kamers Dienstverlening/bedrijvigheid en Zakelijk Centrum, benoemd als kavel I en V.

Voor de functies Kantoren en Bedrijven is een programma van 30.000 m² beschikbaar, maximaal 15.000 m² kantoren en maximaal 15.000 m² bedrijven. Een gedeelte van deze meters is al ingevuld, namelijk: 9.100 m² bedrijven. Resteren nog 5.900 m² bedrijven en 15.000 m² kantoren. Deze resterende vierkante meters worden verdeeld over kavel I en V.

Op Woon zijn winkels (meubeltoonzaal) gevestigd, die als hoofdassortiment aanbod in de branchegroep woninginrichting, meubelen, keukens en vloerbedekking hebben, met aanvullende horeca. Zoals in de regionale structuurvisie detailhandel wordt vermeld, gaat het hier om een totaalconcept van wonen.

Voorts zijn hier onder meer een bedrijfsverzamelgebouw en het hoofdkantoor van de regiopolitie Hollands Midden gevestigd. Daarnaast is er in het plangebied een steenhandel aan de Hoogmadeseweg.



Afbeelding 10 en 11: Kantoorbebouwing aan Simon Smitweg en detailhandel Woon

2.7 Verkeer

Wegen

De belangrijkste ontsluitende wegen in het plangebied zijn de Persant Snoepweg, de Simon Smitweg, de Willem-Alexanderlaan en de Mauritssingel. Het patroon van belangrijke ontsluitingswegen laat tevens de gebiedseenheden zien waaruit het gebied is opgebouwd. Met de aanleg van de Willem-Alexanderlaan en de reconstructie van de Simon Smitweg in de afgelopen periode is de ontsluitingsstructuur van het gebied sterk aangepast.

De Persant Snoepweg, de Simon Smitweg, de Willem-Alexanderlaan en de Mauritssingel hebben een stroomfunctie (50 km/h profilering). De gebouwen in de Elisabethhof alsook de woonwijken welke aan de Persant Snoepweg grenzen worden niet direct vanaf de Persant Snoepweg ontsloten, maar via wegen van een lagere orde, wat de "stroomfunctie" van deze weg nog eens versterkt. De Elisabethhof dient ter ontsluiting van de noordelijk gelegen bedrijven van bedrijventerrein Elisabethhof en de noordflank van Vierzicht. Deze weg heeft een 30 km/h profilering. De Acacialaan, Ericalaan en Hoogmadeseweg (onderdeel van een 30 km zone) ontsluiten de aanliggende woonwijken. Voor de woningen in het Mauritskwartier gaat de ontsluiting via de Mauritsingel.

Openbaar vervoer

Door het plangebied lopen diverse buslijnen met aansluiting op het NS-station Leiden. De halte aan het ziekenhuis vormt een eindstation voor circa drie buslijnen, waardoor ook het aangrenzende bedrijventerrein Elisabethhof in piekuren met 8 bussen per uur wordt ontsloten.

Langzaam verkeer

De Persant Snoepweg is ook voor het langzame verkeer de ontsluitingsweg voor het plangebied. De Hoogmadeseweg, die parallel aan de Persant Snoepweg loopt, ontsluit de woonwijken in het plangebied. Deze weg heeft twee vrijliggende fietspaden. Haaks op de Persant Snoepweg en de Hoogmadeseweg loopt een fietspad, dat beide wegen verbindt. Dit fietspad loopt door een woonwijk en ontsluit ook de basisschool in deze wijk. Via een rotonde, waar de fiets- en wandelpaden vrij liggen wordt de Ericalaan/Acacialaan bereikt. Hier zijn de fietspaden door kleurverschil op de rijbaan zichtbaar gemaakt.

Verder moet het langzaam verkeer in het plangebied over het algemeen gebruik maken van dezelfde routes als het gemotoriseerd verkeer.

Langs de Willem-Alexanderlaan / Simon Smitweg liggen vrijliggende fietspaden. In de Elisabethhof is sprake van een gecombineerd gebruik van rijweg voor fietsers en auto. Over de A4 is een fiets/wandelbrug voorzien die de verbinding met Munnikenpolder vormt.



Afbeelding 12 en 13: Hoogmadeseweg en Mauritssingel

2.8 Groen

De hoofdgroenstructuur van Leiderdorp loopt langs de Dwarswatering en de Oude Rijn. De Engelendaal fungeert daar tussen in als centrale as. De groenstructuur langs de Persant Snoepweg verbindt deze verspreid liggende groene elementen. De Houtkamp, als centraal gelegen park in Leiderdorp, de tussenliggende groene villawijk, de parkachtige begraafplaats (omgeven door bijzonder waardevolle bomen) en de groengebieden grenzend aan de Engelendaal maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Leiderdorp.

Om de groene relatie tussen het centrale park en het omliggende Groene Hart te versterken wordt zo veel mogelijk gestreefd naar een groene invulling van de geluidwerende voorzieningen langs de te verdiepen A4, een en ander zoals vastgelegd in het Tracébesluit Burgerveen-Leiden.

De Munnikenpolder zal ten behoeve van extensief recreatief gebruik en als onderdeel van het Groene Hart een groen karakter behouden. Mede door de aan te leggen verbinding van de langzaamverkeersroute over de A4 zal de hoofdgroenstructuur een sprong over de A4 kunnen maken. Door het realiseren van een aantal groene verbindingzones worden solitaire groengebieden met elkaar verbonden. Voor de Munnikenpolder is het beleid gericht op het creëren van een open polderlandschap, waarbinnen ruimte bestaat voor een verdere uitbreiding van het wateroppervlak en verdere vernatting.



Afbeelding 14: Benadering groenstructuur Leiderdorp

Bijzonder waardevolle bomen

De gemeente Leiderdorp heeft in 2005 haar bomenbeleid herzien. Eén van de veranderingen is dat de gemeente de bijzonder waardevolle bomen in Leiderdorp op een lijst heeft geplaatst en hier specifiek beleid op heeft gemaakt voor het beheren en voor het aanwijzen van nieuwe bijzonder waardevolle bomen. De lijst bevat op dit moment 236 bomen en is te verdelen in 77 particuliere bomen en 159 bomen op openbare grond. Naast bomen zijn ook 2 hakhoutwallen op de lijst opgenomen die samen een oppervlakte hebben van 1.150 m². Ook staan op de lijst enkele grotere groenvlakken, zoals park De Houtkamp, de heemtuin en Sport- en recreatiepark De Bloemerd.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is ook een aantal bijzonder waardevolle bomen te vinden. Dit zijn onder andere de haagbeuken langs de Oude Hoogmadeseweg, enkele bomen op de algemene begraafplaats en de amberboom bij het districts bureau van de politie. Voor de waardevolle bomen is in dit bestemmingsplan geen regeling opgenomen omdat deze bomen voldoende zijn beschermd via de 'Verordening op de beplantingen in Leiderdorp'.

2.9 Water

Bij ruimtelijke plannen is sinds november 2003 de watertoets verplicht. De watertoets omvat het integrale proces van informeren, adviseren, afwegen en het uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in deze plannen. In deze paragraaf zijn de resultaten van de watertoets voor het voorliggende bestemmingsplan "W4" opgenomen. Het betreft achtereenvolgens:

- beleidskader;
- huidig watersysteem;
- planontwikkeling W4;
- beheer;
- conclusie.

Beleidskader

A. Rijksbeleid

Een aantal recente beleidsontwikkelingen is sturend bij het opstellen van waterplannen en hun doorwerking in bestemmingsplannen. De belangrijkste daarvan zijn de Europese Kader Richtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Waterwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voor gemeenten en waterschappen staan twee belangrijke mijlpalen in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) te weten:

- het uiterlijk 2027 kwalitatief (ecologisch én chemisch) op orde brengen van het watersysteem. Het kader hiervoor is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW);
- het uiterlijk in 2015 oppakken van de stedelijke wateropgave, voor wat betreft hemelwater, grondwater, riolering en oppervlaktewateren in beheer en onderhoud van gemeenten.

Op 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke watertaken in werking getreden, waarmee de verantwoordelijkheden voor water in de stad zijn veranderd. Particulieren hebben nadrukkelijk een eigen verantwoordelijkheid gekregen voor het overtollige regenwater en grondwater op hun perceel. De gemeente blijft verantwoordelijk voor doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater, en heeft daarnaast expliciet een zorgplicht gekregen voor overtollig regen- en grondwater.

Op 22 december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Deze wet integreert acht wetten, waaronder de Wet Gemeentelijke watertaken, met betrekking op het waterbeheer in een nieuwe wet. Ook worden de huidige zes vergunningstelsels vervangen door een watervergunning.

In de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) zijn diverse vergunningen voor onder meer bouwen, milieu, monumenten en natuurbescherming samengevoegd tot één omgevingsvergunning. Deze wet zorgt voor een vermindering van administratieve lasten en een verbetering van de dienstverlening. Zo gelden er uniforme regels en kunnen nieuwe vergunningen digitaal worden ingediend en afgehandeld.

B. 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.

Een ander belangrijk beleidsdocument van de provincie Zuid-Holland is het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het provinciaal waterbeleid voor de periode 2010-2015. De provincie benoemt de volgende vier kernopgaven:

1. waarborgen waterveiligheid;
2. realiseren mooi en schoon water;
3. ontwikkelen duurzame (zoet)watervoorziening;

4. realiseren robuust & veerkrachtig watersysteem.

In de provinciale nota Vaarwegen en Scheepvaart (2006) is onder andere ingegaan op de wensbeelden van tien functioneel samenhangende vaarwegtrajecten, met de nadruk op de afmetingen van vaarwegen en kunstwerken, ook wel bakbeheer genoemd, en betrouwbaarheid.

Aanknopingspunt voor dit bestemmingsplan is het gegeven dat de Does in beginsel niet bedoeld is voor het innemen van ligplaatsen voor woonboten. De beschermingszone van de Does is door middel van een dubbelbestemming Water – Waterkering op de bestemmingsplankaart opgenomen. Dit geldt ook voor de Dwarswatering.

C. Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

1. veiligheid tegen overstromingen;
2. voldoende water;
3. 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.

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- 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.

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.

D. Gemeentelijk beleid

In het Waterplan van de gemeente Leiderdorp 2011-2015 is de algemene visie van Leiderdorp "Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land" doorvertaald naar water. Dit heeft geleid tot de volgende doelstellingen:

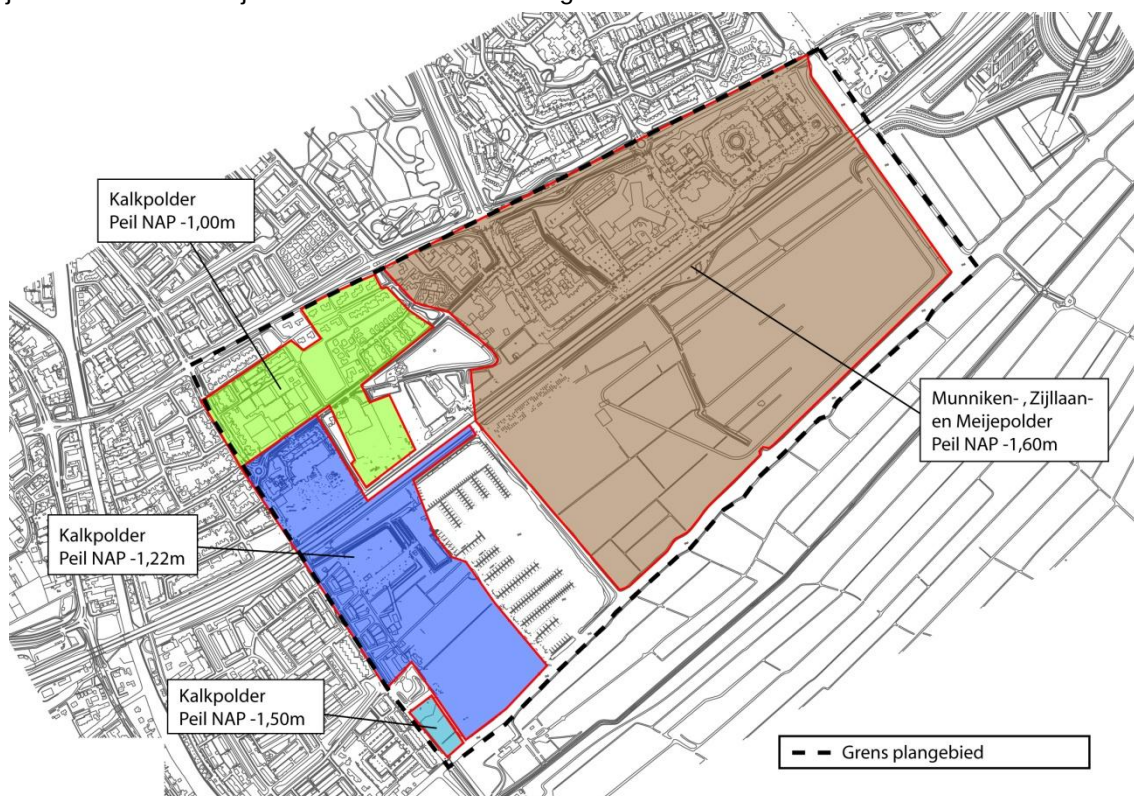
- water als verbindend element gebruiken om de samenhang en identiteit van de verschillende wijken in Leiderdorp te versterken;
- het woon- en leefklimaat voor mens en dier versterken door de waterkwaliteit op alle fronten te versterken en de recreatieve functies van water optimaal te benutten;
- intensieve regionale samenwerking op het gebied van water met Rijnland en de regiogemeenten;
- de bewoners gericht van informatie over (grond)water voorzien, gevraagd en ongevraagd (loketfunctie).

Bij deze doelstellingen zijn vijf aansprekende iconen geformuleerd. Hiervan heeft de icon 'Aansluiten bij de groen blauwe inrichting Munnikenpolder' een directe relatie met het bestemmingsplan W4 Leiderdorp.

Oorspronkelijk watersysteem

Voor de aanvang van de werkzaamheden in het kader van het W4 project en aan de A4 was het watersysteem in het onderhavige plangebied als volgt.

In het plangebied W4 bevinden zich twee verschillende polders, te weten de Munniken-, Zijllaan- en Meijepolder (MZM-polder) en de Kalkpolder (zie afbeelding 15). Langs de noord- en oostrand van het plangebied liggen de boezemwateren de Dwarswatering respectievelijk de Does. De Rijksweg A4 doorkruist het gebied en daarmee ook de twee polders en boezemwatergangen. De jachthaven is een bijzonder element in het W4 gebied.



Afbeelding 15: Oorspronkelijke waterhuishoudkundige inrichting

A. Boezemgebied

Het boezemgebied bestaat uit de Dwarswatering, de Does en de omgeving van de begraafplaats, inclusief de (directe) omgeving van de verbindende boezemwatergang naar de Oude Rijn. De jachthaven staat in directe verbinding met de Does. De watergangen rondom de begraafplaats behoren eveneens tot het boezemsysteem. Via de Munnikenwetering, met een onderdoorgang onder de A4, staan de boezemwatergangen ten oosten en westen van de A4 met elkaar in open verbinding. Door deze verbinding staan de boezemwateren in de omgeving van de begraafplaats zowel in verbinding met de Does aan de oostzijde als met de Oude Rijn aan de zuidzijde.

B. Kalkpolder

Het westelijk deel van het plangebied ligt in de Kalkpolder. De A4 verdeelt deze polder in een noordelijk en in een zuidelijk deel. De verbinding tussen deze twee delen bestaat uit een duiker die ter hoogte van de ijsbaan onder de A4 doorgaat. Het water wordt in zuidelijke richting afgevoerd. Ter hoogte van de Kleine Zandput wordt het water uitgeslagen op een zijtak van de Does. Een drietal inlaten maakt het doorspoelen van de polder mogelijk.

C. MZM-polder

Het grootste deel van het plangebied ligt in de MZM-polder. Het deel van de polder dat ten zuiden van de A4 ligt, de Munnikenpolder wordt afzonderlijk bemalen. Het overtollige water van de MZM-polder wordt uitgeslagen op de Dwarswatering. Binnen het plangebied bevinden zich nabij de begraafplaats een drietal inlaatpunten.

D. Waterkwaliteit

Uit metingen blijkt dat de huidige kwaliteit van het boezemwater en het polderwater binnen en in de omgeving van het plangebied matig tot redelijk is. De concentratie aan nutriënten in het boezemwater is groter dan de MTR (Maximaal Toelaatbaar Risiconiveau)-norm. Bij het inlaten van boezemwater in de polders heeft dit een negatieve invloed op de kwaliteit van het polderwater.

Nieuwe situatie als gevolg van planontwikkeling W4 en A4

In het kader van de planontwikkeling voor het W4 gebied is in 2004 de rapportage Watertoets W4 Leiderdorp verschenen, waarin de beoogde waterhuishoudkundige inrichting is aangegeven. Vervolgens is deze situatie meer gedetailleerd uitgewerkt in waterhuishoudingsplannen:

- Waterhuishoudingsplan Mauritskwartier (Grontmij, 1 november 2004), bijlage 4 van deze toelichting;
- Waterhuishoudingsplan Vierzicht (Grontmij, 26 mei 2005), bijlage 5 van deze toelichting;
- Waterhuishoudingsplan Begraafplaats en omgeving (Grontmij, 4 september 2008), bijlage 6 van deze toelichting;
- Waterplan W4, bijlage 7 van deze toelichting;
- Waterberging in Kalkpolder ten westen van A4 te Leiderdorp (2008), bijlage 8 van deze toelichting.

De watertoets en de waterhuishoudingsplannen zijn opgesteld en getoetst aan het "Beoordelings-toetsingskader bestemmingsplan W4" van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het toenmalige waterschap De Oude Rijnstroom. Hierin zijn eisen en wensen opgenomen zoals de benodigde compensatie voor dempingen en toename verhard oppervlak, het waarborgen van een goed functionerend watersysteem, geen verslechtering van de waterkwaliteit, dimensioneren van kunstwerken, beheer en onderhoud van watergangen en kunstwerken, en dergelijke. Het merendeel van de in de watertoets en waterhuishoudingsplannen beschreven werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd.

Anno zomer 2011 is een groot deel van de werkzaamheden in het kader van het W4 project uitgevoerd, dan wel worden binnenkort afgerond. Voor het onderhavige bestemmingsplan "W4" zijn deze ontwikkelingen conserverend bestemd.

Waterhuishouding op hoofdlijnen

Als gevolg van het verdiepen en verbreden van de A4 vervallen de noord-zuid waterverbindingen onder de A4 in de Kalkpolder en in het boezemgebied. Het water van het noordelijk deel van de Kalkpolder wordt via het deelgebied Vierzicht, dat in de MZM polder is gelegen, afgevoerd naar het gemaal aan de Dwarswatering. Het zuidelijk deel van de Kalkpolder blijft via een nieuw gemaal in de oosthoek van Mauritskwartier afwateren op de Does. Door de afsluiting van de Munnikenwetering staan de boezemwatergangen ten noorden van de A4 nog maar via één route in verbinding met de Oude Rijn.

Ook de bestaande afgesloten duikerverbinding tussen de Munnikenpolder ten zuiden van de A4 en de MZM polder aan de noordzijde is vervallen. Daarvoor in de plaats zijn twee nieuwe duikerverbindingen onder de A4, één nabij de Dwarswatering en één nabij het nieuwe gemeentehuis gerealiseerd. Door deze nieuwe duikerverbindingen wordt de waterafvoer van de Munnikenpolder naar het gemaal aan de Dwarswatering gecontinueerd.

Boezemgebied

In verband met de afsluiting van de Munnikenwetering is in de waterverbinding tussen de waterplas naast de begraafplaats en de Oude Rijn een aantal duikers verruimd. Deze maatregel

is uitgevoerd in het kader van het Plan van Maatregelen Leiderdorp, waarin de gemeente Leiderdorp en Rijnland afspraken hebben gemaakt ter verbetering van de boezemwaterkwaliteit na afsluiting van de Munnikenwetering. Als gevolg van de afsluiting van de Munnikenwetering, de aanleg van de Willem-Alexanderlaan en de uitbreiding van de begraafplaats, is het tracé van de boezemkade in de omgeving van de begraafplaats gewijzigd ten opzichte van de oude situatie. Tevens is het tracé van de boezemkade door de achtertuinen van de oneven percelen langs het Essenpark verplaatst naar de straat Essenpark.

De watergang rondom Hoogmadeseweg 58 staat niet meer in verbinding met het boezemsysteem. Het peil in deze watergang wordt in stand gehouden door middel van een pomp (opmaling).

Ten zuiden van de A4 is het boezemgebied, ten koste van de Munnikerpolder, uitgebreid met de grondbergingsplas. Deze plas dient tevens als compensatie voor dempingen van boezemwater en toename van verhard oppervlak in het boezemgebied binnen en in de nabije omgeving van het W4 gebied. In de grondbergingsplas wordt een aantal eilanden aangelegd van totaal maximaal 29.000 m², de precieze locatie is nog niet bekend. Verder is het tracé van de boezemkade langs Mauritskwartier gewijzigd waardoor de voormalige Kleine Zandput nu in het boezemgebied is gelegen. Ook het voormalige Landje van Spek behoort nu tot het boezemgebied.

Kalkpolder

Met de verbreding en de verdieping van de A4 is de verbinding onder de A4 verloren gegaan en is de Kalkpolder gesplitst in een noordelijk en een zuidelijk deel. De polderpeilen in de Kalkpolder worden niet gewijzigd. De waterafvoer van het noordelijk deel van de Kalkpolder vindt plaats via de nieuwe hoofdwatergang langs de Willem-Alexanderlaan richting Vierzicht. Ter plaats van de overgang naar de MZM polder is een vlotterstuw geplaatst, waarmee de waterafvoer vanuit de Kalkpolder kan worden gelimiteerd tot de waterafvoernorm.

Tussen de Willem-Alexanderlaan (WA-laan) en de oude boerderij aan de Oude Hoogmadeseweg en tussen de WA-laan en tuincentrum Ranzijn is extra open water gegraven ter compensatie van dempingen en toename van verhard oppervlak in de Kalkpolder (ook ten gevolge van de A4 werkzaamheden).

In het zuidelijk deel van de Kalkpolder is de hoofdwatergang doorgetrokken langs de Kleine Zandput richting de nieuwe locatie van het gemaal Kalkpolder. Het totale wateroppervlak in het nieuwbouwgebied Mauritskwartier voldoet aan het benodigde oppervlak voor dempingen en voor de toename van verhard oppervlak.

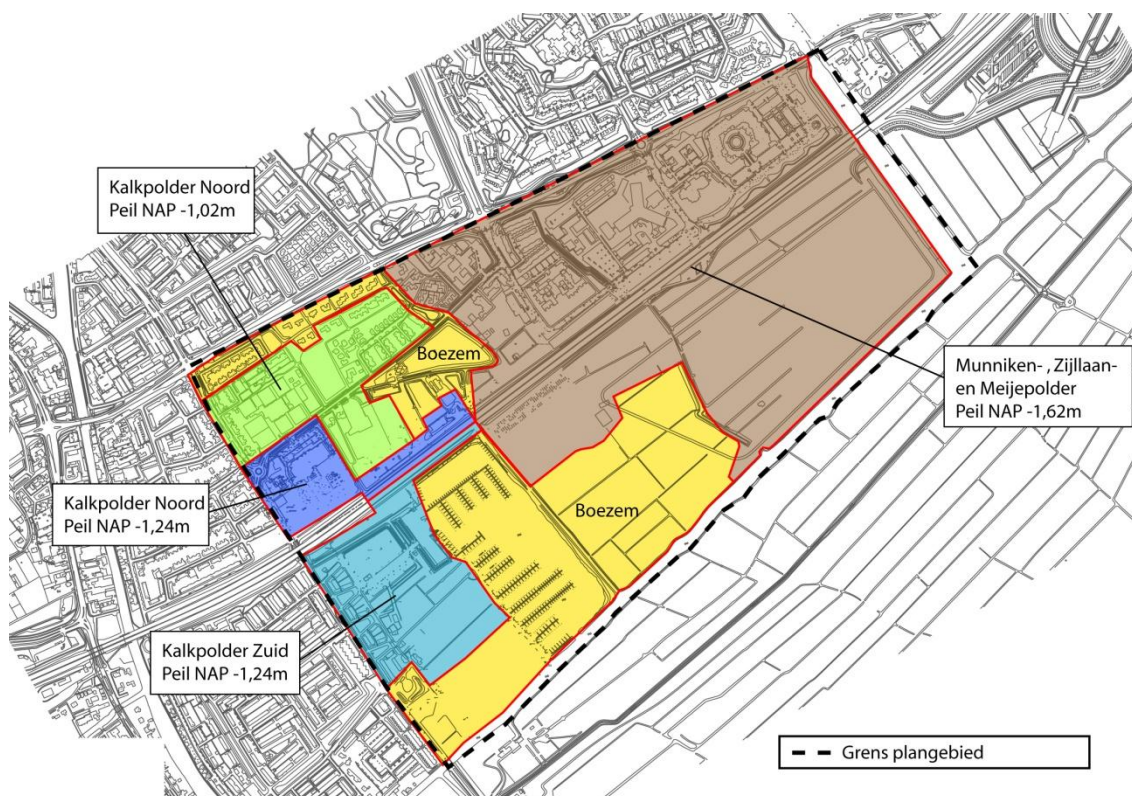
MZM polder

Het polderpeil van de MZM polder wordt niet gewijzigd. De waterafvoer van het westelijk deel van de Kalkpolder en de MZM polder vindt plaats via een nieuwe streng hoofdwatergangen, die van zuid naar noord bestaat uit de hoofdwatergangen:

- langs de Willem-Alexanderlaan;
- tussen de bedrijfsgebouwen en de A4;
- langs het Rijnland ziekenhuis;
- langs de Persant Snoepweg tussen Simon Smitweg en de Dwarswetering (aanwezige water is opgewaardeerd tot hoofdwatergang);
- langs de Dwarswetering richting gemaal.

Het gedeelte van de MZM-polder ten zuiden van de A4, de Munnikerpolder, kent twee gescheiden (water)functies:

- waterberging in het noordelijk deel van de Munnikerpolder, ter compensatie van waterbergingstekorten in de MZM polder ten noorden van de A4. Dit deel van de Munnikerpolder staat via twee duikers in verbinding met de rest van de MZM-polder;
- natte natuur met een flexibel waterpeil in het zuidelijk deel van de Munnikerpolder.



Afbeelding 16: Nieuwe waterhuishoudkundige inrichting

Beheer

Zoals hiervoor aangegeven is de waterhuishoudkundige situatie in het kader van de planontwikkeling W4 geoptimaliseerd met een daarop afgestemd beheer van de waterhuishoudkundige voorzieningen. De waterhuishoudkundige situatie is als zodanig conserverend bestemd.

Conclusie

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan W4 is ter beoordeling van de waterhuishoudkundige situatie voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft op 20 januari 2012 ingestemd met dit plan.

2.10 Maatschappelijke voorzieningen

Het Rijnland ziekenhuis bevindt zich aan de Simon Smitweg. Er zijn plannen voor de modernisering en uitbreiding van dit ziekenhuis. Direct naast het ziekenhuis is een jeugdzorg instelling (Cardea) gevestigd. Aan de Hoogmadeseweg/Simon Smitweg ligt verder ook nog het verpleegtehuis Leythenrode. Naast dit verpleegtehuis bevinden zich zuidelijk van de Hoogmadeseweg een gemeentewerf, een brandweerkazerne en een politiepost. Voor de jaarlijkse kermis in Leiderdorp is een evenemententerrein opgenomen op de zwembadlocatie, waar de kermis de afgelopen jaren heeft gestaan.

Onder maatschappelijke voorzieningen worden ook de scholen meegerekend. In het plangebied bevindt zich er één. Aan de Schoolstraat/Kom van Aaiweg is de Koningin Julianaschool (basisonderwijs) gevestigd. Aan de Hoogmadeseweg schuin tegenover Leythenrode is gebouw Doesmeer tijdelijk als school in gebruik. De basisschool aan de Ericalaan is gesloopt, de nieuwe school staat aan de Kastanjelaan. Verder is het kerkgebouw met toren voor de Levensstroom-gemeente aan de Simon Smitweg vermeldenswaard.



Afbeelding 17 en 18: Rijnland Ziekenhuis en Koningin Julianaschool

2.11 Horeca

Aan de oostkant van het plangebied ligt ter hoogte van de Dwarswating een vestiging van Hotel Ibis. Overige horecavoorzieningen zijn aanwezig in ondersteunende vorm bij de jachthaven, bij de sportaccommodaties, bij Woon, bij Vierzicht en bij het ziekenhuis Rijnland.

2.12 Sport- en recreatieve voorzieningen

Aan de de Hoogmadeseweg ligt het tennispark (inclusief tennishal) De Munnik. Aan de overzijde van de Hoogmadeseweg is het zwembad De Does met sporthal gevestigd. De voorzijde van het zwembadterrein is heringericht (parkeerterrein) waarbij speelvoorzieningen zijn toegevoegd. In de buurt ligt een volkstuincomplex. In de directe omgeving van het zwembad zijn enkele ruimtelijke ontwikkelingen voorzien (zie paragraaf 2.14).

In het plangebied ligt een jachthaven aan de zuidoostzijde van de A4. De jachthaven met circa 600 vaste ligplaatsen is een grote trekker voor de regio. Vanuit hier zijn de Zuid-Hollandse plassen snel te bereiken. Bij de jachthaven staat een clubgebouw, een dienstwoning, loodsen voor opslag, een winterberging, bijbehorende parkeerplaatsen en kleinschalige handel in watersport gerelateerde artikelen. In het aangrenzende gebied van de Munnikenpolder zijn organisaties zoals een scouting, een kanoclub en een skeeler-/ijsbaan gehuisvest.

2.13 Kabels en leidingen

De voor dit bestemmingsplan relevante kabels en leidingen van bovenlokaal niveau in het plangebied zijn drie aardgastransportleidingen. Daarnaast liggen nog andere leidingen van een lagere orde in het plangebied. Op de verbeelding (plankaart) zijn de zones van de aardgastransportleidingen en die van de drinkwatertransportleidingen aangegeven.

2.14 Ontwikkelingen

De Plantage

Woningbouwlocatie de Plantage wordt doorkruist door het Essenlaantje. In de huidige situatie ligt aan de ene zijde van het Essenlaantje het braakliggende terrein naast het huidige tennispark en aan de andere zijde van het Essenlaantje ligt een grasveld, 'het Samsomveld'. Op deze twee locaties is een programma van totaal 26 grondgebonden woningen gepland. Er wordt gedacht aan geschakelde en/of vrijstaande woningen. Voor de woningen aan de noord-oostkant van het plangebied op het Samsomveldje, staan maximaal 2 lagen met een kap gepland. Voor de woningen aan de zuid-westkant van het plangebied, direct naast het tennispark, wordt gedacht aan maximaal 3 lagen. Bij het opstellen van het definitieve plan wordt aandacht geschonken aan het groene karakter van de omgeving en de reeds aanwezige groene elementen binnen het plangebied. Over de locatie loopt het Essenlaantje, een rustig vrijliggend fietspad begeleid door een laan van essen. Deze groenstructuur wordt opgenomen in het plan. Vanaf de Kom van Aaiweg wordt een erftoegangsweg aangelegd voor een gedeelte van de woningen. Op de verbeelding (plankaart) is hiervoor binnen de bestemming Wonen - uit te werken een aanduiding opgenomen dat in dit gedeelte alleen een erftoegangsweg, openbare parkeerplaatsen en groen is toegestaan.

Het Zwarte pad blijft als groene verbinding gehandhaafd en zal minimaal verbreed worden om de woningen voor auto's toegankelijk te maken. Het pad krijgt de uitstraling van een verbreed voetpad.

Het betreft een programma op hoofdlijnen, bij de verdere planuitwerking zal het plan verfijnd worden. De ontwikkeling is als uitwerkingsplicht opgenomen in het bestemmingsplan, waarbij een aantal uitwerkingsregels opgenomen worden. Archeologie is zo'n uitwerkingsregel. De Plantage betreft een archeologisch zeer waardevol gebied en opgraving is voorwaarde voor de planontwikkeling.

Bij het uitwerken van het definitieve plan zal aandacht worden geschonken aan het behoud van archeologische waarden binnen het plangebied. Met name op het Samsomveldje is ter plaatse van een vroegere stroomgeul behoud van archeologische waarden mogelijk. De stedenbouwkundige structuur en verkeersontsluiting zijn zo ontworpen dat archeologische waarden ook daadwerkelijk behouden kunnen worden. Voor het gebiedje met archeologische waarden is een parkachtige inrichting bedacht.

Voor de locatie van de Plantage zijn uitwerkingsregels opgenomen ook ten aanzien van de watercompensatie. Voor de locaties Plantage, Kavel I en V en Kavel M (zie hierna) zijn afspraken gemaakt met het hoogheemraadschap op basis van waterhuishoudingsplannen (zie ook paragraaf 2.9).

Vierzicht kavel I en V

De locatie Vierzicht is de strook bebouwing langs de rijksweg A4 en biedt ruimte voor hoogwaardige kantoren en bedrijven, zoals toegelicht in paragraaf 2.6.

De kamers Dienstverlening/bedrijvigheid en Zakelijk Centrum, benoemd als kavel I en V, zijn nog niet ingevuld. Hiervoor is nog 5.900 m² bedrijven en 15.000 m² kantoren beschikbaar, deze vierkante meters worden verdeeld over kavel I en V. Kavel V is nog niet gerealiseerd, maar hier is wel een vrijstellingsprocedure voor de bouw van 11.500 m² kantoren doorlopen (art. 19 WRO). Er is echter nog geen vervolg aan gegeven in de vorm van bebouwing.

De bebouwing van Vierzicht langs de A4 vormt een geluidwerende wand langs de rijksweg, waardoor de hoogte mede bepalend is. De hoogte van de bebouwing is afwisselend tot een hoogte van maximaal 25 m, met op de hoeken twee torens van maximaal 30 en 42 m. Indien Vierzicht kavel I en V niet tijdig gebouwd worden, dient een geluidscherm geplaatst te worden om aan de geluidseisen te voldoen, zoals geregeld in het Tracébesluit artikel 4 sub 4: 'Ten aanzien van de geluidschermen gelegen tussen km 29,8 en km 33,2, met uitzondering van de horizontale en verticale geluidschermen in en bij de bak voor de verdiepte ligging van de A4 tussen km 31,550 en km 32,610, hebben de gemeenten Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude de mogelijkheid om zelf een geluidafschermende voorziening te realiseren als alternatief voor de in tabel 3 opgenomen geluidwerende voorzieningen, mits uit nader akoestisch onderzoek blijkt dat minimaal dezelfde geluidssituatie ontstaat als met de geluidschermen uit tabel 3 het geval is. De alternatieve geluidwerende voorziening moet gereed zijn uiterlijk op het moment dat de A4 wordt opengesteld. Bij een gedeeltelijke openstelling dient de alternatieve geluidwerende voorziening voor het open te stellen deel van de A4 te zijn gerealiseerd. In het geval de gemeenten geen of niet tijdig gebruik maken van de mogelijkheid een alternatieve geluidwerende voorziening te realiseren worden de geluidwerende voorzieningen uit tabel 3 gerealiseerd.'

Voor kavels I en V van Vierzicht dient dus in overeenstemming met artikel 4 sub 4 van het Tracébesluit te worden aangetoond dat minimaal dezelfde geluidssituatie ontstaat als met de geluidschermen uit de in artikel 4 opgenomen tabel 3 van het Tracébesluit het geval is.

Kavel M

Op de hoek van de Boomgaardlaan en Mauritssingel is voor de toekomst bebouwing van maximaal 3 woningen voorzien. Het betreft woningen in 2 bouwlagen met een kap van maximaal 12 meter hoogte en met één bijgebouw en parkeren op eigen terrein. Het is een programma op hoofdlijnen, bij de verdere planuitwerking zal het plan verfijnd worden. De ontwikkeling is als uitwerkingsplicht met uitwerkingsregels opgenomen in het bestemmingsplan.



Afbeelding 19: Kavel M

Gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan

De Gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan en omgeving geeft een ruimtelijk kader met mogelijke en wenselijke scenario's. Deze kunnen in een later stadium concreet gemaakt worden. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Alleen ontwikkelingen die concreet zijn en in een eerder stadium met een (ruimtelijk) besluit zijn bevestigd worden meegenomen. De ontwikkelingen die in de gebiedsvisie worden beschreven, komen daarom alleen in de toelichting op het bestemmingsplan terug. Wanneer de ontwikkelingen concreet gerealiseerd kunnen worden, zal dus het bestemmingsplan worden aangepast of met een omgevingsvergunning worden afgeweken.

Hieronder volgt een omschrijving van de ontwikkelingen binnen de gebiedsvisie.

Locatie Zwembad en omgeving

Bij zwembad De Does liggen langs de Eriicalaan en Willem-Alexanderlaan mogelijkheden voor ontwikkeling. De ruimte is de plek waar ooit de buitenbaden van het zwembad lagen en een school.



Afbeelding 20: Locatie zwembad en omgeving

Toekomstbeeld (scenario's)

Het projectgebied Zwembad en omgeving is te verdelen in een zone langs de Willem-Alexanderlaan voor niet-gevoelige functies en een gebied daarachter waar ook woningen kunnen. Op basis van de mogelijkheden die deze combinatie biedt, zijn 2 scenario's beschreven voor een mogelijke invulling van het projectgebied.

In beide scenario's zijn parkeren en openbare ruimte sterk bepalend voor de programmagemogelijkheden. Het bebouwingsbeeld is in beide scenario's vergelijkbaar. Bebouwing in maximaal 3 lagen is passend voor de wijk en te combineren met de milieuhygiënische aspecten op de locatie. In de uitwerking zal moeten blijken of het uiteindelijk verschillende bouwblokken worden. In beide scenario's is het belangrijk dat de hoek Ericalaan / Willem-Alexanderlaan een herkenbare en uitnodigende plek in de wijk wordt.

De goede bereikbaarheid van de locatie maakt het een geschikte plek voor een supermarkt. Een supermarkt is geen gevoelige functie en past daarom in de strook langs de Willem-Alexanderlaan. Een belangrijk aspect is daarbij het parkeren. Een te vestigen supermarkt zal moeten kunnen voorzien in de eigen behoefte. Een andere mogelijkheid is het aanvullen en/of uitbreiden van de sport- en leisure functie van het zwembad. Binnensport is een groeiend aandeel van de sportactiviteiten. Daarbij zijn vooral ook individuele activiteiten zoals fitness in opkomst. Daarbij zijn deze goed te combineren met ontspanning- en vermaaksfuncties (wellness).

De herontwikkeling van het gebied maakt het mogelijk om de ontsluiting te verbeteren. Een fiets/voetpad tussen Hoogmadeseweg en Willem-Alexanderlaan verbetert de bereikbaarheid van het zwembad en eventueel nieuw te vestigen functies. Ook kan de ontsluiting van de bevoorradingsplek van het zwembad en het afasiecentrum verbeterd worden als eraan andere functies komen.

De locatie heeft zowel op wijk- als buurtniveau een centrale plek. Bij de uitwerking is het daarom van belang ruimte vrij te houden voor speelruimte, zoals nu al voor het zwembad ligt. Ook wordt met het maken van nieuwe bebouwing en bestrating veel verhard oppervlak toegevoegd. Daarvoor moet ook nieuw wateroppervlak worden gerealiseerd. Dit water kan ook goed gecombineerd worden met behoud en toevoeging van groen.

- *Scenario 1*



Afbeelding 21: Scenario 1 locatie zwembad en omgeving

- Scenario 2



Afbeelding 22: Scenario 2 locatie zwembad en omgeving

Locatie Begraafplaats en omgeving

Langs de Hoogmadeseweg ligt de Algemene begraafplaats van Leiderdorp. De begraafplaats is in 2009 uitgebreid in de richting van de Willem-Alexanderlaan. Langs de Willem-Alexanderlaan ligt ook een hobbytuinencomplex, een waterplas, een voormalige boerderij en een braakliggend stuk grond. Behalve de hobbytuinen is het gehele gebied eigendom van de gemeente. De gronden van de gemeente zijn in het verleden aangekocht om de begraafplaats te kunnen uitbreiden.

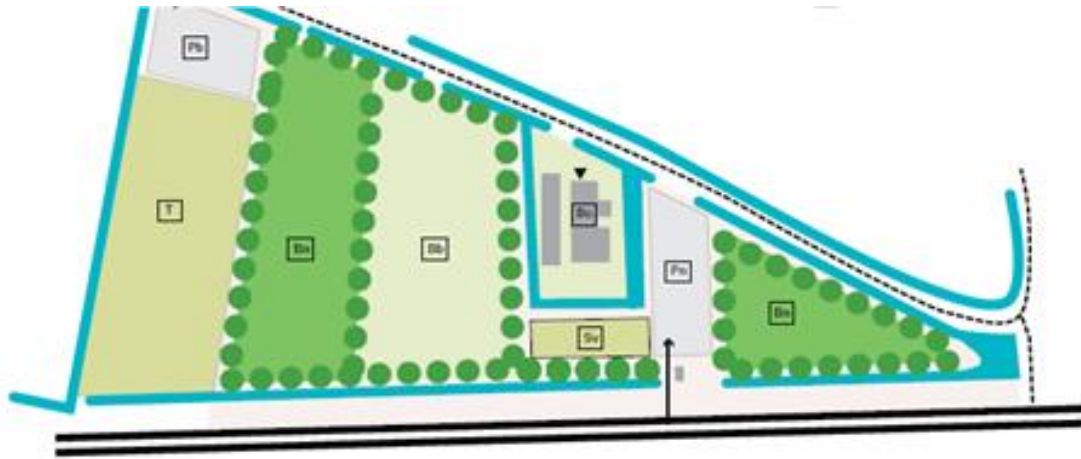


Afbeelding 23: Locatie begraafplaats en omgeving

Het capaciteitsonderzoek (zie Bijlage 24 van deze toelichting) geeft een duidelijk signaal voor de ontwikkeling van het gebied. Als de gemeente ruimte wil bieden voor begraven en geen aanpassing in de exploitatie doorvoert, wordt het gehele gebied uiteindelijk begraafplaats. Alle betrokkenen vinden dit scenario onwenselijk. In 2012 en 2013 moet daarom gekeken worden naar de exploitatie van de begraafplaats. Door efficiënter om te gaan met de bestaande ruimte kan de uitbreiding beperkt worden. Omdat geen zekerheid kan worden gegeven over de uiteindelijke ruimtevraag geeft de gebiedsvisie met 2 scenario's een minimum en een maximum invulling aan het gebied, met een bandbreedte van 350 tot 700 plekken. De minimum variant gaat uit van een bescheiden uitbreidingsbehoefte, waarbij ruimte overblijft voor andere wensen zoals behoud van de boerderij en aanvullende parkeerplekken. In de maximum variant wordt de

uitbreidingsbehoefte wel minder dan de huidige vooruitzichten, maar is het ruimtebeslag toch niet gering.

- Scenario 1



Afbeelding 24: Scenario 1 locatie begraafplaats en omgeving

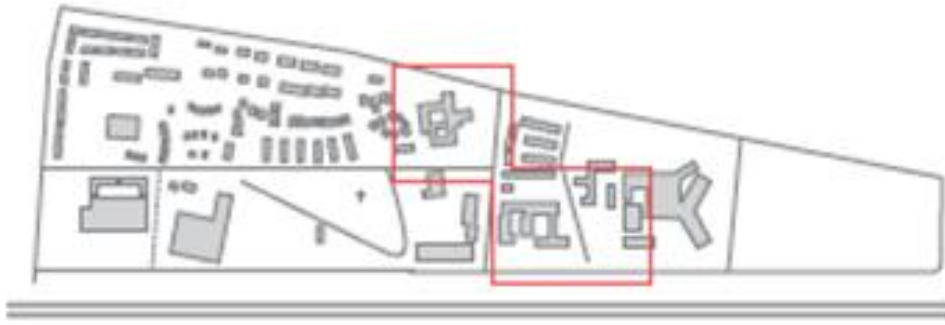
- Scenario 2



Afbeelding 25: Scenario 2 locatie begraafplaats en omgeving

Locatie Rijnland Zorggroep en Cardea

Rondom de Simon Smitweg zijn verschillende zorgfuncties te vinden. Het ziekenhuis en het verpleeghuis Leythenrode zijn onderdeel van de Rijnland Zorggroep. Cardea Jeugdzorg heeft op deze plek een centrum voor dagopvang van kinderen met een zorgindicatie, waar de kinderen ook onderwijs krijgen. In dit gebied worden de komende jaren verschillende gebouwen vervangen en/of gemoderniseerd.



Afbeelding 26: Locatie Rijnland zorggroep en Cardea

Ziekenhuis

Het ziekenhuis gaat uit van een bescheiden groei in de komende jaren. Op termijn moet daarom het ziekenhuis verder worden uitgebreid. De zorggroep denkt dit op de middellange termijn te kunnen faciliteren door de ondersteunende functies, die nu nog verspreid in het complex zitten, bijeen te brengen in een nieuw gebouw. Daarmee komt binnen het ziekenhuis ruimte vrij voor concrete zorg. Het parkeren rondom het ziekenhuis is en blijft een punt van aandacht. Adequate parkeervoorzieningen voor zowel medewerkers als bezoekers zijn nodig voor het goed functioneren van het ziekenhuis en het voorkomen van overlast in de omgeving.

Leythenrode

Het verpleeghuis wordt vervangen of gerenoveerd. Dit biedt kansen om de uitstraling van de gebouwen te verbeteren en de openbare ruimte rondom de gebouwen een kwaliteitsimpuls te geven. Binnen het projectgebied ligt deze locatie op de grootste afstand van de A4. Voor gevoelige functies is Leythenrode daarmee de beste locatie, omdat de geluidsniveaus, negatieve gezondheidseffecten en veiligheidsrisico's hier het laagst zijn.

Cardea

Met de nieuwbouw van de jeugdzorginstelling komt een groot deel van de kavel van Cardea vrij voor nieuwe ontwikkelingen. Daarbij speelt de ontwikkeling van Vierzicht ook een belangrijke rol. De toekomstige bebouwing van de zone langs de rijksweg A4 heeft een afschermende werking die de mogelijkheden voor deze locatie vergroten. De groene randen aan vooral de noord- en oostzijde zijn van grote waarde voor deze plek. Bij herontwikkeling kan dit groen een belangrijke rol spelen. Bij de ontwikkeling moet het groen worden behouden en gebruikt als kwaliteit voor de toekomstige gebruikers.

Rijnland zorggroep heeft in 2011 een langetermijnstrategie ontwikkeld voor haar vastgoed. Naast deze strategie is ook onderzocht welke mogelijkheden de zorggroep binnen het projectgebied heeft. De resultaten van deze studie vormen de basis voor de twee scenario's die binnen de gebiedsvisie voor het gebied zijn opgenomen. Het belangrijkste verschil tussen de twee scenario's is de mogelijke invulling van het Cardea-terrein. Scenario 1 gaat ervan uit dat het voor de zorggroep haalbaar is om alle activiteiten te consolideren op en bij het ziekenhuisterrein. Daarmee komt de locatie Leythenrode vrij voor nieuwe woon- of zorggebouwen. Er komt een verbinding voor voetgangers en daarnaast een verbinding voor (logistiek) transport tussen de terreinen van Cardea en het ziekenhuis. In scenario 2 blijft Leythenrode de plek voor het verpleeghuis, met of zonder de plekken voor revalidatie. De locatie Cardea kan dan worden ontwikkeld voor woningbouw, met een vergelijkbaar karakter als de omliggende woonomgeving.

- *Scenario 1*



Afbeelding 27: Scenario 1 Locatie Rijnland Zorggroep en Cardea

- *Scenario 2*



Afbeelding 28: Scenario 2 Locatie Rijnland Zorggroep en Cardea

Detailhandel

De Gemeente Leiderdorp is momenteel bezig met het vormen van nieuw beleid voor de detailhandelsstructuur en branchering. Zij volgt hierin het nieuwe beleid van de regio met betrekking tot perifere detailhandel (zie ook paragraaf 3.4). Voor woonboulevard Woon wordt op basis van dit regionale beleid de mogelijkheid toegevoegd voor uitbreiding met detailhandel speciaalzaken kleiner dan 1000 m² binnen het thema 'woninginrichting' om de kwaliteit van de woonboulevard te versterken.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is een aantal relevante beleidsnota's en plannen geanalyseerd. Naast ruimtelijk beleid van de hogere overheden is uiteraard het gemeentelijke beleid in ogenschouw genomen. De belangrijkste aanknopingspunten en conclusies van deze analyse voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR - 2012)

De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit zal inhouden dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt zal blijven. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en vooral de gemeente, zie hiervoor paragrafen 3.3 en 3.4. De SVIR is 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

Nota Ruimte (2008)

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. Een belangrijk uitgangspunt van de Nota Ruimte is bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur in de stedelijke regio's. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Tevens schept de nota 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. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid.

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid (2008)

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. Het betreft onder andere een bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, alsmede de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

Amvb Ruimte (2012)

De nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridische borging vragen, worden geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Met 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.

Gezien de ligging van het plangebied en de aard van het plan (conserverend) vormt het rijksbeleid geen belemmering voor dit bestemmingsplan. De Amvb Ruimte is vanwege de nieuwe nationale structuurvisie op onderdelen aangepast en tegelijk met de vaststelling van de SVIR in werking getreden.

Verdrag van Malta (1992)

Het Europese Verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad ondertekend. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologisch erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Daarom moet vaak vooraf onderzoek gedaan worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De gemeente Leiderdorp heeft in dit verband beleid geformuleerd (zie paragraaf 2.3 van deze toelichting).

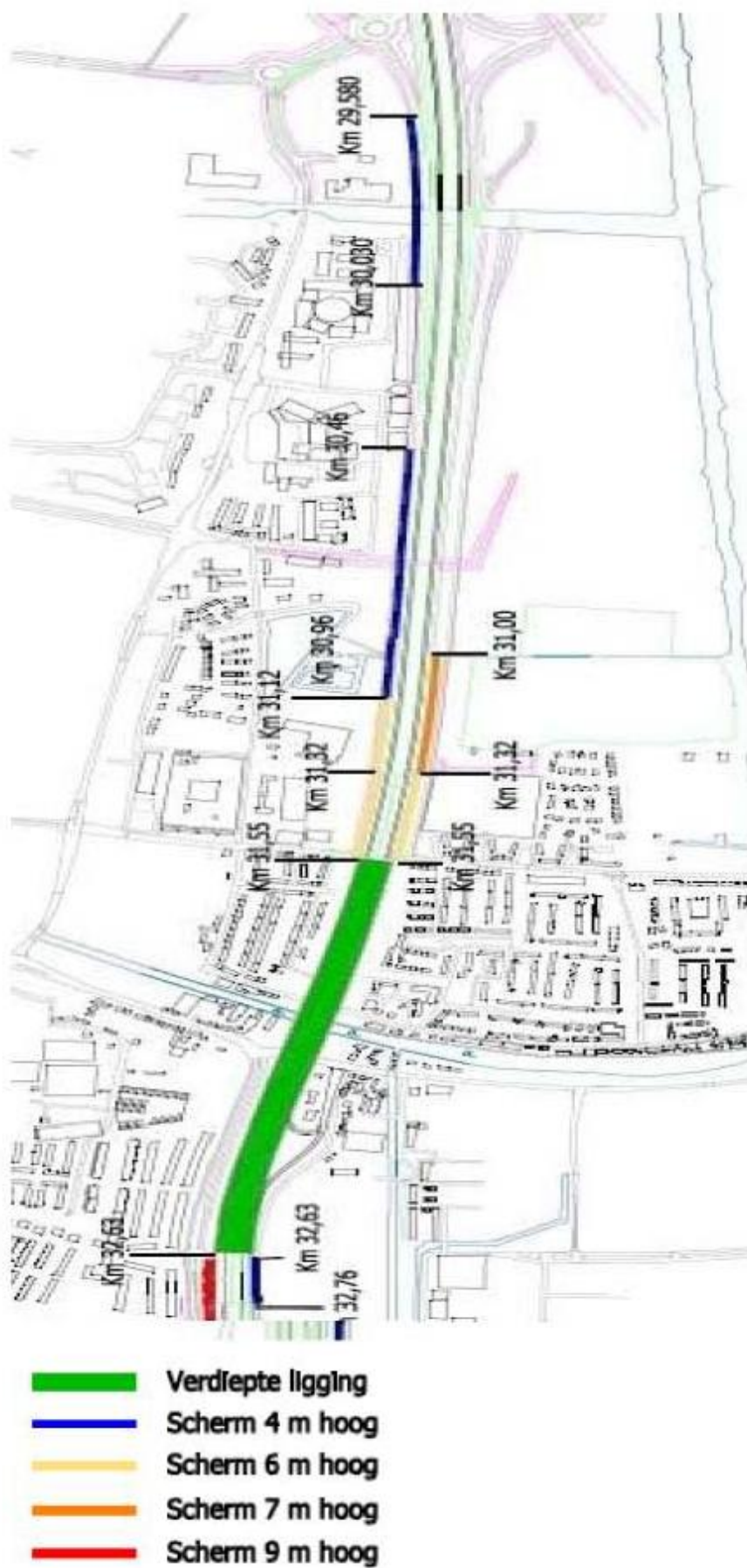
Nota Belvédère (1999)

Deze nota uit 1999 is erop gericht om cultuurhistorie meer bij ruimtelijke ontwikkelingen te betrekken. 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 verdienen vanuit de cultuurhistorie extra aandacht.

Tracébesluit A4 (2009)

Op 17 mei 2009 heeft de Minister van Verkeer en Waterstaat het Tracébesluit Burgerveen-Leiden 2009, gedeelte Leiderdorp-Leiden vastgesteld, waarna de Raad van State op 15 september 2010 het in stand gehouden heeft. Dit betekent dat de reconstructie en capaciteitsvergroting van de A4 kan plaatsvinden. Hiermee wordt ook inhoud gegeven aan de beleidsintentie uit de Nota Mobiliteit, waarin de A4 als één van de hoofdverbindingssassen van Nederland is aangeduid. Zoals eerder aangegeven, zijn de ruimtelijke consequenties van het Tracébesluit één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Met betrekking tot het ruimtebeslag is rekening gehouden met een toekomstige uitbreidingsmogelijkheid naar 2x4 rijstroken. Het gedeelte van de Dwarswatering in de gemeente Leiderdorp tot en met de aansluiting Leiden in de gemeenten Leiden en Zoeterwoude wordt momenteel aangepast. De weg is al verbreed van 2x2 naar 2x3 rijstroken in een tijdelijke situatie en dit wordt momenteel aangepast naar een definitieve situatie.

De capaciteit van het traject was te klein. Dit gaf negatieve gevolgen voor de doorstroming en de verkeersveiligheid. Bijna dagelijks waren er tijdens de ochtend- en avondspits files. De problemen zouden 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 zou rond 2020 sprake zijn van een volledig overbelast wegdeel met een zeer slechte verkeersafwikkeling. Om deze reden heeft de Minister het Tracébesluit vastgesteld om 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 is de A4 verdiept aangelegd. De A4 kruist de Oude Rijn met een aquaduct. Met deze verbreding zijn de twee “flessenhalzen” in de A4 bij Hoogmade en Zoeterwoude verdwenen waardoor de doorstroming sterk verbeterd is.

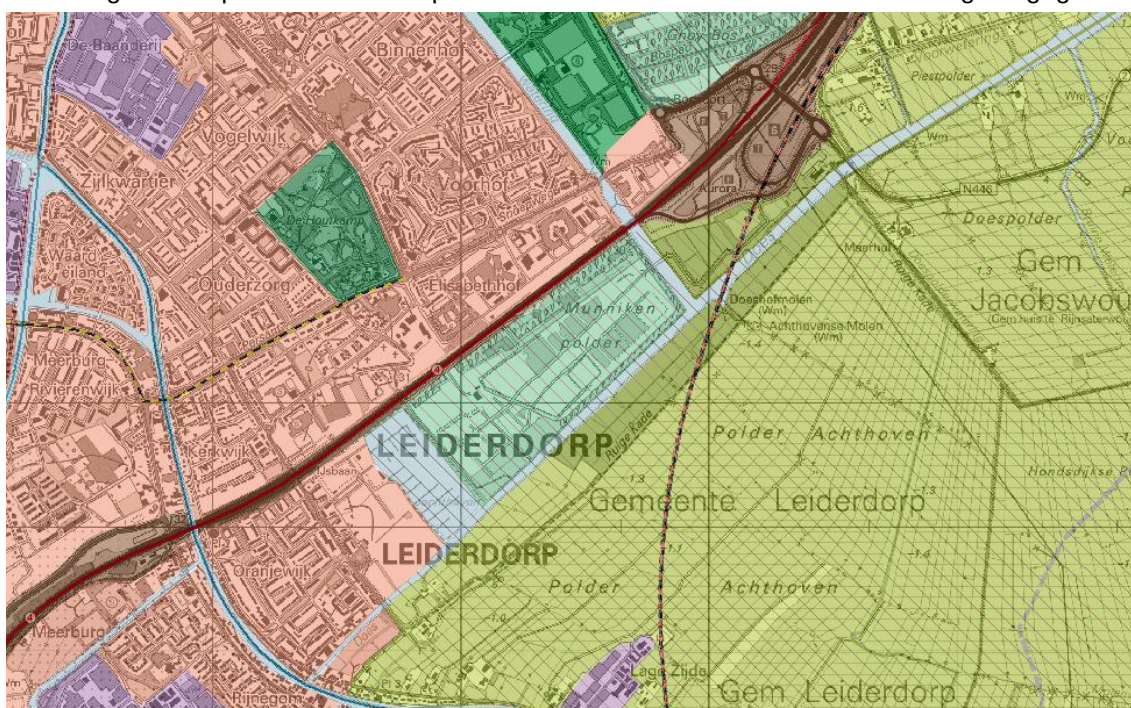


Afbeelding 29: Geluidwerende maatregelen Tracébesluit A4

Voor wat betreft het Rijksbeleid ten aanzien van water, wordt verwezen naar de waterparagraaf 2.9 van deze toelichting.

Provinciale Structuurvisie (PSV-2010) en Provinciale Verordening Ruimte (2010)

Voorliggend bestemmingsplan betreft bestaand stedelijk gebied, met een jachthaven (water) en recreatiegebied. Op de kaart van de provinciale structuurvisie is dit ook als zodanig aangegeven.



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. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de in de verordening opgenomen regels ten aanzien van ondermeer bebouwing in gebieden buiten de bebouwingscontour (art. 3), de ecologische hoofdstructuur (art. 5), de detailhandel (art. 9) en de molenbiotoop (art. 13). Het bestemmingsplan is niet in strijd met de provinciale verordening.

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 23 februari 2011 de Eerste Herziening van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld. De herziening heeft betrekking op enkele onderwerpen die bij de vaststelling bij de Provinciale Structuurvisie in juli 2010 nog onvoldoende waren afgerond. De belangrijkste onderwerpen zijn: bouwen buiten de contour, landgoederenzones, landgoed- en kasteelbiotopen, aanpassing kaarten van enkele gemeenten (waaronder Hillegom en Gorinchem), begrenzing Ecologische Hoofdstructuur en procedure voor transformatiegebieden nieuwe glastuinbouwlocaties.

Pagina 38 van 74

Structuurvisie detailhandel provincie Zuid-Holland (2007)

In deze nota is de gewenste ruimtelijke verzorgingsstructuur voor de detailhandel vastgelegd. De nota fungeert als een toetsingskader voor de plannen van andere overheden. Voor dit bestemmingsplan is uit deze nota een belangrijk aanknopingspunt dat het winkelaanbod in de Rijn en Bollenstreek, waar Leiderdorp deel van uitmaakt, boven het gemiddelde van Zuid-Holland ligt. Dit komt mede door het grote aanbod op perifere locaties. Per saldo komt er meer koopkracht de regio binnen, dan er uit verdwijnt; vooral van buiten Zuid-Holland. Leiden heeft in deze regio het grootste aanbod, gevolgd door Alphen aan de Rijn. De Winkelhof in Leiderdorp is aangeduid als subregionaal winkelcentrum. De nota maakt melding van het Meubelplein Leiderdorp, waarvoor inmiddels uitbreiding is gerealiseerd (Woon). Voorts is in de nota opgenomen dat op enige afstand van Woon een IKEA-vestiging is voorzien.

Water

Voor wat betreft het provinciale beleid ten aanzien van water, wordt verwezen naar de waterparagraaf 2.9 van deze toelichting.

3.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Holland-Rijnland 2020

In 2009 is deze visie vastgesteld. De visie is in samenwerking met de deelnemende gemeente tot stand gekomen. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen. Voor dit bestemmingsplan zijn de in de structuurvisie genoemde ontwikkeling van de Munnikenpolder tot recreatie en natuurgebied, alsmede de ontwikkeling van het Doeskwartier belangrijke aanknopingspunten. Momenteel wordt gewerkt aan een partiële herziening van deze structuurvisie. De herziening betreft de uitbreiding van het regiogebied met de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Nieuwkoop en Rijnwoude.

Regionale detailhandelsstructuurvisie (2006)

Deze visie richt zich op het versterken van de kwaliteit van de toekomstige voorzieningenstructuur en het ondernemersklimaat in de Rijn-en Bollenstreek. De visie geeft bouwstenen voor het nieuwe provinciale detailhandelsbeleid voor Zuid-Holland. Als aanknopingspunt voor dit bestemmingsplan wordt het Meubelplein in Leiderdorp genoemd. In de visie staat dat het Meubelplein zich (in combinatie met de IKEA-vestiging in de toekomst) zou moeten kunnen ontwikkelen tot het regionale aankoopcentrum op het gebied van wonen in het midden en hoge segment. Een aanzet hiervoor wordt gegeven met de uitbreiding van 15.000 m² bvo voor wonen. Het gaat om een totaalconcept rond het thema wonen. Voorwaarde is, dat het aanbod aanvullend is op de bestaande winkelcentra. Vestiging van bouwmarkten en andere winkels, die niet tot de woonbranche behoren, is niet toegestaan. Inmiddels is Woon gerealiseerd.

In 2012 wordt het regionale beleid geactualiseerd. Er is eind 2011 onderzoek gedaan of de huidige structuur van perifere detailhandelsvestigingen in de regio nog voldoet en of verruiming van de branchering van perifere detailhandel wenselijk is. De rapportage, Plan van aanpak project Strategie pdv-locaties Holland Rijnland (20 oktober 2011), concludeert dat de mogelijkheden voor perifere detailhandelslocaties in Holland Rijnland voldoen en dat een verder verruiming niet wenselijk is. Woon is specifiek aangewezen als de perifere detailhandelslocatie gespecialiseerd in 'woninginrichting'. Daarnaast wordt voor Woon een uitbreiding voorgesteld met speciaalzaken kleiner dan 1000 m² binnen het thema 'woninginrichting'. De verwachting is dat het beleid (Strategie voor detailhandel op perifere locaties Holland Rijnland) op korte termijn wordt vastgesteld. Dit bestemmingsplan gaat uit van dit nieuwe beleid.

Regionale OV-visie (2011)

Doelstelling van de OV-visie is het realiseren van een hoogwaardig OV-netwerk in Holland Rijnland teneinde de stedelijke bereikbaarheid te kunnen (blijven) garanderen en de milieukwaliteit te kunnen handhaven en zo mogelijk te verbeteren. Daarom is de OV-visie erop gericht het OV aantrekkelijker te maken als alternatief voor de auto, zonder daarbij de sociale functie van het openbaar vervoer te veronachtzamen.

De belangrijkste verbinding voor Leiderdorp is de Meerlijn-Noord. Hiermee krijgt een groot deel van Leiderdorp op loopafstand toegang tot een snelle, frequente en rechtstreekse verbinding met Leiden Centraal en verdere bestemmingen. Het voorkeustracé van de Meerlijn-Noord begint bij de A4/Ikea in Leiderdorp en volgt de snelste route naar Leiden Centraal, via de Persant Snoepweg, Engeldaal, Willem de Zwijgerlaan en Schipholweg. De oude dorpskern van Leiderdorp (Oranjewijk, Doeskwartier) wordt niet door het onderliggend net ontsloten. De gemeente maakt in het kader van de nieuwe concessieverlening afspraken met de vervoerder hoe in deze wijken goed openbaar vervoer beschikbaar zal blijven.

Water

Voor wat betreft het regionale beleid ten aanzien van water, wordt verwezen naar de waterparagraaf 2.9 van deze toelichting.

3.5 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2015

De gemeente Leiderdorp heeft een Toekomstvisie voor 2015 opgesteld. Die Toekomstvisie moet ervoor zorgen dat Leiderdorp een prettige woongemeente blijft. De toekomstvisie is vastgesteld door de raad op 3 september 2001.

In de Toekomstvisie staan de volgende doelstellingen voor 2015:

1. een echte gemeenschap creëren met een eigen identiteit;
2. het woon- en leefklimaat op allerlei fronten versterken;
3. intensief met regiogemeenten samenwerken;
4. de gemeente tot een klantgerichte organisatie maken die in samenspraak met burgers beleid ontwikkelt.

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 is conserverend en beheergericht. De in de toekomstvisie vermelde ambities hebben geen directe betekenis voor het plan.

Masterplan W4 (2001)

Het Masterplan W4 maakt deel uit van de W4 overeenkomst en beschrijft het W4 project, waarin de gemeenten Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude, de provincie Zuid-Holland en het Rijk (Ministeries van Verkeer en Waterstaat en VROM), de inpassing van de verbreding van de A4 gezamenlijk verbeteren. Het Masterplan W4 bevat de ruimtelijke, infrastructurele, financiële en organisatorische kaders waarbinnen het W4 project haalbaar is.

Structuurplan W4 Leiderdorp (2002)

Met het Structuurplan W4 heeft de gemeente Leiderdorp richting gegeven aan de verdere uitwerking van de inpassing van de A4 en de ontwikkelingen in haar directe omgeving. Daarnaast heeft dit structuurplan de basis gevormd voor het continueren van het gevestigde voorkeursrecht. De essentie van het structuurplan was gericht op het herstellen en optimaliseren van de dwarsrelaties tussen de gebieden aan weerszijden van de A4 en het teniet doen van de visuele en fysieke barrièrewerking van de A4.

Het structuurplan stond voorts een herontwikkeling van de locaties Plantage en Mauritskwartier in de Oranjewijk en Kerkwijk voor. Dit geldt ook voor de bedrijfslocaties Elisabethhof/Vierzicht en Bospoort (buiten het plangebied) langs de A4. Voor Munnikenpolder werd een groene bestemming voorzien.

Stedenbouwkundig Plan W4 (2002)

Voor de gebieden aan weerszijden van de A4 is door het gemeentelijke Ontwikkelingsbedrijf W4 een Stedenbouwkundig Plan W4 opgesteld (september 2002). In dit plan zijn de vijf specifieke ontwerpgegevens met betrekking tot de verdiepte en verbrede A4 in relatie tot de omgeving weergegeven. Dit betrof achtereenvolgens de vormgeving van het oude dorp, de realisatie van groene structuren en verbindingen met het Groene Hart, de transformatie van de stadsrandzones, de verbindingen binnen het plangebied en de inpassing van de A4. Deze ontwerpgegevens zijn grotendeels gerealiseerd en als zodanig in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit geldt ook voor de zogenoemde ontwikkel- c.q. exploitatiegebieden: Bospoort (buiten het plangebied), Vierzicht, Mauritskwartier, Plantage en Munnikenpolder.



Afbeelding 31: Stedenbouwkundig Plan W4

Integraal Verkeers- en Vervoersplan (IVVP - 2009)

Doel van dit in 2009 vastgestelde IVVP is het bewerkstelligen van een grotere leefbaarheid, betere bereikbaarheid, duurzame veiligheid en een beheersbare mobiliteit in de gemeente Leiderdorp. De principes van Duurzaam Veilig zijn als uitgangspunt genomen, waarbij de inrichting van de weg is afgestemd op de functie. Hierbij is 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). Zowel de doorgaande wegen als de verblijfsgebieden worden hergeprofileerd en aangepast voor hun beoogde gebruik.

Actualisatie Groenstructuurplan Leiderdorp 2012-2020

De hoofdgroenstructuur heeft tot doel om structuur te geven aan het groen en water in samenhang met het landschap. Daarnaast versterkt hij de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp. Het groenbeleid is er op gericht om de hoofdgroenstructuur verder te versterken en daar waar mogelijk verder uit te bouwen. Dat doen we door te werken aan de bouwstenen van de hoofdgroenstructuur.

De hoofdgroenstructuur valt voor een deel samen met het wegennet. Daarnaast is er een grote overlap met de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (GEHS). De GEHS spitst zich toe op het natuuraspect en wil de biodiversiteit van de centrale parken in Leiderdorp vergroten door het ontwikkelen van verbindingzones. Zo is de Persant Snoepweg een belangrijke verbindingzone in de GEHS. Een belangrijk deel van deze weg heeft aan de plangebiedzijde een groene begeleiding van grasbermen met bomen.

De confrontatie tussen stad en land lag in 2000 in het centrum van Leiderdorp. De ontwikkelingen in het centrumgebied werden gezien als mogelijkheid om het stedelijke groen rond de promenade en de uitbreiding van het winkelcentrum en het landelijke groen uit de Houtkamp en de Heemtuin elkaar te laten versterken. Vanaf 2007 richten we ons als we het over de stad-landrelatie hebben steeds meer op de randen van de stad en hoe je van daaruit het land kunt beleven. Het liefst door er via de veranda in te kunnen stappen.

Bouwstenen van de hoofdgroenstructuur

Ruggengraat

De groen-blauwe ruggengraat is de kern van de groenstructuur van Leiderdorp. Deze wordt gevormd door de Engeldaal met in het verlengde de Simon Smitweg. Deze weg met een brede groene middenberm loopt midden door het dorp heen. Hij komt uit op de veranda's en verbindt de beide Leiderdorpse veenweidepolders met elkaar.

Hierdoor is deze ruggengraat niet alleen de centrale as binnen de hoofdgroenstructuur, maar ook binnen de GEHS. Hij vormt een directe lijn tussen de twee veenweidepolders en park De

Houtkamp en doet dienst als verbindingzone. Wij zetten in op het verder versterken van de verbindende functie van deze groen-blauwe ruggengraat.

Ribben

Haaks op deze ruggengraat lopen de wijkontsluitingswegen (bijv. Gallaslaan, Vronkenlaan, Willem-Alexanderlaan) als groene ribben de diverse wijken in. Deze groene ribben verbinden de grote groene plekken in Leiderdorp (Houtkamp, Bloemerdd, Groene Long/Dolk, Buitenhofvijver) met elkaar en met de ruggengraat.

De ribben vormen samen met de ruggengraat de basis voor de verbindingzones tussen de centrale parken en wijkparken in de GEHS. De ribben zullen daarom zoveel mogelijk een ecologische inrichting krijgen en op een natuurvriendelijke wijze beheerd worden.

Centrale parken

Leiderdorp heeft twee veenweidepolders binnen haar gemeentegrenzen liggen. De Boterhuispolder heeft een heel oude blokachtige kavelstructuur die stamt uit de Karolingische tijd. In polder Achthoven is de openheid van een veenweidelandschap nog goed te ervaren. Je kunt er tot aan Alphen a/d Rijn en Zoetermeer kijken. Deze polder heeft lange smalle kavels met de Oude Rijn als ontginningsbasis.

De Munnikkenpolder behoort straks als hij opnieuw is ingericht ook tot de centrale parken van Leiderdorp. In dit gebied zal vooral de natte natuur centraal komen te staan. Andere centrale parken in Leiderdorp zijn het centraal gelegen park De Houtkamp en aan de noordostrand sport- en recreatiepark De Bloemerdd.

Deze centrale parken vormen de kerngebieden van de GEHS. Deze gebieden hebben al bestaande ecologische waarden. Het beleid is gericht op behoud en verdere ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.

Wijkparken

In het zuid-westelijk deel van Leiderdorp met de oudere wijken is het groen vrij formeel aangelegd en bestaat uit veel bermen en lijnvormig groen. In het noord-oostelijk deel, de nieuwere wijken, is het groen kleinschalig met een paar grotere groenvlakken. Dit (centraal gelegen) groter groenvlak heeft vaak verschillende functies, zoals speelplek en ontmoetingsplek. Voorbeelden zijn Buitenhofvijver, Groene Long/Dolk, Schansenparkje, de Kleine Zandput / Groene Scheg.

Deze wijkparken zijn ook natuurontwikkelingsgebieden voor de GEHS. Ze hebben goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van natuurwaarden van lokale betekenis. Het accent ligt hier op wijziging van het beheer en (her)inrichting, zodat de natuurwaarden vergroot worden.

Veranda's en balkons

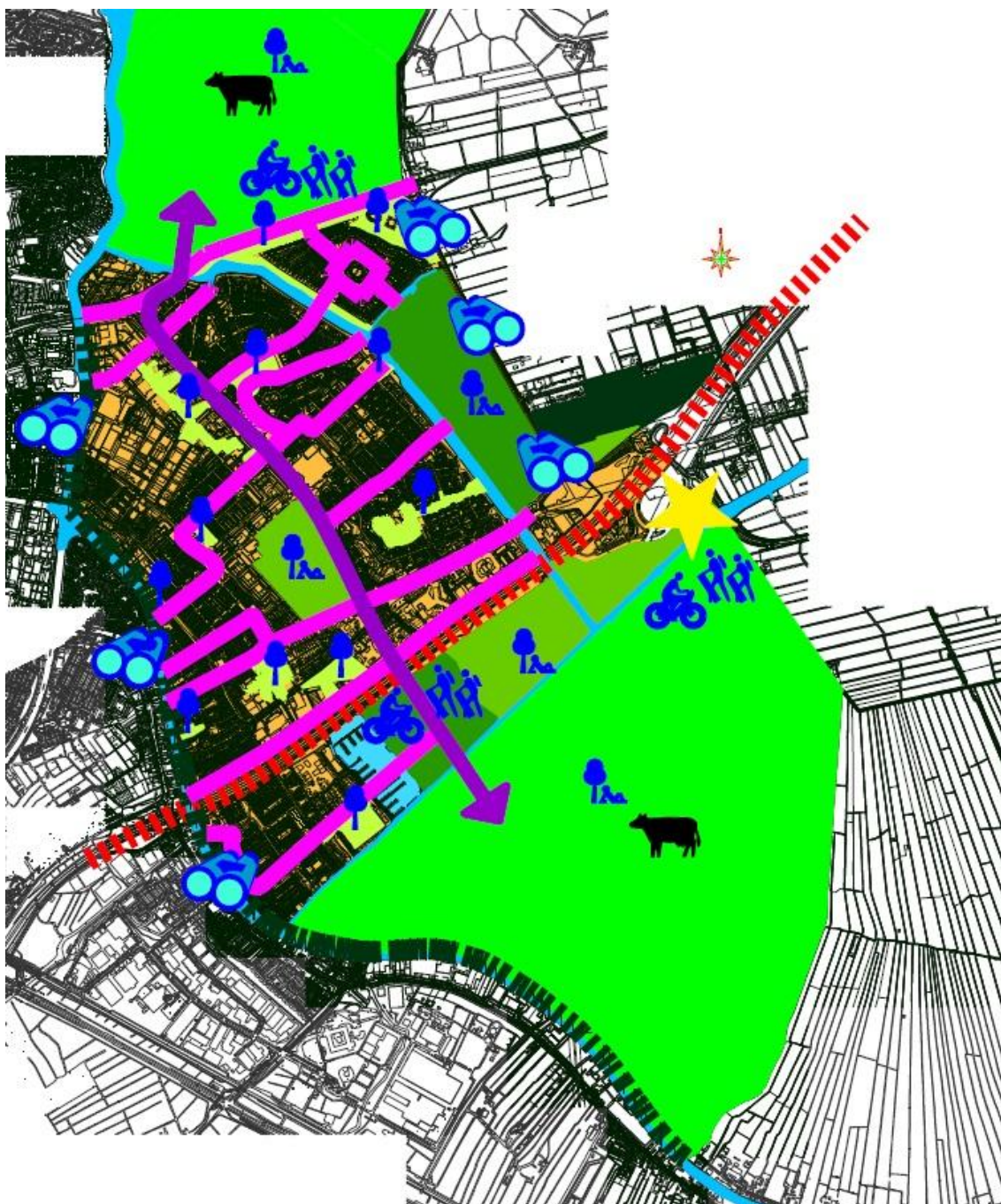
De grens tussen de stedelijke mal (het stedelijk gebied) en de landschappelijke contramal (het buitengebied) wordt bepaald door een balkon of een veranda. Het balkon biedt de mogelijkheid om vanuit het stedelijk gebied het omliggende landelijke gebied te bekijken, maar je kunt er vanaf het balkon niet of nauwelijks in. De balkons bepalen met name aan de oost- en westkant van Leiderdorp het beeld. Voorbeelden hiervan zijn het Rosarium met zicht op de Oude Rijn en de Bloemerdd met zicht op de Rode polder.

De veranda's bieden net als de balkons blikken op het buitengebied. Maar van een veranda kun je afstappen en zo het buitengebied in trekken. De veranda's zijn vooral te vinden aan de noord- en zuidzijde van de bebouwing. De Munnikkenpolder met de fietsbrug over de A4 zal zo'n veranda worden. En aan de noordzijde kun je via de 'koeienrotonde' de Boterhuispolder in.

De veranda's maken onderdeel uit van de GEHS. Het zijn belangrijke knooppunten tussen de kerngebieden voor natuur in onze groenflanken en de centrale verbindingzone over de ruggengraat. Ook de balkons maken onderdeel uit van de GEHS. Zij zijn veel meer eindstations dan tussenstations naar de kerngebieden. Het zijn wel gebieden waar nog veel kansen liggen om de biodiversiteit te vergroten, zogenaamde natuurontwikkelgebieden.

Bomenrij langs de Oude Rijn

De Oude Rijn is een belangrijk verbindend element binnen het bebouwde gebied. De rivier is structuurbepalend voor de ruimtelijke opbouw. En vanuit de cultuurhistorie is het een belangrijk onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van Leiderdorp. Op de hoger gelegen oeverwal langs de Oude Rijn ontstond de eerste bewoning. Langs de rivier loopt een Jaagpad. De bomenrij versterkt de beleving van het Jaagpad en de Oude Rijn. Hij geeft deze platte elementen een verticaal accent.



Afbeelding 32: Hoofdgroenstructuurplan

Gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (GEHS-2008)

In deze nota worden de in het Groenstructuurplan (2005) aangegeven kansen voor ecologische verbindingen nader geconcretiseerd. De kansen liggen vooral langs water, bermen en stroken bosplantsoen. Dit zijn de drie netwerken voor natuur. Als gevolg van de toenemende druk op de ruimte komen de grote groenvlakken zoals Park De Houtkamp en in mindere mate De Bloemerd op zich zelf te staan en raken geïsoleerd van de grotere groenverbanden. Hierdoor kan er geen kruisbestuiving meer plaatsvinden tussen planten en dieren vanuit deze parken en de veenweidepolders.

Mede door de verbreding en verdieping van de A4 en de duurzame invulling van de groenflanken ontstaan er kansen om de verbindingen naar de polders te verbeteren of te herstellen. De nota noemt onder andere de mogelijkheden die de overkluizing van de A4 ter plaatse van de verbinding Eicalaan / Mauritssingel en de bypass via de groene geluidswal tussen de A4 en de parallelweg. Deze bypass is een compensatie voor de opgeheven verbinding over het Boomgaardlaantje in de route begraafplaats / Munnikenpolder / Polder Achthoven. Voorts meldt

de nota de fietsverbinding vanaf de Persant Snoepweg over de A4 richting de Munnikenpolder langs de Dwarswating als potentie.

W4 Leiderdorp Groen voor Bomen (2005)

Als gevolg van de verbreding van rijksweg A4 en de herinrichting van de omliggende W4-gebieden zal een groot gedeelte van het huidige groen in het plangebied verdwijnen. In dit groencompensatieplan wordt het groen dat zal verdwijnen en het groen dat nieuw gepland is met elkaar vergeleken, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Dit maakt inzichtelijk om welke groentypen en tekorten het gaat, maar het maakt ook duidelijk wat de kwaliteitsimpuls is die met het nieuwe groen wordt beoogd, met een hogere beeldkwaliteit, gebruiks- en natuurwaarde. Zo wordt de toegankelijkheid en het gebruik van de Munnikenpolder en Groene Scheg verbeterd door de realisatie van natte natuur en blauwe dooradering van het nieuwe woongebied 't Heerlijk Recht. Voor een evenwichtige compensatie van het groentype bos en bosplantsoen is aanbevolen elders in Leiderdorp en/of directe omgeving extra ruimte te zoeken, aangezien het plangebied hier geen ruimte voor biedt. Het gaat daarbij om een vereiste ruimte van minimaal 0,5 ha voor een eenheid bos en singels van minimaal 15 m breedte. Voor het plangebied zelf is het advies meer laanbomen te planten waar de ruimte dit toelaat. Daarnaast zorgt aanplant van hagen op scheidingen van privé-tuinen (in plaats van harde afscheidingen) voor een versterking van de groenstructuur in de wijken. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet waar mogelijk in de beoogde compensatie en kwaliteitsverbetering van het groen in het W4-gebied. Dit komt tot uiting in de omschrijving van de bestemmingen van ondermeer Groen, Verkeer, Recreatie en Natuur.

Duurzaamheidagenda 2011-2014

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Leiderdorp is vastgelegd in de Duurzaamheidagenda "Samenwerken en Verbinden". Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor duurzame inrichting, voor duurzame (steden-)bouw, alsook voor het klimaat en energiebesparing.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Leiderdorp vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. De gemeente 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 voorzieningomgeving 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 wordt toegepast bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 ha en koppelt de projectfasering aan een communicatietraject en inhoudelijke duurzaamheidsambities. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities geformuleerd zijn. In een ambitietabel zijn deze ambities overzichtelijk weergegeven. Door alle ambities integraal af te wegen wordt het mogelijk de balans tussen PPP te optimaliseren. De geselecteerde ambities worden vertaald naar maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Met deze aanpak wordt duurzaamheid in het plan geborgd. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS en wordt toegepast afhankelijk van de schaal van de ontwikkeling.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Leiderdorp hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (bij woningbouw vanaf 10 woningen, bij utiliteitsbouw vanaf 3.000 m² BVO en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw¹. 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 (op basis van huidige regelgeving anno 2011). Een score van 7,0 is de regionale ambitie en een score van 8,0 de ambitie voor gemeentelijke gebouwen.

Voor de grond-, weg- en waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vaste- (altijd doen) en

keuzemaatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Leiderdorp in samenwerking met de Omgevingsdienst West-Holland (voorheen Milieudienst West-Holland) 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 of 5.000 m² BVO bedrijfsgebouwen de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen of 20.000 m² BVO bedrijfsgebouwen een energievisie² ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot het reduceren van de CO₂-uitstoot tot 100% (vanaf 2021 dient er alleen nog energieneutraal gebouwd te worden) en minimaal 5 % van het energieverbruik duurzame op te wekken (14% in 2020) afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt de ontwikkeling van kantoren/bedrijvigheid (Vierzicht I en V) en woningen (26 woningen Plantage en 3 woningen Boomgaardlaan) mogelijk gemaakt (door middel van een uitwerkingsplicht). Deze ontwikkelingen behoren tot de categorie D.11.2 'stedelijk ontwikkelingsproject' van de bijlage onderdeel D van het Besluit m.e.r. De drempelwaarde is 2000 woningen en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De omvang van de ontwikkelingen ligt ruim onder de drempelwaarde.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Het plan zorgt derhalve niet voor een inbreuk op kwetsbare gebieden.

Milieugevolgen

In het kader van het bestemmingsplan zijn de milieuaspecten voldoende afgewogen. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten, daarom is het niet

noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. uit te voeren.

Structuurvisie detailhandel Leiderdorp (2011)

Deze structuurvisie is in zomer 2011 vastgesteld. Het betreft een actualisatie van de structuurvisie uit 2003 en geldt als bouwsteen om verder beleid vorm te geven. In algemene zin voldoet de detailhandelsstructuur in Leiderdorp. In de visie zijn scenario's voor winkelcentrum de Oranjegalerij en bedrijventerrein de Baanderij opgenomen. Het college van B&W moet hier nog een keuze in maken, afhankelijk van nog nader uit te voeren onderzoek. Indien er geen volwaardige buurtsuper komt op de Oranjegalerij zou bij het zwembad mogelijk aan beperkte detailhandelsmogelijkheden gedacht kunnen worden. De ontwikkelingen in de nabije toekomst c.q. nader onderzoek zullen hierover meer duidelijkheid moeten geven. Het bestemmingsplan voorziet hier vooralsnog niet in (zie ook paragraaf 2.14).

Water

Voor wat betreft het gemeentelijk waterbeleid wordt verwezen naar de waterparagraaf 2.9 van deze toelichting.

Welstandsnota Leiderdorp

De Welstandsnota vormt 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. Op 8 juli 2010 is de Welstandsnota 2010 in werking getreden.

Het grootste deel van het plangebied valt onder 'gewoon welstandsgebied'. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van de basiskwaliteit, met daarbij voldoende vrijheid voor de burger. Het gebied tussen de Hoogmadeseweg en de Willem-Alexanderlaan is aangewezen als 'bijzonder welstandsgebied'. In de bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst bijvoorbeeld de centrale voorzieningen en het buitengebied.

De Persant Snoepweg, de Acacialaan, Ericalaan, Mauritssingel, de A4, de Dwarswatering en de Does zijn aangewezen als belevingsassen. Langs deze hoofdroutes is de wens om ontsierende bebouwing te voorkomen. De invloedssfeer is niet scherp begrensd, omdat deze mede afhankelijk is van de maat en plaats van de bebouwing. De Welstandscommissie moet bij de beoordeling van plannen de mate waarin de plannen zichtbaar zijn vanaf de route betrekken.

Er is een onderscheid in gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

In het plangebied van W4 zijn zeven gebiedsgerichte criteria te onderscheiden, te weten:

1. L3 tuinwijk - de Kerkwijk;
2. L5 rechte wijk – de Oranjewijk, waar de oudere woningen aan de Mauritssingel bij horen;
3. L10 meanderwijk – de Voorhof, waarvan de in het plangebied gelegen woningen aan de Holtlant qua ruimtelijke opzet volgens de welstandsnota deel van uitmaken;
4. L11 individuele uitbreiding – het Essenpark;
5. L16 thematische uitbreiding – gebied rond Willem-Alexanderlaan;
6. L17 thematische uitbreiding – nieuwbouwwijk 't Heerlijk Recht;
7. B3 modern bedrijventerrein – Elisabethhof en Vierzicht;
8. G1 parken – het open groengebied de Munnikenpolder.

Het beleid is in de meeste van deze wijken gericht op beheer. Mogelijke uitbreidingen zullen goed in de omgeving gepast moeten worden. In de welstandsnota is per gebied een scala aan criteria aan de ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal- en kleurgebruik opgenomen. Het gaat te ver om deze hier per gebied puntsgewijs te noemen. Hiervoor wordt dan ook verwezen naar de Welstandsnota.

Het ontwikkelingsgerichte gebied aan de Willem-Alexanderlaan is hierin wel van belang. Dit gebied kan niet altijd worden beoordeeld aan de hand van de opgenomen welstandscriteria. De omgeving van de Willem-Alexanderlaan is een gebied met ontwikkelambitie, waarin ruimte wordt gezocht voor groen en wonen. Dragere van het gebied zijn de Willem-Alexanderlaan en Hoogmadeseweg, waarlangs nu onder meer het zwembad en de begraafplaats te vinden zijn en op den duur ook woningen kunnen worden gebouwd. In het gehele gebied is de gewenste architectuur verzorgd met een zorgvuldige overgang tussen openbaar en privé. Ook aan de Hoogmadeseweg is woningbouw voorzien (Plantage). De nieuwe invulling dient aan te sluiten op het Essenpark.

De welstandscommissie kan bij de advisering in het licht van de stedenbouwkundige visie op het

gebied gebruik maken van de algemene welstandscriteria.

Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (2011)

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

Voor dit bestemmingsplan is van belang het geformuleerde beleid ten aanzien van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen bij woningen en andere gebouwen. Dit beleid is rechtstreeks overgenomen in dit bestemmingsplan. Ook het beleid ten aanzien van aan huis verbonden beroep en bedrijf en Bed & Breakfast is overgenomen in dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat een ieder 'rechtstreeks' de bouw- en gebruiksmogelijkheden kan benutten. Voor een gedetailleerde beschrijving van deze mogelijkheden zie hoofdstuk 5 Juridische planopzet.

Voor dakkapellen geldt dat het beleid zijn doorwerking vindt via de welstandsnota, voor het bestemmingsplan heeft het geen consequenties. Bij een hoofdgebouw zijn dakterrassen en dakopbouwen bij recht toegestaan. Op aan- en uitbouwen is hiervoor een vergunning nodig (in verband met de hoogte).

Parkeerbeleidsplan 2012-2020

Op het gebied van parkeren is in 2012 het parkeerbeleidsplan voor de gemeente Leiderdorp vastgesteld. Het doel van dit beleidsplan is tweeledig namelijk, het inzichtelijk maken van de huidige knelpunten en waar mogelijk deze verbeteren. En het beleidsplan als toetsingskader laten fungeren voor nieuwe ontwikkelingen. Voor nieuwe ontwikkelingen zijn parkeernormen opgenomen voor verschillende voorzieningen (wonen, winkels, scholen enzovoorts). Deze zijn terug te vinden in het parkeerbeleidsplan. Buiten de norm is ook vastgelegd aan welke inrichtingseisen deze moeten voldoen. Naast het autoparkeren is in het parkeerbeleidsplan ook aandacht besteed aan fietsparkeren, vrachtwagenparkeren, parkeren van schone voertuigen en gehandicaptenparkeerplaatsen.

3.6 Conclusie beleidskader

Dit bestemmingsplan past in het beleidskader van de overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu en omgevingsfactoren

4.1 Algemeen

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan zijn onder meer de volgende milieukundige aspecten van belang:

- Bodem;
- Flora en fauna;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Bedrijven en milieuzonering.

Hieronder wordt nader ingaan op de verschillende onderwerpen.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt door een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen zijn in deze paragraaf vermeld.

4.2.2 Bodemkwaliteit binnen het plangebied

Hieronder volgt een overzicht van de bodeminformatie die beschikbaar is van de ontwikkelingen in het plangebied.

Plantage

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is een door Geofox-Lexmond verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 20081059/JABO, 10 juli 2008). Ter plaatse van de tennisbanen is een indicatief onderzoek verricht en op het Samsomveld een volledig onderzoek. Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat de bodem niet noemenswaardig is verontreinigd. Ter plaatse van het gedeelte dat nu als tennisbaan in gebruik is, zal bij de verdere ontwikkeling van het plan opnieuw een bodemonderzoek conform NEN 5740 moeten worden uitgevoerd. Voor het overige deel van het plan is een aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning mag het onderzoek niet ouder zijn dan 5 jaar. Indien de termijn is verstreken, moet een nieuw bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Vierzicht (kavel I)

Ter plaatse van kavel I is in april 2005 door Grontmij een verkennend bodemonderzoek (kenmerk 99058032-LP) uitgevoerd. Uit de gegevens blijkt dat de bodem niet noemenswaardig is verontreinigd. Voor de planvorming is een nieuw bodemonderzoek niet noodzakelijk. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dient een nieuw bodemonderzoek te worden aangeleverd aangezien een bodemonderzoek maar 5 jaar geldig is.

Vierzicht (kavel V)

Ter plaatse van kavel V is door Grontmij in 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 99058032). Uit de gegevens blijkt dat de locatie niet noemenswaardig is verontreinigd. De aangetoonde gehalten geven geen aanleiding tot het verrichten van vervolgstappen. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning mag een bodemonderzoek niet ouder zijn dan 5 jaar.

Boomgaardlaan (kavel M)

De chemische kwaliteit van de bodem ter plaatse van deze locatie is door Grontmij in januari 2005 en juni 2005 vastgesteld (kenmerk: 99058434-DH en 99061994-DH rev. D1). Uit de resultaten van deze onderzoeken blijkt dat de bodem niet noemenswaardig is verontreinigd. Bij de verkoop van het perceel dan wel bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een pand moet een nieuw bodemonderzoek worden aangeleverd, omdat een bodemonderzoek maar 5 jaar geldig is.

Onderzoeken

De in het kader van dit bestemmingsplan van belang zijnde bodemonderzoeken betreffen achtereenvolgens:

- Plantage verkennend bodemonderzoek (Geoford-Lexmond, 10 juli 2008, kenmerk 20081059JABO), opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting;
- Vierzicht verkennend bodemonderzoek (Grontmij, 11 april 2005, kenmerk 99058032), opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting;
- Kavel M verkennend bodemonderzoek (Grontmij, 12 januari 2005, kenmerk 99058434-DH), opgenomen in bijlage 11 van deze toelichting;
- Kavel M verkennend bodemonderzoek (Grontmij, 3 juni 2005, kenmerk 99061994-DH), opgenomen in bijlage 12 van deze toelichting.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn er geen knelpunten voor dit bestemmingsplan, mits aan boevengenoemde aanbevelingen wordt voldaan.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Wet- en regelgeving

De Europese richtlijnen de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd door middel van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. De Flora- en faunawet is met name van belang bij de soortenbescherming van planten en dieren, terwijl de Natuurbeschermingswet zich met name richt op gebiedsbescherming en dan ook gebieden aanwijst ten behoeve van de bescherming van planten en dieren.

4.3.2 Gebiedsbescherming

Het onderhavige plangebied W4 is niet aangewezen als beschermingszone zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied grenst ook niet aan een dergelijk gebied.

Het plangebied omvat belangrijke delen van de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (GEHS). De Dwarswatering, Simon Smitweg en de groenstrook langs de A4 vormen verbindingzones die in of langs het plangebied lopen. Tevens loopt een deel van de GEHS langs de Persant Snoepweg.

De Plantage, de begraafplaats, de Munnikenpolder en het groengebied in de nieuwbouwwijk het Doeskwartier zijn aangewezen ontwikkelingsgebieden. Verschillende ontwikkelingen in de openbare ruimte bieden kansen om de GEHS te realiseren. Dit kunnen bouwprojecten zijn of grootschalig onderhoud. Maar ook de verdiepte aanleg van de verbrede A4 biedt kansen. Het bestemmingsplan staat deze kansen niet in de weg.

4.3.3 Soortenbescherming

In het plangebied kunnen beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden onderzocht welke beschermde soorten aanwezig zijn en welke effecten de gewenste ontwikkeling hierop heeft.

4.3.4 Conclusie

Bestaande situatie

Dit bestemmingsplan houdt rekening met de aangewezen gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (ontwikkelingsgebieden en verbindingzones). Voor het deel van het bestemmingsplan dat voorziet in het vastleggen / actualiseren van de bestaande situatie treedt geen strijdigheid op met de Flora- en faunawet.

Nieuwe ontwikkelingen

Voor de in paragraaf 2.14 Ontwikkelingen beschreven ontwikkelingen geldt voor de Plantage, kavel M en Vierzicht kavels I en V dat Flora en Fauna onderzocht is middels de Natuurtoets W4 (2004) en een ontheffing is verleend door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De overige beschreven nieuwe ontwikkelingen die in het plangebied spelen, zijn niet concreet genoeg om mee te nemen in dit bestemmingsplan. Voor deze locaties is de bestaande planologische situatie bestemd. Wanneer een van deze ontwikkelingen concreter wordt en mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, dient het aspect ecologie nader te zijn onderzocht.

Onderzoeken

De in het kader van dit bestemmingsplan van belang zijnde natuuronderzoeken betreffen achtereenvolgens:

- Natuurtoets W4, Leiderdorp (Grontmij, 9 juli 2004, kenmerk 99054048-GroteB/LV), opgenomen in bijlage 13 van deze toelichting;
- Ontheffing Flora en faunawet (Min. LNV, 2 november 2004), opgenomen in bijlage 14 van deze toelichting;
- Verlenging ontheffing Flora en faunawet (Min. LNV, 13 oktober 2009), opgenomen in bijlage 15 van deze toelichting.

4.4 Geluid

4.4.1 Beleid en normstelling

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de onderzoekszone van een verkeersweg, spoorweg of de zone van een gezoneerd industrieterrein valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) binnen die geluidszone. Een bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld indien de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige functies voldoet aan de voorkeursgrenswaarden genoemd in de Wgh, of indien een besluit is genomen om hogere waarden vast te stellen. Voor dit laatste geeft de Wgh een maximale ontheffingswaarde. Voordat een hogere waarde kan worden vastgesteld, dienen eerst maatregelen onderzocht te worden om de geluidbelasting terug te dringen.

Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km/u-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden op grond van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het in sommige gevallen, zoals bij drukke 30 km/u wegen, toch nodig zijn om de akoestische situatie in kaart te brengen, om te beoordelen of het een goede locatie is voor een geluidgevoelige functie.

Met betrekking tot industrielawaai geldt dat als op een bedrijventerrein grote lawaaimakers³ mogen komen, moet voor dat terrein een geluidszone worden vastgesteld. Buiten die zone mag de geluidbelasting vanwege de bedrijvigheid op dat terrein niet meer bedragen dan 50 dB(A), de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai. De geluidszone wordt weergegeven op de verbeelding van bestemmingsplannen die binnen de geluidszone vallen. Dit geldt dus ook als het plangebied buiten het industrieterrein ligt.

Richtlijnen voor het vaststellen van Hogere waarden Wet geluidhinder

De Omgevingsdienst West-Holland voert namens de aangesloten gemeente de hogere waarde procedure uit. Het bestuur van de Omgevingsdienst heeft richtlijnen vastgesteld⁴, die de Omgevingsdienst gebruikt als kader bij het beoordelen van verzoeken van gemeenten om een hogere waarde. Deze richtlijnen worden 5 dB strengere normen aangehouden dan wat op grond van de Wet geluidhinder mogelijk is. Deze richtlijn sluit daarmee aan bij het Milieubeleidsplan van de aangesloten gemeenten.

Geluidskaart Leiderdorp (2007), actieplan Leiderdorp (2008)

In het kader van de EU-richtlijn Omgevingslawaaï heeft Leiderdorp een geluidskaart en actieplan gemaakt om de situatie met betrekking tot geluidsproductie in beeld te brengen. De richtlijn richt zich vooral op het vaststellen, beheersen en waar nodig gewenst verlagen van geluidsniveaus in de leefomgeving. Het toepassingsgebied beperkt zich tot een aantal gedefinieerde geluidsbronnen, te weten weg- en railverkeer en luchtvaart van een zekere omvang, alsmede specifieke vastgelegde industriële activiteiten. Uit de geluidskaarten blijkt dat er in Leiderdorp een relatief beperkt deel van de bevolking blootgesteld is aan ernstige geluidhinder. Het binnenstedelijk wegverkeer vormt verreweg de belangrijkste bron en leidt bij circa 100 woningen tot geluidsbelastingen met een gezondheidsrisico. Leiderdorp wil de geluidbelasting door wegverkeer terugbrengen door in de eerste plaats maatregelen aan de bron te nemen. Dat zijn maatregelen die leiden tot minder verkeer én tot verkeer dat minder geluid produceert. Daarnaast streeft de gemeente Leiderdorp naar het zoveel mogelijk realiseren van stille wegdekken op knelpuntsituaties. Dit zal voornamelijk plaatsvinden op het moment dat een wegdek aan vervanging toe is.

In Leiderdorp is alleen ondergronds een spoorlijn (de Groene Harttunnel van de HSL). Daarom is spoorweglawaaï in Leiderdorp niet aan de orde. Ook het geluid van bedrijven heeft in Leiderdorp maar een zeer beperkte invloed.

4.4.2 Geluidsaspecten binnen het plangebied

A. Wegverkeer

Verbreiding van de A4

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de aanpassing van de A4 mogelijk gemaakt. Hierbij is het Tracébesluit leidend, inclusief de geluidswerende maatregelen die hierin zijn opgenomen. Het Tracébesluit schrijft voor dat geluidschermen moeten worden geplaatst op de posities waar dit bestemmingsplan kantoren mogelijk maakt, te weten de kavels I en V van Vierzicht. De afscherming van de kantoren voor de achterliggende woningen dient tenminste gelijk te zijn aan de afscherming van de schermen in het Tracébesluit.

Nieuwe woningen Plantage

In het bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor het realiseren van nieuwe woningen op de Plantage. Het plan ligt binnen de zone van de A4, de Persant Snoepweg en de Willem-Alexanderlaan.

A4

Uit onderzoek van DHV⁵ blijkt dat de uit te werken gebieden buiten de 48 dB-contour van de A4 liggen (uitgaande van maximale hoogte van 7,5 meter). Het geluid van de A4 levert geen belemmering op voor het plan.

Persant Snoepweg

Uit een indicatieve berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de grens van het uit te werken gebied marginaal wordt overschreden. De uiteindelijke geluidsbelasting is afhankelijk van het uiteindelijke plan en de hoogte van de gebouwen. In het geval de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zal een hogere waarde moeten worden aangevraagd. Op grond van de Crisis- en Herstelwet kan een hogere waarde worden vastgesteld bij het uitwerkingsplan.

De Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) heeft de bevoegdheid voor het vaststellen van hogere waarden. De maximale ontheffingswaarde bedraagt in stedelijk gebied voor nieuwe woningen 63 dB. Het geluidbeleid van de Omgevingsdienst is er op gericht om niet tot dit wettelijk maximum te gaan. Dit houdt in dat de Omgevingsdienst als maximaal te ontheffen waarde voor nieuwe woningen 5 dB lagere normen aanhoudt. Voor de gemeentelijke wegen zal moeten worden gestreefd naar een maximaal te ontheffen waarde van 58 dB.

Naar verwachting zal deze maximaal te ontheffen waarde niet worden overschreden.

Willem-Alexanderlaan

Uit een indicatieve berekening blijkt dat de voorkeurgrenswaarde ter plaatse van de plangrens van de Plantage niet wordt overschreden.

Overige wegen

De overige wegen rondom het plan zijn 30 km/u wegen. Deze wegen hebben geen wettelijke zone. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet wel worden beoordeeld of deze wegen een belemmering opleveren voor het plan. Dit kan worden meegenomen bij de uitwerking van het plan.

Woningen Boomgaardlaan (kavel M)

In het bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor de realisatie van maximaal 3 woningen op het perceel Boomgaardlaan (kavel M). De locatie ligt binnen de geluidszone van de A4, de Mauritssingel en de Willem-Alexanderlaan. Uit een (indicatieve) berekening blijkt dat de westzijde van de kavel vanwege de Mauritssingel een gevelbelasting van ongeveer 61 dB zal hebben zonder bronmaatregelen. De noordgevel moet vanwege de A4 (onderzoek DHV) worden voorzien van een dove gevel, omdat de maximale waarde van 53 dB wordt overschreden.

De geluidsbelasting van 61 dB voldoet niet aan de maximale grenswaarde uit het hogere waarde beleid van 58 dB. Om te kunnen voldoen aan deze maximale grens zijn bronmaatregelen nodig of dient de bebouwingskavel 10 meter opgeschoven (verkleind) te worden ten opzichte van de Mauritssingel. Het opschuiven van de bebouwingsgrens verkleint de kavel en dit is dan ook niet wenselijk. Middels het toepassen van stil asfalt kan de kavelgrootte behouden blijven en kan worden voldaan aan de maximale grenswaarde uit het beleid van 58 dB. De geluidsbelasting is dan nog wel hoger dan 53 dB. Op basis van het hogere waarde beleid dienen de woningen dan een geluidluwe zijde en buitenruimte te hebben. Uit het voorgaande is gebleken dat de te realiseren woningen binnen de kavel onder bepaalde voorwaarden kunnen voldoen aan de grenswaarden. Bij het uitwerkingsplan zal in combinatie met geluidsreducerende maatregelen een hogere waarde moeten worden vastgesteld ten gevolge van de Mauritssingel en de A4.

In de uitwerkingsregels is opgenomen dat het plan moet voldoen aan de Wet geluidhinder en de richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder van de Omgevingsdienst (versie 2010). Voor de woningen geldt een maximale grenswaarde van 58 dB vanwege de Mauritssingel. De noordgevel moet worden uitgevoerd als een dove gevel zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Vierzicht (kavel I en V)

Kantoren zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen. Er hoeft niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Zoals opgemerkt onder 'verbreding van de A4' stelt het Tracébesluit eisen aan de geluidafscherming van de kantoren voor de achterliggende bebouwing.

B. Industrielawaai

Het plan ligt niet binnen een zone van een industrieterrein.

C. Spoorweglawaai

De HSL ligt ondergronds ter hoogte van het plangebied. Spoorweglawaai levert geen belemmering op voor het plan.

Onderzoeken

De in het kader van dit bestemmingsplan van belang zijnde akoestische onderzoeken betreffen achtereenvolgens:

- Memo Akoestisch onderzoek geluidvisie W4 (DHV, 9 augustus 2011, kenmerk MD-AF20111585/AF), opgenomen in bijlage 16 van deze toelichting;
- Plantage Indicatieve berekening geluid Persant Snoepweg (Milieudienst West-Holland) opgenomen in bijlage 17 van deze toelichting;
- Geluidcontouren gebiedsvisie Willem Alexanderlaan (Milieudienst West-Holland, 13 oktober 2011), opgenomen in bijlage 18 van deze toelichting;
- Geluid kavel M (DHV, 30 augustus 2011), opgenomen in bijlage 19 van deze toelichting.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen knelpunten voor dit bestemmingsplan, mits aan boevengenoemde aanbevelingen wordt voldaan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

A. Landelijk wet-/regelgeving

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof. Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen in bijlage 2 zijn minder kritisch.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt de Nederlandse uitwerking van de Europese normen voor de luchtkwaliteit. Op grond van de Europese regelgeving moet vanaf 2005 overal in Europa worden voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof. Voor stikstofdioxide geldt de grenswaarde vanaf 2010. In ons land is het niet gelukt om overal aan de grenswaarden te voldoen. Daarom heeft Nederland om uitstel verzocht. Op 7 april 2009 heeft de Europese Commissie het gevraagde uitstel gegeven. De jaargemiddelde norm voor fijn stof moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de daggemiddelde en jaargemiddelde norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015. Om deze normen te halen is een maatregelenpakket opgesteld, dat in een samenwerkingsprogramma van de rijksoverheid en de lagere overheden wordt uitgevoerd. Dit pakket wordt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) genoemd. Het NSL is op 1 augustus 2009 van kracht geworden en vormt de kern van de Wet luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het Rijk coördineert het programma.

Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen. Hiervan zijn de volgende van belang.

Besluit en regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

B. Regionaal beleid

In het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) zijn voor luchtkwaliteit de volgende ambities opgenomen:

Basisambitie:

- gevoelige bestemmingen (volgens het Besluit gevoelige bestemmingen) op minstens 100 meter van de snelweg;

Extra ambitie:

- handhaving van 5% tot 10% lagere waarden dan de grenswaarden NO₂ en PM₁₀ voor

- verblijfsgebieden (36 tot 38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$);
- gevoelige bestemmingen op minstens 300 meter van de snelweg;
- geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (>10.000 mvt/etm).

Aan deze ambities wordt getoetst om na te gaan of in het kader van een goede ruimtelijke ordening realisatie van de ontwikkelingen op die locatie gewenst is

4.5.2 Toetsing wetgeving en beleid

Met het bestemmingsplan wordt op kavel I en V totaal 15.000 m^2 ten behoeve van kantoren en 5.900 m^2 ten behoeve van bedrijven mogelijk gemaakt en daarnaast de realisatie van 26 woningen op de locatie Plantage en 3 woningen op de locatie Boomgaardlaan (kavel M). De ontwikkeling van kantoorruimte/bedrijven en de bouw van de woningen (via een uitwerkingsplicht) is één van de deelfasen van het Masterplan W4. Dit Masterplan is opgenomen als IBM-project (in betekenende mate project) in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) onder nummer 1469. De rest van dit IBM project is al mogelijk gemaakt via bestemmingsplan Bospoort en diverse vrijstellingen (art 19 volgens de oude Wet op de ruimtelijke ordening). Projecten die zijn opgenomen in het NSL behoeven geen afzonderlijke toetsing aan de luchtkwaliteit. De ontwikkelingen uit het bestemmingsplan behoeven dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient ook afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om de ontwikkelingen op deze locaties te realiseren. In dit geval is getoetst aan de ambities van het Regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl). Deze tool is, in opdracht van het Ministerie van I&M ontwikkeld om te monitoren of de doelstellingen van het Nationaal samenwerkingsprogramma wel worden gehaald. Uit de monitoringstool blijkt dat in en om het plangebied de maximale concentraties stikstofdioxide en fijnstof respectievelijk 33,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 18,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (incl. zeezoutaf trek) voor 2015 en 23,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 14,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (incl. zeezoutaf trek) voor 2020 zijn (inclusief A4). Alle overige concentraties in en om het plangebied zijn lager. Er wordt voldaan aan de ambities uit het Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw.

4.5.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambities uit het Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wettelijk kader

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

A. Landelijk beleid

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

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

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

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor bestaande en nieuwe situaties. Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Indien bestaande kwetsbare objecten aanwezig zijn, moeten deze gesaneerd worden.

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

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

Belemmeringenstrook buisleidingen

De bedoeling is dat alle PR 10^{-6} contouren rondom buisleidingen teruggebracht worden tot een afstand binnen de zgn. belemmeringenstrook. Dit is de strook van 4 meter aan weerszijden van een buisleiding die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. In de belemmeringenstrook mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een ontheffing of een aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders. Hiervoor zijn in de Regels voorwaarden opgenomen waarmee voldaan wordt aan artikel 14, lid 2 Bevb. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook zijn op de Verbeelding vastgelegd.

B. Provinciaal Beleid

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

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

C. Regionaal beleid: Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland

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

4.6.2 Inventarisatie risicobronnen

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

- de A4, een hoofdtransportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- drie ondergrondse hogedrukaardgasleidingen⁶.

Risicorelevante bedrijven en een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn niet in of in de omgeving van het plangebied aanwezig. De bepalende risico's zijn het ontstaan van een Blevé⁷ en het, bij een calamiteit vrijkomen van toxische stoffen.

4.6.3 Beoordeling externe veiligheid

Het plangebied is een bestaand woon-/werkgebied met enkele publiekstrekkende functies, zoals een meubelboulevard, een ziekenhuis, kantoren, detailhandel en het gemeentehuis.

In het plangebied worden enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze locaties bevinden zich binnen het effectgebied van de A4. Enkele van deze locaties bevinden zich ook binnen het invloedsgebied van hogedrukaardgasleidingen of binnen 200 meter van de A4, het gebied waarbinnen mogelijk ruimtelijke beperkingen gesteld kunnen worden aan het gebruik.

Plaatsgebonden risico

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor zowel de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de A4⁸ als door de hogedrukaardgasleidingen⁹ zijn risicoberekeningen uitgevoerd (zie Rapport 'Kwantitatieve Risicoanalyse Risicoberekening hogedrukaardgasleidingen BP W4, Leiderdorp, Omgevingsdienst West-Holland, kenmerk 2012005075, 19 april 2012, opgenomen in bijlage 20 van deze toelichting). Uit de uitgevoerde risicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico vanwege de A4 zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie ligt op maximaal $0,795 \cdot OW$. Het maximaal berekende aantal dodelijke slachtoffers bedraagt in beide situaties ongeveer 1.000.

Volgens het beslismodel van de Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland ligt het groepsrisico in zone 3. Dit betekent dat het groepsrisico verantwoord geacht wordt als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

Uit de risicoberekening voor de hogedrukaardgasleidingen blijkt dat er geen groepsrisico is.

Volgens de Omgevingsvisie ligt het groepsrisico van de leidingen in zone 4. Volgens de omgevingsvisie is het groepsrisico verwaarloosbaar. Er zijn voor de risico's van de gasleidingen geen aanvullende maatregelen nodig.

Gelet op de berekende groepsrisico's wordt voor zowel de risico's vanwege de A4 als vanwege de hogedrukaardgasleidingen voldaan aan het provinciaal beleid.

4.6.4 Conclusie en verantwoordingsplicht

De kans op een grote calamiteit op de A4 is klein. Uitgaande van een calamiteit met het 'worst case scenario' is het maximaal berekende aantal dodelijke slachtoffers ongeveer 1.000 met een kans van 1:1.000.000.000.

Het groepsrisico is in het verleden verantwoord en ook uit recent onderzoek blijkt dat het maximale groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft en nauwelijks toeneemt. Bij de verschillende bouwplannen zijn met het oog op externe veiligheid maatregelen getroffen in het gebouw zelf en de buitenruimte. Rekening houdend met de balans tussen economische ontwikkelingen en beperking van de Externe veiligheidsrisico's is het restrisico verantwoord.

In bijlage 21 van deze toelichting is de door de gemeente Leiderdorp opgestelde verantwoording van het groepsrisico opgenomen alsmede het onderzoek naar externe veiligheid en advies van Omgevingsdienst West-Holland en Brandweer Hollands Midden.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Beleid en normstelling

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt ondermeer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes is weergegeven in onderstaande tabel.

Richtafstand (in meters) tot omgevingstype		
categorie	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

In gebieden met functiemenging, zoals binnensteden, kunnen sommige soorten bedrijven aanpandig of inpandig aan woningen grenzen. Dit is in dat soort gebieden vaak al de praktijk.

Ook kan gekeken worden naar de specifieke situatie bij een bedrijf: als een bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' bedrijf uit de VNG handreiking, of als het bedrijf al beperkt wordt door bestaande woningen in de buurt, kan een andere afstand worden aangehouden. Een afwijkende afstand wordt onderbouwd met onderzoek dat aantoonst dat met die afstand een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

De omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als een gemengd gebied (bron: VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', 2009).

4.7.2 Onderzoek

Plantage

In het bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor de realisatie van woningen op de Plantage.

In de omgeving van het plan zijn de volgende bedrijven gelegen:

Inrichting	Adres	SBI-code	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Tennispark De Munnik	Hoogmadeseweg 41 c	926	30	Ca. 11 m
Sport- en recreatiecentrum De Does	Amaliaplein 40	926	30	67 m
Tuincentrum Ranzijn	Hoogmadeseweg 60a	5246/9	10	18 m (inrit-grens plangebied)

Sport- en recreatiecentrum De Does en Tuincentrum Ranzijn

Uit bovenstaande tabel blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden. Deze bedrijven leveren geen belemmering op voor het realiseren van woningen aan de Plantage. De bedrijven worden niet belemmerd.

Tennispark De Munnik

Het plangebied (het gedeelte ten westen van het Essenlaantje) ligt binnen de richtafstand van 30 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand. Dit betekent dat nader moet worden beoordeeld of het tennispark wordt belemmerd door de te ontwikkelen woningen en er moet worden beoordeeld of er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De aspecten geluid en licht zijn de maatgevende milieuaspecten. Hierna wordt hier verder op ingegaan.

Verlichting

Er zijn twee regelingen om hinder naar omwonenden te beperken die betrekking hebben op sportverlichting: het Activiteitenbesluit en een richtlijn van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV).

In het Activiteitenbesluit komt lichthinder op twee manieren aan de orde. Onder zogenaamde zorgplicht die een ondernemer naar de omgeving heeft, valt:

- het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van lichthinder;
- het beschermen van de duisternis en het donkere landschap in door het bevoegd gezag aangewezen gebieden.

De Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) heeft een aantal richtlijnen uitgebracht voor het beoordelen van lichthinder. Ze gelden algemeen als maatgevend en worden ook genoemd in de toelichting van het Activiteitenbesluit.

Op dit moment zijn 4 banen voorzien van verlichting. Deze zijn gelegen aan de kant van de Hoogmadeseweg en veroorzaken geen overlast. Voor het plaatsen van verlichting op de banen 9 en 10 is een melding op grond van het Activiteitenbesluit ingediend. Uit een lichtberekening van Aerolux (d.d. 30 maart 2010), opgenomen in bijlage 22 van deze toelichting blijkt dat wordt voldaan aan de Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde.

een goede ruimtelijke ordening van belang zijn (zoals stemgeluid, sportactiviteiten, verkeersaantrekkende werking etc.). De geluidsniveaus vanwege de tennisbaan zullen worden getoetst aan de waarden die gelden voor een gemengd gebied.

Vierzicht Kavel I en V (kantoren/bedrijven)

Kantoorgebouwen hebben een milieucategorie 1, met in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. De kantoren vormen geen belemmering voor bedrijvigheid in de omgeving. Ook wordt het plangebied niet belemmerd door bedrijven in de omgeving.

Bedrijveninventarisatie

De Omgevingsdienst heeft de bedrijven in het plangebied geïnventariseerd, zie bijlage 23 van deze toelichting.

4.7.3 Conclusie

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Het bouwen van woningen binnen de milieucontour (30 meter) van het tennispark is pas mogelijk als sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit geldt voor de geplande woningen ten westen van het Essenlaantje en dit moet bij nadere uitwerking van het plan blijken uit een akoestisch onderzoek en een lichtonderzoek.

4.8 Ruimtelijke ontwikkelingen

De milieukundige aspecten zijn geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied, namelijk woningbouwlocatie de Plantage en Vierzicht kavel I en V en Kavel M. In paragraaf 2.14 zijn de ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied met betrekking tot de Gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan, de Zwembadlocatie De Does en de locatie Cardea aan de Simon Smitweg, Kavel M en de woonboulevard aangegeven. Aangezien deze ontwikkelingen nog niet concreet genoeg zijn, maken ze geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en eventueel specifieke regels voor het gebruik van de bouwwerken. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven en is op perceelsniveau aangegeven welke regeling geldt.

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald. Hierbij is ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en is een leeswijzer bij de regels gegeven.

5.2 Planvorm en opbouw planregels

Qua plansysteem is gekozen voor een “mengkraanmodel”, bestaande uit (gedetailleerde) eindbestemmingen voor bestaande woonbebouwing en functies met een conserverend karakter, alsmede globale bestemmingen voor de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt in dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk een voortzetting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen. Dit geldt voornamelijk voor de woonwijken. Voor de in de afgelopen periode gerealiseerde bebouwing is de feitelijke situatie bestemd.

De bestemmingsvlakken en andere aanduidingen op de verbeelding (plankaart) hebben hun precieze juridische betekenis in combinatie met de planregels. De bestemmingsregels zijn opgebouwd in drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Slotregels.

Het eerste hoofdstuk bevat “Inleidende regels”. Ter voorkoming van onduidelijkheden over de interpretatie (met het oog op de rechtszekerheid) is in artikel 1 een aantal in de verdere regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. Met het oogmerk van voorkomen van interpretatieverschillen is in artikel 2 vastgelegd op welke wijze de voorgeschreven maatvoeringen precies moeten worden gemeten. De eigenlijke kern van bepalingen, specifiek voor het onderhavige bestemmingsplan “W4”, wordt gevormd door hoofdstuk 2 van de planregels. In dit hoofdstuk “Bestemmingsregels” is in de betreffende artikelen een nadere juridische uitwerking gegeven aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en nadere aanduidingen. In het derde hoofdstuk is een aantal “Algemene regels” opgenomen omtrent de antidubbelregel, de algemene gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels, de verwerking in naaste toekomst en de algemene procedureregels. Tot slot zijn in het vierde hoofdstuk de overgangs- en slotregels vermeld.

Alle artikelen zijn opgedeeld in een aantal “leden”. Ieder artikellid heeft een eigen nummer en een eigen opschrift en bevat de bij elkaar behorende regels voor één aspect binnen een bestemmingsvlak.

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn begrippen verklaard die in de planregels van dit bestemmingsplan voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is van toepassing op de gronden waarop bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan overeenkomstig de milieucategorieën 1 en 2 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het betreft de percelen aan de Hoogmadeseweg (steenhandel) tegenover de begraafplaats, de locatie aan de Simon Smitweg grenzend aan het ziekenhuis Rijnland, de locatie Vierzicht aan de Simon Smitweg / Elisabethhof en de locaties aan het Elisabethhof aan de oostelijke kant van het plangebied. De op de gronden toegestane bebouwing is door middel van een bouwvlak c.q. bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven met bijbehorende maximale goot- en bouwhoogten. Vierzicht heeft hierbij gedeeltelijk een dubbelbestemming kantoren en een gedeelte betreft een zorgboulevard (zorggerelateerde bedrijvigheid en voorzieningen). Tot de bestemming worden ook gerekend de ontsluitingspaden, parkeervoorzieningen, groen en water.

Artikel 4 Detailhandel

Deze bestemming is van toepassing op het tuincentrum Ranzijn. De gronden zijn bestemd voor detailhandel alsmede voor water en groenvoorzieningen. De op de gronden toegestane bebouwing is door middel van een bouwvlak c.q. bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven met bijbehorende maximale goot- en bouwhoogten.

Artikel 5 Detailhandel - Woonboulevard

Deze bestemming is van toepassing op de locatie van woonboulevard Woon gelegen aan het Elisabethhof. De gronden zijn bestemd voor perifere detailhandel gespecialiseerd in 'woninginrichting' alsmede voor water en groenvoorzieningen. De op de gronden toegestane bebouwing is door middel van een bouwvlak c.q. bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven met bijbehorende maximale goot- en bouwhoogten.

Artikel 6 Groen

Deze bestemming is van toepassing op de grotere aaneengesloten groengebieden in het plangebied. Naast groenvoorzieningen omvat de bestemming voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterberging en nutsvoorzieningen. Extensief recreatief medegebruik is toegestaan. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 7 Horeca

Deze bestemming is van toepassing op de locatie (hotel Ibis) aan het Elisabethhof / Persant Snoepweg. Horeca tot maximaal categorie van de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan. Voor deze bestemming is een bouwvlak met maximale bouw- en goothoogte aangegeven. Binnen de bestemming zijn voorzieningen voor de waterhuishouding, waterberging en groen toegestaan.

Artikel 8 Maatschappelijk

Deze bestemming is van toepassing op culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen. De in het plangebied gelegen Julianaschool, de begraafplaats, het Rijnlandziekenhuis, het verzorgingscentrum Leythenrode, het gemeentehuis aan de Willem-Alexanderlaan, de brandweerkazerne en de kerk aan de Simon Smitweg behoren onder meer tot deze bestemming. In de regels en op de verbeelding is de toegestane maatvoering van de bebouwing aangegeven. Ook deze bestemming is ruim van opzet, waardoor ook groen- en waterpartijen, wegen en parkeervoorzieningen tot de bestemming worden gerekend.

De uitbreiding van de begraafplaats wordt in 2020 verwacht. Te zijner tijd zal de waterplas worden gedempt ten behoeve van de uitbreiding. Vooruitlopend hierop is de waterplas als maatschappelijk bestemd.

Binnen de bestemming is ondergeschikte detailhandel mogelijk. Hiermee wordt bedoeld beperkte en kleinschalige verkoop gerelateerd aan de maatschappelijke voorziening. Het heeft geen effect op de detailhandelsstructuur in de gemeente Leiderdorp.

Artikel 9 Recreatie

Deze bestemming is van toepassing op de gronden van de Munnikenpolder. Het betreft vormen van extensieve recreatie. Ondersteunende horeca is toegestaan tot maximaal 15% van het BVO in de betreffende bouwvlakken.

Artikel 10 Recreatie - Hobbytuin

Deze bestemming is van toepassing op het complex aan de Hoogmadeseweg.

Artikel 11 Sport

Deze bestemming is van toepassing op de sportaccommodaties in het plangebied. Het betreft onder andere de tennisaccommodatie en de zwembadlocatie aan de Hoogmadeseweg. Ondersteunende horeca is toegestaan tot maximaal 15% van het BVO in de betreffende bouwvlakken.

Artikel 12 Tuin

De voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorend bij de grondgebonden woningen. Deze gronden mogen niet worden bebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan met uitzondering van erfscheidingen tot een maximale hoogte van 1 meter.

Artikel 13 Verkeer

Het betreft de wegen in het plangebied, zijnde de gebiedsontsluitingswegen als ook de erfontsluitingswegen. Binnen de bestemming vallen ook de bermen, taluds, watergangen, groenvoorzieningen en dergelijke.

Artikel 14 Verkeer - Rijksweg

Het betreft de gronden van de A4.

Artikel 15 Water

Het betreft de grotere watergangen en waterpartijen in het plangebied met bijbehorende bouwwerken waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

Artikel 16 Wonen

Deze bestemming is van toepassing op de in het plangebied aanwezige grondgebonden woningen in vrijstaande en aaneengesloten vorm. De woningen dienen gesitueerd te zijn in het bouwvlak. De grenzen van het bouwvlak zijn, waar van toepassing bepaald uit het vigerende bestemmingsplan. Per bouwvlak is de toegestane bouwhoogte en goothoogte aangegeven.

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.

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% aan bijgebouwen mag worden gebouwd zoals een garage, schuur of bij woningen een aanbouw. Voorts geldt dat de bebouwing tenminste 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.

Een erker is een ondergeschikte toevoeging aan de straatzijde van een woning. 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 (oppervlak, diepte en bouwhoogte) zijn toegestaan in de bestemming 'Tuin'.

Artikel 17 Wonen - Uit te werken - 1

Voor het woningbouwplan voor de locatie Plantage aan de Hoogmadeseweg is een uit te werken bestemming opgenomen. Daarin zijn regels zijn opgenomen voor het maximaal aantal te realiseren woningen met maatvoering ten aanzien van maximale bouwhoogte en bouwlagen. Tevens zijn randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van de inrichting en eisen ten aanzien van de milieuaspecten en te verrichten onderzoeken.

Artikel 18 Wonen - Uit te werken - 2

Voor het woningbouwplan op de hoek van de Boomgaardlaan en Mauritssingel is een programma op hoofdlijnen opgesteld. De ontwikkeling is als een uitwerkingsplicht met bijbehorende regels opgenomen ten aanzien van het maximaal aantal te realiseren woningen met maatvoering en randvoorwaarden met betrekking tot inrichting en milieuaspecten.

Artikel 19 Leiding - Gas

Deze bestemming heeft betrekking op de ondergrondse hoofdtransport gasleidingen. Op deze gronden zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Voorts geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden. In het bestemmingsplan is de belemmeringenstrook vastgelegd. Deze strook wordt ook wel zakelijk rechtstrook genoemd. In deze strook mag enkel bebouwing ten behoeve van de leiding worden gerealiseerd. Daarnaast mogen er zonder omgevingsvergunning geen grondroerende activiteiten plaats vinden. Met artikel 5 uit de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is geregeld dat gastransportleidingen een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding kunnen hebben.

Artikel 20 Leiding - Water

Deze bestemming heeft betrekking op een ondergrondse hoofdtransport waterleiding. Sinds 1 juli 2011 is de nieuwe wetgeving rondom de drinkwatervoorziening van kracht geworden. De Drinkwaterwet legt aan bestuursorganen de eis op van bescherming van de drinkwaterbelangen. Hiertoe is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden opgenomen in de belemmeringenstrook.

Artikel 21 Waarde - Archeologie

De met deze bestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Er mag alleen worden gebouwd na aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

Artikel 22 Waarde - Archeologie - hoge trefkans

De met deze bestemming aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Hier geldt een bouwverbod voor bouwwerken groter dan 100 m². In geval de verstoring van de bodem groter is dan 100 m², dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Artikel 23 Waarde - Archeologie - middelhoge trefkans

De gronden aangewezen met deze bestemming bezitten een middelhoge trefkans. Hier geldt geen bouwverbod maar kan in het belang van de archeologische monumentenzorg bij een omgevingsvergunning voor het bouwen een archeologisch rapport worden vereist. Hiervan zijn uitgezonderd bouwwerken met een oppervlak van ten hoogste 100 m² en waarvoor geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn.

Artikel 24 Waterstaat - Waterkering

De met deze bestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

Artikel 25 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling, overeenkomstig artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

Deze bestemming heeft betrekking op de vrijwaringszone van de molenbiotoop. In deze zone gelden beperkingen ten aanzien van bouwwerken. Via een omgevingsvergunning zijn werkzaamheden mogelijk binnen deze zone. Tevens is het groengebied op de locatie van de voormalige stortplaats nader aangeduid als milieuzone – bodembeschermingsgebied met het oog op de aanwezige afgedekte bodemverontreiniging.

Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven bij omgevingsvergunning af te wijken van de in het plan genoemde maatvoering.

Artikel 28 Algemene bouwregels

In dit artikel wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in dit artikel een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Artikel 29 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welk gebruik niet is toegestaan op de gronden, zoals ze bestemd zijn.

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om gebruik te maken van een bestemmingswijziging. Hierbij gaat het om een wijzigingsbevoegdheid die geldt voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 31 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel is geregeld dat de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens enkele relevante onderwerpen.

Artikel 32 Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht overeenkomstig artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 33 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

5.4 Verbeelding

Bij dit bestemmingsplan hoort de digitale verbeelding (schaalloos), alsmede de analoge versie (schaal 1:1.000).

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 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. 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. Een exploitatieplan is niet verplicht indien er geen verhaalbare kosten zijn, of wanneer 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"¹⁰ met de ontwikkelaar te sluiten voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplangebied "W4" worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarvoor de gemeente de kosten zou moeten dragen. Dit 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 sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro zijn er geen verhaalbare kosten voor de gemeente met de ontwikkeling gemoeid. Er wordt daarom geen grondexploitatieplan opgesteld voor het bestemmingsplan "W4".

6.2 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 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 uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

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

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan W4 heeft - in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure - ter inzage gelegen van 12 januari 2012 tot en met 22 februari 2012 op het gemeentekantoor van Leiderdorp. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op de website van de gemeente Leiderdorp en via www.ruimtelijkeplannen.nl de gezamenlijke website van het ministerie van I&M (voorheen VROM), VNG, IPO, Kadaster en Geonovum.

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 12 januari 2012 aan de betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Op 7 februari 2012 is een inloopbijeenkomst gehouden.

Er zijn in totaal 11 vooroverlegreacties en 30 inspraakreacties bij de gemeente Leiderdorp ingediend. Alle binnengekomen reacties zijn ontvankelijk. Deze zijn allen samengevat en van commentaar voorzien in de Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak bestemmingsplan W4 (zie bijlage 25). Alle indieners van een reactie hebben schriftelijk antwoord ontvangen. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn in het ontwerp bestemmingsplan W4 verwerkt.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan W4, NL.IMRO.0547.BPw4-ON01, heeft ter inzage gelegen van 26 juli tot en met 5 september 2012. Digitaal was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en een analoog exemplaar lag in dezelfde periode ter inzage op het gemeentehuis van Leiderdorp. Het plan is gepubliceerd in de Staatscourant, het Leiderdorps Weekblad en de gemeentelijke website. Een extra vooraankondiging in verband met de zomervakantie heeft plaats gevonden in het Leiderdorps Weekblad van 4 juli 2012, ook de indieners van een inspraakreactie hebben in die week bericht ontvangen.

Er zijn 35 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan W4 ingediend, waarvan één zienswijze buiten de termijn van ter inzage legging. Het merendeel van de onderwerpen gaat over nieuwbouwplan de Plantage en wijzigingen ten opzichte van bestemmingsplan Centrum. Deze zijn allen samengevat en van commentaar voorzien in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan W4 (zie bijlage 26). Alle indieners van een zienswijzen hebben schriftelijk antwoord ontvangen. De resultaten van de ter inzage legging zijn in het bestemmingsplan W4 verwerkt.

7.3 Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan W4 kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan W4.

Bijlagen bij toelichting (separaat)

Eindnoten

1. GPR Gebouw® is een hulpmiddel bij het toetsen van dubo-ambities. Het is een praktisch programma om de plankwaliteit en milieubelasting van een project in samenhang te optimaliseren. Het programma GPR Gebouw® zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit, toekomstwaarde en de gebruikelijke aspecten van duurzaamheid. De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening of gelijkwaardig (meest recente versie) of aan de regionale ambitie wordt voldaan. Hiertoe ontvangt de ontwikkelaar van de gemeente een intakeformulier GPR-Gebouw. Op basis van een ingevuld intakeformulier ontvangt de ontwikkelaar een gratis sublicentie GPR-Gebouw .
2. Een energievisie is een studie naar de vraag naar en opwekking van energie in een ruimtelijk project (warmte (stadsverwarming), koude, elektriciteit). Het project bevat meestal al een programma met uitsplitsing naar de soort functie (wonen,kantoor, bedrijven, voorzieningen In de openbare ruimte, etc.). Per functie wordt de energievraag bepaald. Vervolgens wordt bekeken of de energievraag op gebouwniveau kan worden beperkt door bijvoorbeeld warmte-isolatie, slimme indelingen (tappunten dicht bij de CV), bepaalde energiebesparende installaties, etc. Voor de resterende energievraag wordt bekeken in hoeverre er duurzame energiebronnen voorhanden zijn.
3. Zoals weergegeven in bijlage 1 onderdeel D van het besluit omgevingsrecht (BOR).
4. Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder - Herziene versie 2010.
5. Memo Akoestisch onderzoek geluidvisie W4, 9 augustus 2011, DHV.
6. Leidinggegevens: Leiding W-515, diameter 12 inch: werkdruk 40 bar; leiding W-517, diameter 12 inch: werkdruk 40 bar; leiding W-535, diameter 16 inch: maximale werkdruk 40 bar.
7. Bleve: 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Dit is een soort explosie die kan voorkomen als een houder (tank) met een vloeistof onder druk openscheurt. Een Bleve kan voorkomen bij een houder die gevuld is met een stof die onder atmosferische omstandigheden een gas is maar onder druk een vloeistof is zoals LPG. De houder bevat dan een laag vloeistof met een laag gas erboven. Er wordt onderscheid gemaakt in een koude en een warme Bleve. Een koude Bleve ontstaat door het ineens vrijkomen van de gehele inhoud, bijvoorbeeld door een aanrijding en daaropvolgende ontsteking van het uitstomende gas. Bij een warme Bleve bezwijkt de tankauto door opwarming door een externe bron.
8. Rapport 'Externe veiligheid bestemmingsplannen Oude Dorp en W4 gemeente Leiderdorp', d.d. 7 oktober 2011, projectnr. 112065, opgesteld door Aviv.
9. Rapport 'Kwantitatieve Risicoanalyse Risicoberekening hogedrukaardgasleidingen BP W4, Leiderdorp, d.d. 19 april 2012, kenmerk 2012005075, opgesteld door Omgevingsdienst West-Holland.
10. een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, welke voorafgaat aan een exploitatieplan.