

Bestemmingsplan Driegatenbrug 2016

Gemeente Leiderdorp

Ontwerp



leiderdorp

V | **R** | **O**

Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan Driegatenbrug 2016

Gemeente Leiderdorp

Ontwerp

Rapportnummer: 211X07380.082046_3

IMRO-IDN-nr: NL.IMRO.0547.BP3gatenbrug2016-ON01

Datum: 18 augustus 2016

Contactpersoon opdrachtgever: De heer M. Vroonhof

Projectteam BRO: Job van Schuppen, Piet Zuidhof

Concept: december 2014

Voorontwerp: --

Ontwerp: Augustus 2016

Vaststelling:

Onherroepelijk:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Driegatenbrug 2016, Leiderdorp

Bron foto kaft: Hollandse hoogte (4)

Beknopte inhoud: --

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E amsterdam@bro.nl

Driegatenbrug 2016

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel van het plan	5
1.2 Opbouw van het bestemmingsplan	5
1.3 Begrenzing van het plan	5
1.4 Vigerende regelingen	6
Hoofdstuk2 Plangebied	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp	7
2.2 Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing Leiderdorp	9
2.3 Archeologische waarden	9
2.4 Ruimtelijke hoofdstructuur plangebied	10
2.5 Wonen	13
2.6 Bedrijven	13
2.7 Verkeer	14
2.8 Groen	14
2.9 Water	14
2.10 Maatschappelijke voorzieningen	14
2.11 Horeca	14
2.12 Sport- en recreatieve voorzieningen	15
2.13 Kabels en leidingen	15
2.14 Ontwikkelingen	16
Hoofdstuk3 Beleidskader	17
3.1 Algemeen	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.3 Provinciaal beleid	19
3.4 Regionaal beleid	20
3.5 Gemeentelijk beleid	21
3.6 Conclusie beleidskader	28
Hoofdstuk4 Omgevingsaspecten	29
4.1 Algemeen	29
4.2 Milieuaspecten	29
Hoofdstuk5 Juridische planbeschrijving	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Planvorm en opbouw planregels	43
5.3 Artikelsgewijze toelichting	44
Hoofdstuk6 Economische uitvoerbaarheid en handhaving	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Handhaving	47
Hoofdstuk7 Procedure	49
7.1 Vooroverleg	49
7.2 Vaststelling	49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De aanleiding en doel van het bestemmingsplan 'Driegatenbrug 2016' is tweeledig. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen om de 10 jaar geactualiseerd worden. Anderzijds wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld omdat het (woon)gebied Driegatenbrug inmiddels is uitontwikkeld en een bijzondere opzet heeft gekregen met hoge ambities voor de ruimtelijke kwaliteit. Tegelijkertijd is het nieuwe bestemmingsplan de gelegenheid om aan te sluiten bij de gemeentelijke standaardsystematiek van bestemmen. Daarmee worden de regels ook in lijn gebracht met de SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2012.

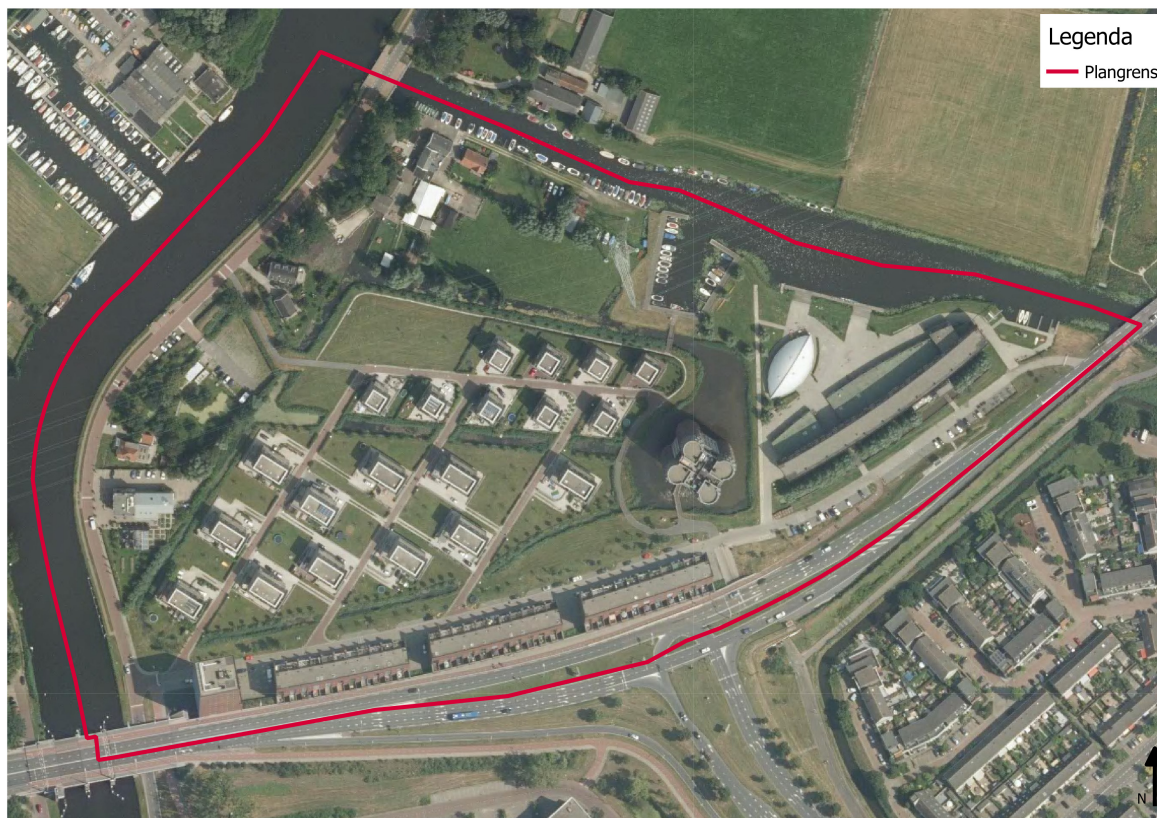
1.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting en een verbeelding met bijbehorende planregels. De planregels en verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt het plan beschreven en worden de milieuthema's behandeld. Ook wordt in gegaan op het maatschappelijk overleg (vooroverleg en zienswijzen).

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Deze planbeschrijving gaat in op de ruimtelijke- en functionele structuur van het gebied in het verleden, het heden en de toekomst. Het volgende hoofdstuk beschrijft het relevante beleid voor de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en waardenthema's behandeld. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting op de planregels. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en in hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Het gaat dan om de resultaten van het wettelijk vooroverleg en de zienswijzen.

1.3 Begrenzing van het plan

Het plangebied ligt in het noordwesten van de gemeente Leiderdorp en wordt ingeklemd door de Boterhuispolder, de Oude Spoorbaan en De Zijl. In de volgende figuur is de ligging van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1. Ligging plangebied

1.4 Vigerende regelingen

Ter plaatse van het bestemmingsplan 'Driegatenbrug' gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Driegatenbrug (21 november 2005 vastgesteld en goedgekeurd op 12 januari 2006).
- Bestemmingsplan Driegatenbrug, eerste partiële herziening (5 september 2006 vastgesteld en goedgekeurd op 15 december 2006).

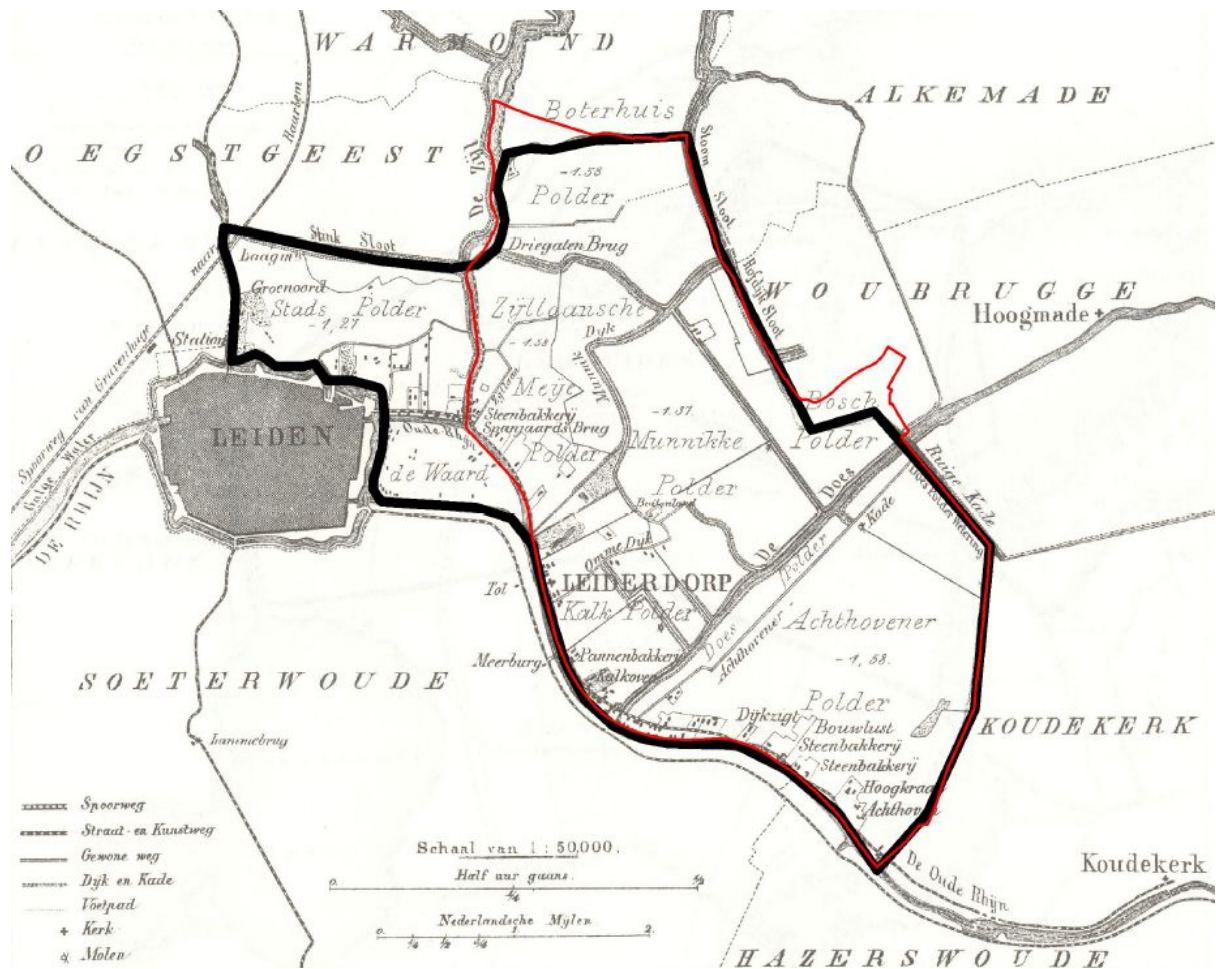
Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp

De ligging van Leiderdorp aan de Oude Rijn is in meerdere opzichten van belang geweest voor de ontwikkeling van Leiderdorp. Al in de IJzertijd (de periode van zo'n 3000 tot 2000 jaar geleden) werden de hoger gelegen oeverwallen langs de zijtakken van de Rijn - onder andere de Oude Rijn - bewoond en daarmee ook het grondgebied van het huidige Leiderdorp. In de Romeinse tijd is sprake van een tweede duidelijke ontwikkeling op het grondgebied van Leiderdorp. De Rijn werd de politiek-bestuurlijke grens van het Romeinse rijk en vormde tevens de belangrijkste verbinding tussen het achterland en het kustgebied. Langs deze grens ontstonden verbindingswegen en forten.

Het 'oudste dorp' Leiderdorp is in de 6e eeuw na Christus ontstaan op de locatie waar momenteel de tennisbanen (bij de Hoogmadeseweg) liggen. In diezelfde tijd vonden ook al ontwikkelingen plaats in de Boterhuispolder ten noorden van Leiderdorp. Uit bodemvondsten blijkt dat het grondgebied van Leiderdorp eveneens in de Karolingische tijd (vanaf de 8e eeuw) werd bewoond. Aan beide zijden van de Oude Rijn werd doorlopend vanaf de periode van het 'oudste' Leiderdorp, maar met name in de vroege middeleeuwen (rond de 9e en 10e eeuw) - door de vrije boerengemeenschappen die op de hoger gelegen oeverwallen woonden - het veenkleigebied ontgonnen ten behoeve van de akkerbouw. Zo is een verkaveling ontstaan van land en ontwateringssloten die loodrecht op de aanwezige waterlopen staan. De oudste ontginningen zijn erg onregelmatig van vorm: blokken en stroken die de natuurlijke waterlopen volgen.

Het Leiderdorpse grondgebied strekte zich uit tot aan het centrum van de stad Leiden. Toen Leiden rond 1200 grondgebied nodig had voor haar stadsuitbreiding, werd het grondgebied van de omliggende ambachtsheerlijkheden, waaronder dat van Leiderdorp, geannexeerd. Leiderdorp bestond toen nog voornamelijk uit agrarisch gebied en kende een aantal bebouwingslinten: het watergebonden historische lint (Lage Rijndijk/Hoofdstraat) dat aan het eind van de 13e eeuw door ophoging van de oevers van de waterlopen met klei was ontstaan; en de twee boerderijlinten van Leiderdorp: het lint langs de Ommedijk en het lint langs de Hoogmadeseweg, beide ontstaan in de late middeleeuwen.



Figuur 2.1 Kaart uit de gemeenteatlas van J. Kuyper (1865-70) met de toenmalige (zwart) en de huidige gemeentegrens (rood).

Pas in de 15e en 16e 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. Tot aan de jaren dertig van de 20e eeuw bestond Leiderdorp uit niet meer dan enkele bebouwingslinten met daartussen kleinschalige (water)gebonden industrie (scheepsbouw, lijmwerven, kleiwaren, tuinderijen). Wel vond al voor de Tweede Wereldoorlog in Leiderdorp - hoewel in geringe mate - planmatige volkswoningbouw plaats. Na de oorlog werd er echter pas volop gebouwd, de industrie ontwikkelde zich goed, het omliggende landelijk gebied werd langzamerhand volgebouwd en de verkeersdrukke nam toe.

De rijksweg A4 werd halverwege de jaren vijftig aangelegd. Deze snelweg vormde lange tijd een barrière tussen het bestaande dorp en de daarachter gelegen weiden, tuindergebieden en agrarisch land. In de periode na 1960 werd het deel van Leiderdorp ten noordwesten van de Persant Snoepweg ontwikkeld, zoals de woonwijken Zijkwartier, De Horsten en De Roden en De Steinen en Burgen uit onderhavig bestemmingsplan. Typische jaren zestig wijken zijn de wijk Ouderzorg, de Vogelwijk en De Schansen. Met de ontwikkeling van deze nieuwe wijken, waarbij de Engelendaal de grens met het landelijk gebied was, nam het kenmerkende polderlandschap van Leiderdorp steeds verder af.

Vanaf de jaren zeventig is het deel van Leiderdorp tussen de Engelendaal, de Persant Snoepweg en de provinciale wegen N445 en N446 bebouwd. De uitbreiding bleef nog beperkt tot aan de Dwarswatering.

De uitbreidingswijken Voorhof, Binnenhof, het voorzieningencluster Winkelhof en het sport- en recreatiegebied De Bloemerd zijn hiervan het resultaat. In de jaren tachtig werd de wijk Buitenhof-Oost aan de westzijde van de Winkelhof ontwikkeld. In de jaren negentig werd Buitenhof-West gerealiseerd. De laatste grote uitbreiding van Leiderdorp is de wijk Leyhof (eind jaren negentig).

2.2 Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing Leiderdorp

Landschappelijk gezien ligt het plangebied in een aantrekkelijke omgeving. Het gaat hier echter niet om beschermd landschappelijk gebied. Het plangebied vormt aan de noordoostkant een aantrekkelijke overgang naar het Groene Hart met zicht op weilanden. Daarnaast grenst het plangebied aan zowel de west- en noordkant aan water, namelijk de rivier De Zijl en de Dwarswating. Het gebied ligt aan de westkant aan de Zijldijk. Deze weg langs de rivier De Zijl is een druk gebruikte recreatieve fietsroute naar de Kagerplassen. Ook de aanwezigheid van de roeivereniging van de universiteit van Leiden draagt bij aan het recreatieve karakter van het gebied.

Binnen het plangebied is een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Aan de Zijldijk staat de meelfabriek Zijlstream. Dit is een cultuurhistorisch waardevol pand met een karakteristieke gevel. In het gebied bevinden zich ook enkele historisch waardevolle boerderijen aan de Zijldijk langs de rivier De Zijl.

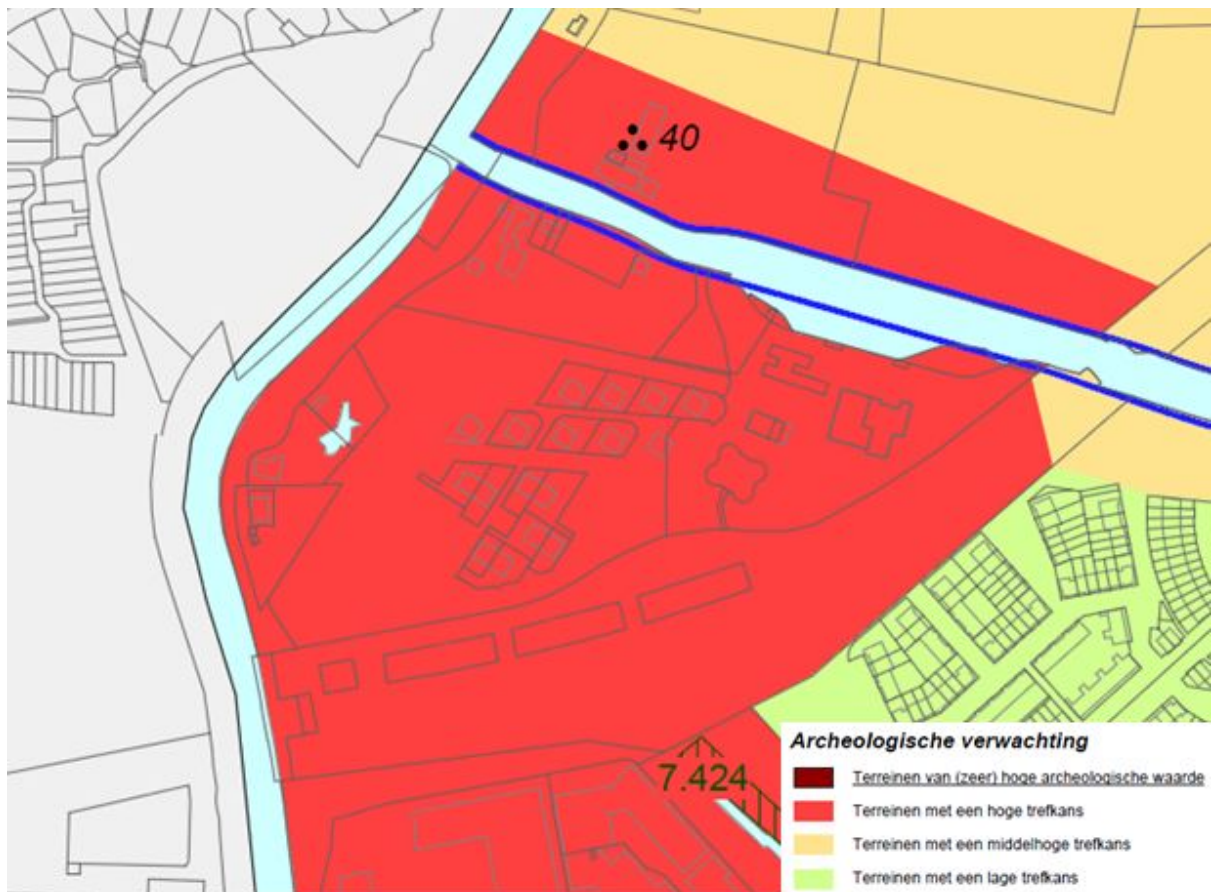
2.3 Archeologische waarden

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Leiderdorp staan de tot dan toe bekende archeologische waarden en verwachtingen weergegeven. Bij deze kaart hoort een toelichting waarin de ontstaansgeschiedenis van Leiderdorp wordt beschreven. Ook wordt een voorstel gedaan voor een planologisch regime. Met dit regime kunnen archeologische waarden en verwachtingen beschermd worden in het bestemmingsplan. Uit de beschikbare informatiebronnen (IKM en IKAW van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) komt niet naar voren dat er archeologische vondsten of monumenten in het gebied voorkomen.

In de volgende figuur is een uitsnede van de archeologische waarden- en verwachtingskaart opgenomen. Hieruit blijkt dat in het plangebied een terrein ligt met een hoge trefkans en een terrein met een middelhoge trefkans. Dit betekent dat het plangebied in een zone van het landschap ligt waar de meeste archeologische vindplaatsen verwacht mogen worden. Bodemingrepen die dieper dan 30 cm onder het maaiveld plaatsvinden dienen vooraf archeologisch onderzocht te worden. Alleen bij kleine bodemingrepen kleiner of gelijk aan 100 m² hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Hieronder vallen ook alle vergunningsvrije bouwwerken.

In deze delen van de gemeente dient bij voorgenomen bodemversturende activiteiten in principe Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven of een oppervlaktekartering onder goede voorwaarden moet worden uitgevoerd. In sommige gevallen zullen boringen voor het verkennend stadium in eerste instantie voldoende zijn. Het waarden van een terrein dient te gebeuren door middel van een IVO-booronderzoek of IVO-proefsleuven. Mogelijk dat deze onderzoeken leiden tot een vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving.

Om bovenstaande te waarborgen is er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge trefkans' opgenomen voor het terrein met een hoge verwachtingswaarde en is er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge trefkans' opgenomen voor het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde.



Figuur 2.2 Archeologische waarden- en verwachtingskaart

2.4 Ruimtelijke hoofdstructuur plangebied

Driegatenbrug is een jonge woonwijk. In een deel van het gebied is sprake van een gezamenlijke zorg voor en onderhoud van de openbare ruimte. De wijk is open en groen en heeft gevarieerde bouwstijlen.

Driegatenbrug heeft een eigen stedenbouwkundige filosofie waarin de verbinding tussen het stedelijk en landelijk gebied centraal staat. De kenmerken van de stad en de kenmerken van het landelijk gebied zijn met elkaar geïntegreerd in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Het oorspronkelijke veenlandschap is vanuit het Groene Hart doorgetrokken tot aan de Provinciale weg. In het landschap zijn de woningen, de horecavoorziening en het watersportcentrum met studentenhuysvesting opgenomen. Dit heeft geresulteerd in de volgende ruimtelijke en functionele structuur:

Ruimtelijke structuur

- Het aanwezige landschap vormt de onderlegger voor de wijk. De Provinciale weg is de scheidslijn tussen stedelijk en meer landelijk getint gebied;
- De aanwezige bebouwing is zoveel mogelijk opgenomen in het landschap;
- Er is sprake van een transparante verkaveling, met zichtlijnen diagonaal het Groene Hart in.

Functionele structuur

- Er is sprake van een gevarieerd woongebied met een breed woonprogramma voor verschillende doelgroepen.
- Parkeren vindt zoveel mogelijk uit het zicht plaats in gebouwde voorzieningen. Voor de (half) vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van twee plaatsen per wooneenheid. Daarnaast is er ruimte voor bezoekersparkeren.

- Naast wonen kenmerkt het plangebied zich door de aanwezigheid van studentenwoningen, watersportverenigingen en een horecabedrijf in voormalige meelfabriek de Zijlstream.

Poldervilla's

De poldervilla's vormen de rand van het stedelijk gebied, het zijn de laatste woningen van Leiderdorp voordat het Groene Hart begint. De poldervilla's vormen als het ware de ouverture tot het polderland ten noorden daarvan. De poldervilla's staan relatief dicht op elkaar. Het tussengelegen gebied geldt als open weiland, waardoor het geheel ruimtelijk oogt. Binnen dit bijzondere concept zijn de woningen voorzien van een terras dat door schanskorven is omkaderd. Dit is privé en heeft de bestemming Tuin. De schanskorven zorgen voor een vanzelfsprekende organisatie van de functies. Hiermee krijgt het parkeren een duidelijke plek, zodanig dat de openheid minimaal wordt geschaad en anderen geen hinder van de geparkeerde auto's zullen ondervinden.

De poldervilla's hebben vanwege de ligging in het gebied dat het karakter van een weiland dient te behouden geen traditionele erfinrichting. Om openheid te behouden is het nodig om delen van het privé-eigendom als groen te bestemmen. Daarnaast zijn ook de mogelijkheden om de woning middels aanbouwen uit te breiden wat minder dan in gewone woonwijken in Leiderdorp. In voorliggend bestemmingsplan is de stedenbouwkundige filosofie leidend en is de actuele situatie vastgelegd. Concreet betekent dit dat de bouwvlakken van de woningen zijn vastgelegd op de verbeelding. Het Bor geeft met ruimere vergunningsvrije mogelijkheden aanleiding een passende wijze van bestemmen te kiezen voor de achtererven. In voorliggende bestemmingsplan zijn de bestemmingen Tuin en Wonen als erf in de zin van het Bor beschouwd. De bestemming Groen kan vanwege het te dienen planologische doel niet als erf worden aangemerkt. Op die bestemming zijn daarom geen vergunningvrije mogelijkheden op basis van het Bor.

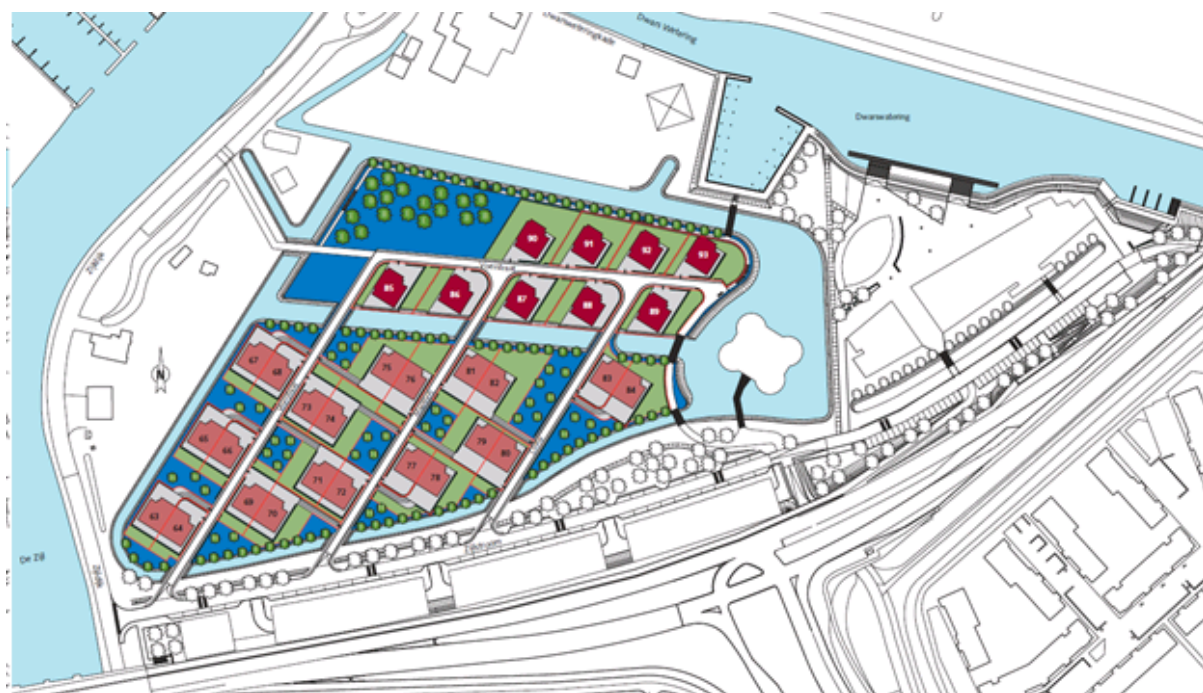
Beheergebied

Bij de ontwikkeling van de wijk zijn beheerafspraken gemaakt over de wijze waarop met het publiek-collectieve deel en privé deel moet worden omgegaan. Dit heeft geleid tot een beheervereniging welke tot doel heeft de omliggende (semi-) openbare ruimte op passende wijze te onderhouden. Dit gebeurt vanuit gezamenlijk beheer, uitgevoerd door de bewoners. In de afspraken die zijn vastgelegd in de beheerovereenkomst zijn o.a. bepalingen opgenomen over het oprichten van bouwwerken en aanbrengen van beplantingen. Op de betreffende perceelsgedeelten behorend tot het beheergebied (zie onderstaande figuur) is het niet toegestaan om bouwwerken, hekwerken, bomen, overige beplantingen, vijvers, bestratingen, overige verhardingen (naast de aangelegde karrensporen) te plaatsen.

Omdat er geen verplichting bestaat om deel te blijven nemen aan de beheervereniging en de daarbij horende verplichtingen is het vanuit planologisch opzicht noodzakelijk om een passende regeling op te nemen voor het beheergebied. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit worden gewaarborgd. Voor de percelen die onderdeel uitmaken van het beheergebied is de bestemming Groen - Beheergebied opgenomen. Binnen de bestemming Groen - beheergebied is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die afbreuk kunnen doen aan de karakteristieken van het beheergebied. Hieronder vallen:

- het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- het aanleggen of verwijderen van hoogopgaande beplanting (bij aanleggen vanaf 3 m, 2 m voor heggen);
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- het scheuren of frezen van grasland.

Op onderstaande afbeelding is het beheergebied weergegeven. Blauw gekleurd is gemeente eigendom en groen gekleurd is privé eigendom.



Figuur 2.3 Beheergebied

2.5 Wonen

Binnen het gebied Driegatenbrug zijn verschillende typen woningen gesitueerd. Het gaat hierbij om vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, geschakelde woningen, appartementen en studenteneenheden. Het plan biedt hiermee een gevarieerd woonaanbod waarin een breed woonprogramma voor verschillende doelgroepen wordt gerealiseerd.

Vrijstaande woningen

In het weiland ten noorden van het plangebied staan negen vrijstaande woningen. De woningen zijn zodanig gepositioneerd dat zij optimaal op het open polderlandschap zijn gericht. Zeven van deze villa's zijn vier bouwlagen hoog en twee van deze villa's zijn 5 bouwlagen hoog.

Halfvrijstaande woningen

Ten zuiden van de vrijstaande woningen staan 22 halfvrijstaande woningen. De opbouw van de woningen is verwant aan die van de vrijstaande woningen. Deze polderwoningen zijn net als de vrijstaande woningen vier bouwlagen hoog en zijn op dezelfde wijze gepositioneerd.

Appartementen

Ten oosten van de vrijstaande- en halfvrijstaande woningen staat de woontoren 'Don Jon'. Deze appartemententoren is tien bouwlagen hoog waarbinnen 30 appartementen zijn gerealiseerd. De toren is een markant gebouw in het plangebied en is gesitueerd op een markant punt. De toren heeft een vestingachtige uitstraling. De woontoren is gesitueerd in het water en is te bereiken via een loopbrug.

Geschakelde woningen en appartementen

Direct aan de Provinciale weg zijn 33 geschakelde woningen en 28 appartementen gebouwd. Door deze aan de weg te bouwen vormen de woningen een boog van drie segmenten en een kopgebouw. De woningen hebben een geluidswerende functie. De Provinciale weg ligt tot circa 5 meter verhoogd ten opzichte van de achtergelegen weilanden in het plangebied. De woningen zijn direct onder aan de weg gebouwd, op een breed bordes aan de voet van de weg.

De geschakelde woningen bestaan uit drie boogsegmenten. Tussen de segmenten zijn brede "vensters" op het achterliggend polderland vrijgehouden. De boogwoningen zijn deels op de weg, maar vooral op het landschap georiënteerd.

De boogwoningen hebben aan de straatzijde een twee verdiepingen hoge serre. Hierdoor oogt de wand aan de zijde van de Provinciale weg minder gesloten. De woningen hebben een panoramaterras op de bovenste laag. De woningen bestaan uit een plint met daarop drie bouwlagen. Aan de kop van de drie boogsegmenten staat een appartemententoren. Dit gebouw bestaat uit negen bouwlagen. De appartemententoren aan de kop van de boogsegmenten voegt door zijn hoogte een ruimtelijk accent aan het gebied toe. Het kopgebouw is op De Zijl georiënteerd.

2.6 Bedrijven

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen.

2.7 Verkeer

De hoofdonthutingsroute loopt via de Zijldijk. Vanaf deze weg lopen twee wegen het landschap in. De eerste betreft Zijlstream. Via deze weg wordt het woongedeelte van het plangebied bereikt. De tweede weg is de Dwarswatering, deze leidt naar het haventje met botenverhuur. Daarnaast is er een fietspad dat via de Zijldijk aantakt op de Voerstraat en zo doorloopt tot aan de Zijlstream.

2.8 Groen

Behoudens de rand langs de N446 is er sprake van relatief veel groen in het plangebied. Vanuit de stedenbouwkundige filosofie van het plan is de verbinding met het open polderland en de aanwezigheid van agrarisch cultuurlandschap in de wijk bepalend voor het groene karakter. Het groen bestaat hoofdzakelijk uit (openbaar toegankelijke) grasvelden tussen de verschillende gebouwen en functies in. Aan de zijde van De Zijl staan een paar rijen met bomen die het plangebied markeren.

2.9 Water

Binnen het plangebied zijn verschillende vormen van open water aanwezig. De Zijl is een doorgaande vaarroute. Deze takt in het zuiden aan op de Oude Rijn in Leiden en voert richting het noorden naar onder andere Het Joppe, Zweiland en Norremeer. Hiermee is het plangebied via het water verbonden met Leiden en de genoemde recreatieplassen. In het noorden van het plan gebied ligt de Dwars Watering, aan deze waterloop ligt ook het haventje. Via de Dwars Watering kan men uiteindelijk ook richting Leiden varen of meer naar het Oosten, richting de Kaagerplassen.

2.10 Maatschappelijke voorzieningen

Binnen het plangebied zijn geen maatschappelijke voorzieningen gelegen.

2.11 Horeca

Aan de Zijldijk ligt de horecavoorziening Zijlstream. In de voormalige historische meelfabriek zijn verschillende aan horeca gerelateerde functies gevestigd. Het gaat om ondermeer een restaurant en de mogelijkheid om kookworkshops te geven. Tevens kan er worden vergaderd.

2.12 Sport- en recreatieve voorzieningen

In het noordoosten van Driegatenbrug is een complex gerealiseerd van de gecombineerde (studenten)watersportverenigingen met onder meer studentenhuisvesting. Het watersportcentrum staat onder aan het talud en staat wat meer terug ten opzichte van de Provinciale weg. In de plint van het complex worden boten gestald van de achtergelegen watersportverenigingen. Om voldoende stalruimte voor de verschillende typen boten te creëren is de plint naar achteren toe uitgebouwd. De studentenwatersportverenigingen hebben ieder hun eigen kantine in het gebouw, met uitzondering van roeivereniging Asopos De Vliet die een kantine verder achter op het heeft terrein. In het bovengebouw van het watersportcentrum bevinden zich de studentenwoningen. Het watersportcentrum bevat tevens een werkplaats en een loods.

De weg langs De Zijl is een oud bebouwingslint en vormt een aantrekkelijke recreatieve route richting het Joppe en de Kagerplassen ten noorden van het plangebied. De opstapplaats van Groene Hart Cruises in het noorden van het plangebied blijft gehandhaafd. Ook de botenverhuur bij Van Egmond draagt bij aan het recreatieve karakter van het gebied.

Tussen de botenverhuur bij Van Egmond en de studentenvereniging is een sloepenhaven aanwezig. De privé haven is met de dubbelbestemming 'ss-wsp' bestemd. Hierdoor is het mogelijk om steigers te realiseren en deze te gebruiken als ligplaats voor pleziervaartuigen van particulieren.

2.13 Kabels en leidingen

Hoogspanningskabel

Bovengrondse hoogspanningskabels brengen risico's met zich mee in de omgeving van woningen. In de omgeving van hoogspanningskabels bestaat voor bewoners een licht verhoogde kans op gezondheidsproblemen. Er is ten aanzien van de gezondheidsrisico's echter nog geen wet- of regelgeving vastgesteld.

Uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat door KEMA onderzoek is verricht naar de magnetische veldsterkte in het plangebied. Het gaat hierbij om de 150 kV-verbinding Zoetermeer-Leiden. Op een representatieve bedrijfsvoeringsdag werd een maximale veldsterkte van 0,3 μ T gemeten. Ook bij verhoging van de stroombelasting met 30 % blijven de veldsterkten ter hoogte van de geplande woningen onder de 0,4 μ T. De veldsterkten blijven ver onder de adviesgrenswaarden van 120 μ T en 100 μ T die door de Gezondheidsraad, respectievelijk de ICNIRP worden gehanteerd. Omdat er geen wettelijke grenswaarden voor hoogspanningskabels bestaan, kunnen de gemeente en de provincie zelf bepalen hoe zij met hoogspanningskabels om wensen te gaan. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van Driegatenbrug plan is rekening gehouden met de eisen in de Nota Planbeoordeling (thans het kader) van de provincie, alsmede met de zone bij een magnetische veldsterkte van 0,4 μ T.

Op de verbeelding is aan beide zijden van de hoogspanningskabels een zonering van 27,5 meter opgenomen, gemeteen uit het hart van de leiding.

Hoofdgasleiding

Aan de zijde van de Willem de Zwijgerlaan en de Provinciale weg loopt door het gebied een hoofdgasleiding. Deze ondergrondse leiding beperkt de activiteiten in de nabijheid van deze leiding. Er gelden afstandscriteria voor bebouwing met een beschermingszone van 4 meter aan beide zijden. De hoofdgasleiding wordt beschermd door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan 'Driegatenbrug'.

2.14 Ontwikkelingen

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied passen. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuren Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

3.2.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met ruimtelijke ontwikkelingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet bij plannen die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit is door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld op 9 juli 2014. In de visie is het provinciale ruimtelijke orderingsbeleid en het mobiliteitsbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het hoofdoel van de visie is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterrinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen

In de Visie Ruimte en mobiliteit worden 4 thema's onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

3.3.2 Verordening Ruimte provincie Zuid-Holland

De Verordening ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie beschouwt in ieder geval de in de visie opgenomen doelen, en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit, van provinciaal belang.

3.3.3 Provinciale woonvisie 2011-2020

De provincie Zuid-Holland heeft in oktober 2011 de woonvisie 2011-2020 vastgesteld. De hoofdlijnen uit deze visie zijn een analyse van de woningmarkt, en ambities en rol van de provincie. Uit deze analyse blijkt dat meer nieuwbouwwoningen zijn gepland dan nodig. De kwaliteit van de huidige voorraad is voor verbetering vatbaar. Voor een deel van de woningmarkt een disbalans is tussen vraag en aanbod.

In deze woonvisie is een vijftal ambities verwoord:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten.
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats.
- Voldoende goed woningaanbod voor iedereen.
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn.
- Inzetten op de verbetering van de leefbaarheid.

In het uitvoeringsprogramma gaat het onder meer over nieuwe afspraken met de regio's over het aantal te bouwen woningen, het verplicht stellen van een regionale woonvisie, de introductie van een afwegingskader woningbouw (vergelijkbaar met een SER-ladder) en mee sturen op woonmilieus, alsook het opstellen van kaders om ruimte voor ontwikkelingen te bieden.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Beleidsvisie Wonen

De gemeente Leiderdorp maakt deel uit van de regio Holland Rijnland. De ambitie die met regionale woonvisie wordt uitgesproken is: Holland Rijnland is een top woonregio in de Randstad. Om dit te bereiken zijn er twaalf afspraken in de Regionale Woonvisie opgenomen. Deze gaan onder andere over samenwerking, monitoring van woningbouwprogramma's, in achtneming van het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw, aandeel sociale woningbouw en woningbouwprogramma. Samengevat hebben de visie en de afspraken als doel:

- De samenwerkende gemeente spannen zich maximaal in om in de periode 2008 – 2019 in totaal 24.240 woningen toe te voegen;
- In het gezamenlijke gemeentelijke nieuwbouwprogramma tot 2020 wordt een minimumpercentage aan sociale woningen opgenomen (sociale huurwoningen tot € 647,83 per maand en goedkope koopwoningen tot € 191.580,-) opgenomen (prijsspeil 1 juli 2009).

3.4.2 Structuurvisie

In de Regionale Structuurvisie 2020 is verwoord waar de regio Holland Rijnland in ruimtelijk-functionele zin naar toe wil in de toekomst. De visie bevat in totaal zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meevoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
6. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Kennis;

7. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Greenport.

Relevant voor Leiderdorp is dat wordt ingezet op het realiseren van een goed woonklimaat met voldoende en gevarieerde woningen, met aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Leiderdorp

De gemeente Leiderdorp heeft een toekomstvisie opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad op d.d. 19 december 2012. Deze toekomstvisie dient als kader voor de ruimtelijke en maatschappelijke structuurvisies. Het samenhangende geheel van deze documenten vormt de integrale toekomstvisie. Kernpunten uit de visie zijn:

- De inwoners van Leiderdorp willen samenleven in rust en ruimte, met een open blik naar hun regio.
- De gemeente bewaakt het thuisgevoel van Leiderdorp en wil de polders toegankelijk maken voor de regio. De dynamiek in het stedelijk gebied vraagt dat de gemeente blijft vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen. De gemeente zal goed blijven luisteren naar vragen uit de samenleving.
- Samenleven is samen doen, betrokken zijn bij elkaar en verantwoordelijkheid nemen. De gemeente wil slim verbinden, kritisch kijken naar gemeentelijke taken en efficiënt samenwerken met alle partijen. De gemeente faciliteert, binnen haar mogelijkheden, dat inwoners zelf in staat zijn om goed te wonen, goed te werken en goed te leven in hun gemeenschap. Daar waar dit niet op eigen kracht mogelijk is fungeert de gemeente als vangnet.

De visie belicht 5 thema's, te weten: maatschappij, ruimte, financiën, bestuur en economie. Elk thema is onderverdeeld in de volgende aspecten: ontwikkelingen, uitdagingen, overwegingen, koers en illustratie.

Voor het thema Ruimte zijn de volgende koersrichtingen benoemd:

- De kwaliteit van de openbare ruimte waar nodig en mogelijk handhaven op een bij het gebruik van de ruimte passend niveau;
- Tegemoetkomen aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen;
- Woningen realiseren door verdichting en door transformatie van kantoorgebouwen;
- Polders en parken open laten;
- Duurzaam in stand houden van buitengebieden, groen en water, en van groen binnen de bebouwde kom;
- Woonwijken, winkelcentra en bedrijventerreinen bereikbaar houden: te voet, met de fiets, met de auto en met het openbaar vervoer, ook voor mindervaliden;
- Mobiliteit, infrastructuur en economie beschouwen vanuit het niveau van de Leidse regio.

3.5.2 Woonvisie 'Gewoon lekker wonen, tussenstad en Groene Hart (2013)

De gemeenteraad heeft de Woonvisie op 4 februari 2013 vastgesteld. Daarmee werd bepaald dat er in Leiderdorp tot 2020 nog circa 750 woningen zouden moeten worden gebouwd, vooral voor (jonge) starters en ouderen.

Omdat Leiderdorp geen grote bouwlocaties meer heeft, vindt nieuwbouw of herontwikkeling veelal binnen de bestaande bebouwing plaats. Extra aandacht gaat uit naar voorlichting over het levensloopgeschied maken en houden van de bestaande woningvoorraad. Op het gebied van energiebesparende maatregelen wil de gemeente investeren. De gemeenteraad heeft geld beschikbaar gesteld om duurzaamheidsleningen te kunnen verstrekken. De aandacht in de woonvisie gaat uit naar:

1. Differentiatie in wijken voor verschillende doelgroepen: door levensloopgeschied aanpassen of

- bouwen van woningen, verkoop van woningen en opvullen van vrijkomende plekken;
2. Blijven zoeken naar bouwlocaties, zodat de huishoudensverdunding (er komen steeds minder mensen per woning) binnen Leiderdorp gefaciliteerd kan worden;
 3. Bijdragen aan een adequate dienstverlening (onderwijs, zorg, welzijn, recreatie) in wijken;
 4. Afstemming te zoeken met regionale ontwikkelingen;
 5. Een procesgestuurde aanpak van het woonbeleid, waarin samenwerking met partners centraal staat.

3.5.3 Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp

De gemeente heeft een ruimtelijke structuurvisie gemaakt. Daarin schetst ze haar ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van Leiderdorp voor de komende 20 jaar en haar rol in het verwezenlijken van die ambities. De structuurvisie is vastgesteld op 7 december 2015.

In de visie wordt de gemeente Leiderdorp verdeeld in gebieden van verschillende dynamiek, namelijk:

- 'Laagdynamische gebieden', deze gebieden functioneren goed en zullen qua ruimtelijke structuur de komende decennia niet of nauwelijks veranderen. In die wijken wil de gemeente vooral ruimte geven aan concrete wensen (kunnen) en waardevolle elementen beschermen (voorkomen).
- 'Dynamische gebieden', dit zijn plekken waar binnen de hoofdstructuur verandering noodzakelijk of wenselijk is. Daarbij gaat het om locaties waar de gemeente bepaalde ruimtelijke ambities heeft (willen), maar andere partijen nodig heeft om die ambities te verwezenlijken.
- 'Hoogdynamische gebieden', deze gebieden zullen in de komende decennia grote veranderingen ondergaan omdat de bestaande structuur en functie niet, of niet meer, voldoen aan de wensen van deze tijd. Het zijn daarom gebieden waar de gemeente een actieve rol vervult vanuit een bewuste veranderingswens (moeten) of vanuit een wettelijke plicht.

Het plangebied ligt in een als 'Laagdynamisch gebied' aangewezen zone. Laagdynamische gebieden zijn gebieden waar sprake is van weinig veranderingen. Ontwikkelingen spelen zich af op het kleinste schaalniveau, zoals op het gebied van duurzaamheid (zonnepanelen op daken) en nevenfuncties in en nabij de woning (praktijkruimte aan huis). Het overgrote deel van het grondgebied van de gemeente bestaat uit laagdynamische gebieden.

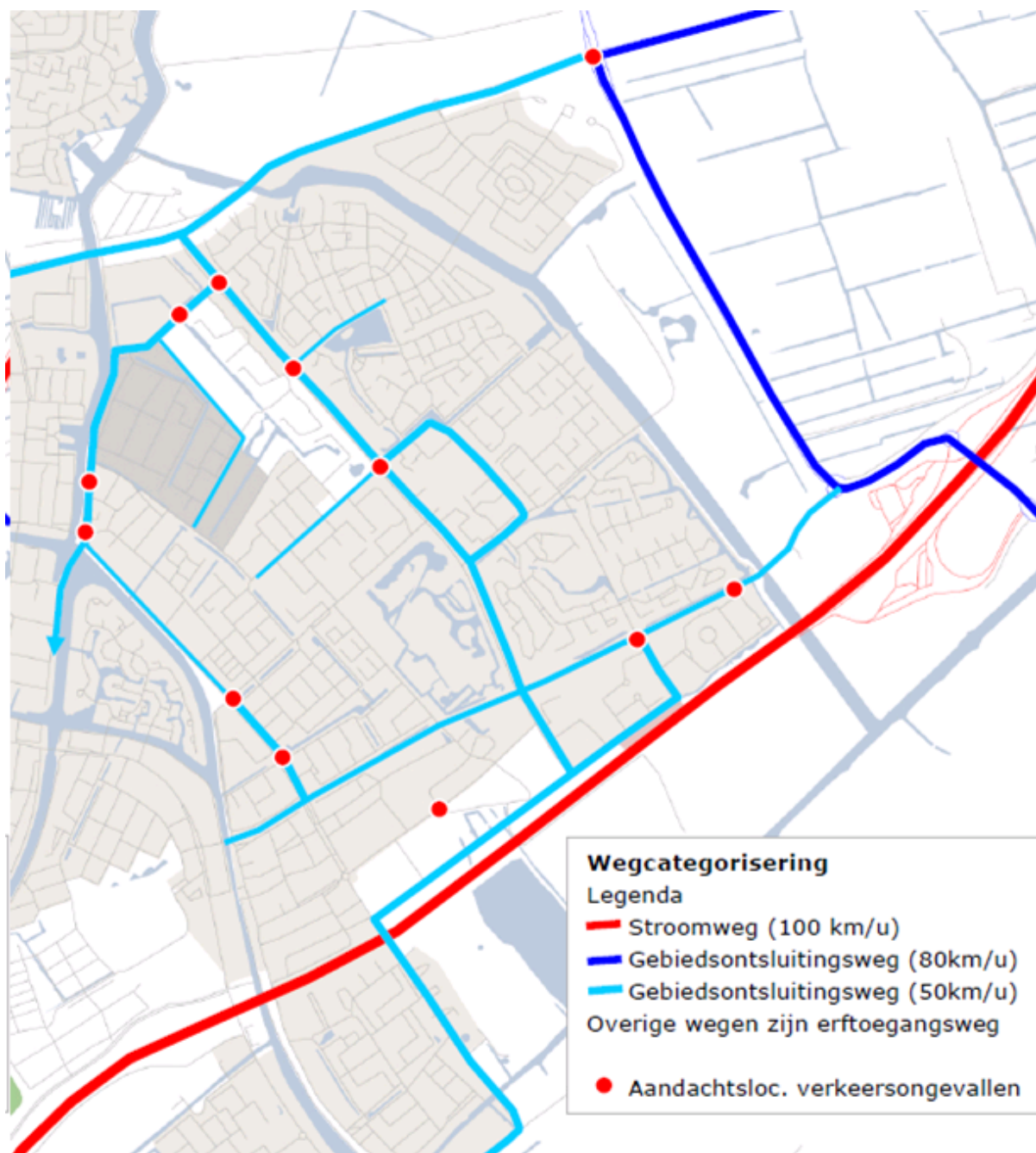
Voor deze gebieden is het belangrijk dat ze 'flexibel evolueren', afgestemd op de wijzigende behoeften, maar wel op zodanige wijze dat de waarden behouden blijven. In de laagdynamische gebieden blijft de structuur en functie van het gebied behouden. Ontwikkelingen doen zich met name voor op woningniveau: kleinschalige functionele aanpassingen, modernisering en verduurzamen van de bestaande bebouwing.

De wijk moet kunnen meegroeien - evolueren - met veranderende behoeften en sociaal-maatschappelijke, economische en demografische trends.

3.5.4 Integraal verkeers- en vervoersplan en parkeerbeleidsplan

Het IVVP is vastgesteld door de raad op 13 juli 2009. Doel van dit IVVP is het bewerkstelligen van een grotere leefbaarheid, betere bereikbaarheid, duurzame veiligheid en een beheersbare mobiliteit in de gemeente Leiderdorp. In het IVVP zijn de principes van Duurzaam Veilig als uitgangspunt genomen. Samengevat houden die principes in dat bij de inrichting van de weg rekening wordt gehouden met de functie. Dit komt zowel de herkenbaarheid van de weg als ook de verkeersveiligheid ten goede.

Het doorgaand autoverkeer wordt zoveel mogelijk om Leiderdorp heen geleid. Het verkeer zal worden omgeleid via de N446 en Oude Spoorbaan. De centrale ontsluitingswegen Engelendaal en Persant Snoepweg worden door herprofilering voor doorgaand verkeer onaantrekkelijk(er) gemaakt. De verblijfsgebieden, veelal de woonwijken, worden c.q. zijn ingericht als 30 km/uur gebied.



Figuur 3.1 Wegcategorisering Leiderdorp

Parkeren

Parkeren is vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan 2012-2020. Parkeren speelt in Leiderdorp een steeds belangrijkere rol, niet alleen in woongebieden maar ook bij werkgebieden, zorginstellingen en recreatie. Het belang van parkeren blijkt onder andere uit de steeds terugkerende discussie over het (mogelijk) tekort aan voldoende parkeergelegenheid. Om in de toekomst in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen is in 2012 het Parkeerbeleidsplan Leiderdorp opgesteld. Dit beleidsplan brengt de huidige knelpunten op het gebied van parkeren in kaart en fungeert als toetsingskader voor ontwikkelingen. Het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein geregeld moet worden. Hoeveel parkeerplaatsen dat moeten zijn, ligt aan de functie(s) die worden gebouwd.

Een belangrijke nieuwe regeling in het voorliggende bestemmingsplan betreft de parkeerregeling. Deze

is opgenomen in de algemene gebruiksregels. In elke enkelbestemming wordt expliciet naar deze regeling verwezen. Bij de realisatie van nieuwe functies dient aan de parkeerregeling te worden voldaan.

Project Leidse Ring Noord

Met het project Leidse Ring Noord werken Leiden en Leiderdorp aan een betere doorstroming van doorgaand verkeer op de Plesmanlaan, Schipholweg, Willem de Zwijgerlaan en de Oude Spoorbaan. Deze wegen vormen samen met de A4, A44, N446 en de nog aan te leggen Rijnlandroute de Leidse Ring. De ringstructuur moet doorgaand verkeer om het stadscentrum van Leiden en de dorpskern van Leiderdorp leiden, zodat daar meer ruimte ontstaat voor bestemmingsverkeer, openbaar vervoer, fietsers en voetgangers. Langs de Leidse Ring Noord worden extra maatregelen genomen om tot een goede inpassing te komen en geluidhinder tegen te gaan.



Figuur 3.2 Projectkaart Leidse Ring Noord

Aansluiting Engelendaal

De aansluiting Engelendaal krijgt een compacte vormgeving en zal iets naar het zuiden verschuiven. Een nieuwe tunnel voor langzaam verkeer onder de Engelendaal zorgt voor een veilige overstek voor fietsers en completeert het regionale fietsnetwerk richting Kaag en Braassem. Met de komst van deze tunnel voor langzaam verkeer vervalt het fietspad aan de noordzijde van de Engelendaal (en een deel van

de Willem de Zwijgerlaan). Op het kruispunt worden busstroken aangelegd om alle busverkeer van en naar Leiden goed te laten doorstromen.

De woningen aan de Zijlstream staan zeer dicht op de weg. Door de weg hier enkele meters zuidwaarts te verschuiven en het fietspad langs de noordzijde op te heffen ontstaat er meer ruimte tussen weg en woningen. Dit maakt het mogelijk om de benodigde geluidsmaatregelen toe te passen in de vorm van groen aangeklede geluidswallen. De uiteindelijke vormgeving en materialisering van de geluidwerende voorzieningen zullen met bewoners worden bepaald.

Het scherm aan de zuidoostzijde van de aansluiting zal aangepast moeten worden. In de vormgeving van het compacte kruispunt en de nieuwe fietstunnel moet het nieuwe scherm een integraal onderdeel zijn. Er is een mogelijkheid om de sloot langs de huidige bypass aan de Engelendaal richting De Zijl door te trekken. Dit versterkt de (zicht)relatie tussen de ROC-locatie en het water en vergroot daarmee de woonkwaliteit. De speciale aansluiting van de roeivereniging voor boottrailers bij de brug over de Dwarswatering blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. De inpassing hiervan zal met belanghebbenden en omwonenden worden bepaald.



Figuur 3.3 Impressie nieuwe situatie aansluiting Engelendaal

Planologische procedure

De Leidse Ring Noord zal, waar nodig, in aparte bestemmingsplannen worden opgenomen. De ontwikkeling maakt dus geen onderdeel uit van dit te actualiseren bestemmingsplan

3.5.5 Welstandsnota Leiderdorp 2016

Met de welstandsnota 2016 (vastgesteld op 4 juli 2016) heeft de gemeente Leiderdorp gekozen voor welstandsbeleid, dat waar mogelijk vrijheid biedt en alleen sturing geeft waar nodig. De gemeente wil in gebieden met een goede basiskwaliteit bewoners en ondernemers vrij laten bouwwerken naar eigen inzicht vorm te geven (uitgezonderd monumenten en reclames). Welstand beperkt zich tot gebieden waar sturing op het aanzien van gebouwen nodig of bescherming van erfgoed wenselijk is.

Dit heeft geleid tot een welstandsnota, waarin evenwicht gezocht is tussen vrijheid voor initiatiefnemers enerzijds en bescherming van omgevingskwaliteit anderzijds. Dit heeft geleid tot de keuze voor drie niveaus van welstand: vrij, gewoon en bijzonder.

Driegatenbrug is een gewoon welstandsgebied. De waarde is vooral gelegen in de eenheid op schaal

van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. De architectuur is verzorgd en gevarieerd. Het uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. De huidige footprint, goot (zowel voor- als achterzijde)- en bouwhoogte van woningen zijn vastgelegd, waarmee rooilijnen, kapvormen en situering zijn vastgelegd. Het straatbeeld blijft daardoor behouden. Er is een afweging gemaakt voor de mogelijkheden voor bebouwing in het achtererfgebied op basis van de grootte van het achtererfgebied en de mogelijkheden die het Besluit omgevingsrecht biedt voor het vergunningsvrij bouwen. Het bestemmingsplan legt voor zover het bestemmingsplan dat kan en mag regelen de ruimtelijke kwaliteit op zorgvuldige wijze vast. Bij veranderingen die bouwvergunningplichtig zijn wordt getoetst aan de criteria uit de welstandsnota Leiderdorp 2016.

3.5.6 Groenstructuurplan Leiderdorp (2012)(2000)

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

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

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

Naast de genoemde drie kansen of bouwstenen is een vierde bouwsteen vastgesteld. Het gaat om de groene sferen in de wijken. Het beeld van het groen buiten de hoofdgroenstructuur wordt bepaald in verschillende wijksferen en de historische relicten die zich daarbinnen bevinden. De invulling van de wijksferen is een afgeleide van de invulling van de hoofdgroenstructuur. Voor de wijksferen geldt in algemene zin: behoud en versterking.

3.5.7 Duurzaamheidagenda 2011-2014(2011)

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. De gemeente Leiderdorp vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. De gemeente streeft er naar dat elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit van economie, maatschappij als milieu, zowel op de korte en lange termijn. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw / gebiedsontwikkeling

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

Het Beleidskader wordt toegepast bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 ha en koppelt de projectfasering aan een communicatietraject en inhoudelijke duurzaamheidsambities. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities geformuleerd zijn. In een ambitietabel zijn deze ambities overzichtelijk weergegeven. Door alle ambities integraal af te wegen wordt het mogelijk de balans tussen PPP te optimaliseren. De ambities

worden vertaald naar maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Voor ruimtelijke plannen > 5 ha. kan het ontwerp doorgerekend worden met Duurzaamheid Prestatie van een Locatie (DPL) of er voldoende maatregelen zijn genomen om de geselecteerde ambities waar te maken. Met deze aanpak wordt duurzaamheid in het plan geborgd. Voor dit gebied wordt voor elke nieuwe ontwikkeling > 1 ha. een ambitietabel ingevuld.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Leiderdorp hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw < 10 woningen, utiliteitsbouw > 3000 m2 BVO en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 20081 als duurzaambouwen-maatlat. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw. Voor elk thema geeft het instrument een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10.

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

Klimaatprogramma

In 2008 heeft de gemeente Leiderdorp in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld. Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de C02-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete C02-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 C02-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen of 20.000 m2 BVO bedrijfsgebouwen een energievisie ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij

is om te komen tot 18 -100% reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

3.5.8 Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (2013)

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

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

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

3.6 Conclusie beleidskader

Het bestemmingsplan 'Driegatenbrug' is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Op grond daarvan kan geconcludeerd worden de vigerende beleidskaders geen belemmering vormen voor het bestemmingplan 'Driegatenbrug 2016'.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is erop gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.plicht voor besluiten. Een plan is planm.e.r.plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan kan planm.e.r.plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Bestemmingsplan 'Driegatenbrug 2016' heeft een conserverend karakter en bevat geen activiteiten die genoemd worden in het Besluit milieueffectrapportage.

4.2.2 Archeologie

Beleid en regelgeving

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend.

De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd. Na enkele malen uitstel is het wetsvoorstel in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en enkele andere wetten.

Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureau-onderzoek). Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren

van de plaats te dragen. Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Eén van de belangrijkste consequenties is, dat gemeenten een centrale rol is toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen. Bescherming van het archeologisch erfgoed kan onder meer vorm krijgen door in bestemmingsplannen regels ter bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden op te nemen.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Het provinciale beleid is vastgelegd in de Verordening Ruimte (2014).

Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiderdorp - vastgelegd in de Archeologisch Waarden- en Verwachtingenkaart - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

De Leiderdorpse bodem is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Indien bestemmingsplannen gebieden beslaan met archeologische waarden en/of waarbinnen verwachtingen aanwezig zijn dan staan deze gebieden aangegeven op de verbeelding en geldt een dubbelbestemming met elk een eigen beschermingsniveau. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende dubbelbestemmingen:

1. Waarde - Archeologie lage trefkans
2. Waarde - Archeologie middelhoge trefkans
3. Waarde - Archeologie hoge trefkans
4. Waarde - Archeologie

Onderzoek

Archeologische waarden- en verwachtingenkaart

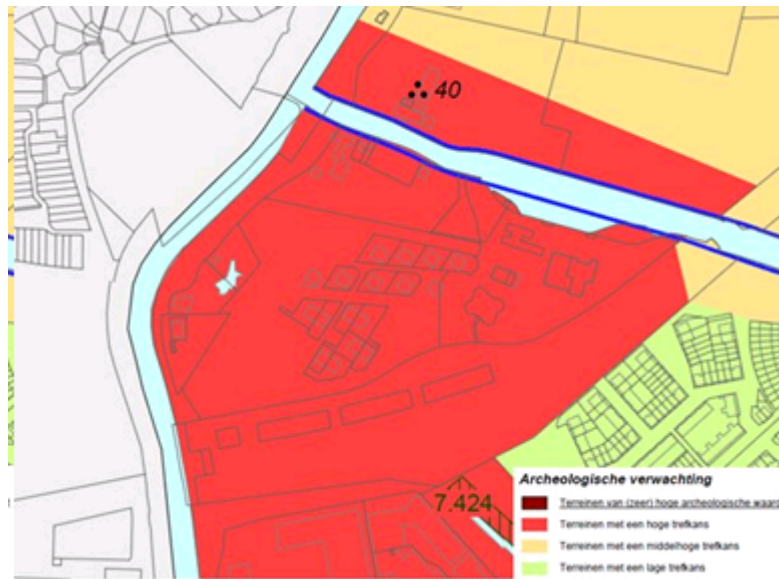
De archeologische waarden- en verwachtingenkaart die hieronder is weergegeven, geeft een beschrijving van verschillende gronden met de daaraan gekoppelde archeologische verwachtingen. Aan de verwachtingen zijn voorschriften gekoppeld die weer in regels zijn vertaald. Het plangebied heeft grotendeels op de archeologische verwachtingenkaart een hoge archeologische verwachting. Voor een klein deel is een middelhoge archeologische verwachting.

De terreinen met een hoge trefkans geven het gebied weer langs de Oude Rijn en op de stroomgordels en kreekruggen. Daarnaast is mogelijk een oeverafzetting langs De Zijl aanwezig. Hier was bewoning mogelijk vanaf het neolithicum (3400-2000 v. Chr). De gebieden met een middelhoge en lage trefkans op archeologische waarden bevinden zich vooral in de polder. In de loop van de Late Middeleeuwen wordt het gebied achter de Oude Rijn ontgonnen. Hoewel het gebied in de perioden daarvoor vrij nat moet zijn geweest, zijn er aanwijzingen dat ook hier bewoning heeft plaatsgevonden vanaf de IJzertijd (800 - 15 v.Chr) (Doespolder en Munnikenpolder).

Er zijn geen archeologische waarnemingen bekend in het huidige plangebied. Aan de noordzijde van de

Dwarswetering is een archeologische waarneming geregistreerd. Vondsten zijn aangetroffen die dateren in de Nieuwe Tijd (1500-1950).

In 2002 is in het plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan (C.S.I. Thanos, augustus 2002, Plangebied Driegatenbrug, gemeente Leiderdorp. Een inventariserend archeologisch onderzoek, RAAP-notitie 181). Bij het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de destijds geldende voorschriften en op basis van huidige inzichten niet geschikt voor het opsporen van archeologie. Een deel van het terrein was destijds niet toegankelijk. De archeologische verwachting blijft daardoor gehandhaafd.

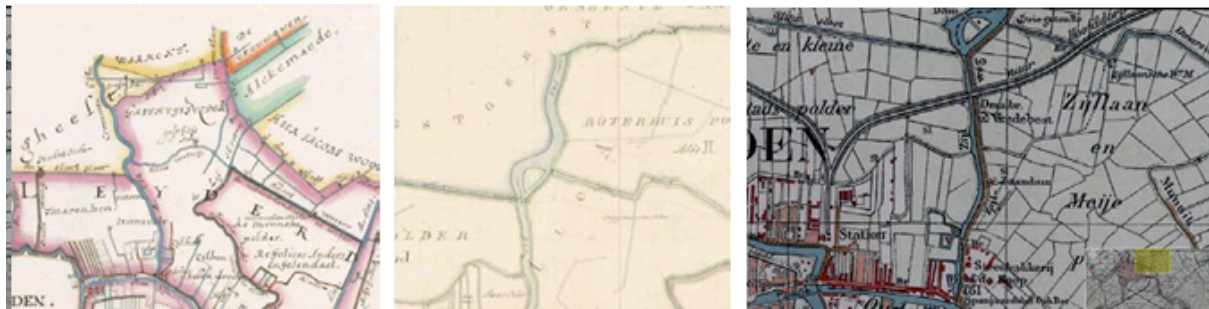


Figuur 4.1 Archeologische waarden- en verwachtingskaart

Kaartmateriaal

Ten behoeve van het bestemmingsplan is historisch kaartmateriaal geraadpleegd. Te zien is dat vanaf de 17e eeuw tot aan het begin van de 20ste eeuw geen bebouwing aanwezig was in het plangebied. Begin 20ste eeuw werd de spoorlijn aangelegd van Leiden naar Hoofddorp. Op deze plek loopt tegenwoordig de Provinciale weg N445.

De eerste bebouwing in het plangebied is terug te zien op een topografische kaart uit 1951. De Zijlstreamfabriek wordt gebouwd en langs de Dwarswetering verschijnt een aantal gebouwen. Het overige deel van het plangebied is dan nog in gebruik als weiland. Pas aan het begin van de 21ste eeuw wordt het plangebied bebouwd met de huidige woningen. Deze woningen zijn onderkelderd.



Figuur 4.2 Historisch kaartmateriaal. Links: Kaart 1615 Floris Balthasar. Midden: kadastrale minuut 1811-1832. Rechts: Topografische militaire kaart 1924. Bron: watwaswaar.nl.

Het huidige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In het kader van dit bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk. In het bestemmingsplangebied is sprake van een hoge archeologische verwachting en een middelhoge verwachting. Voor het gebied met een hoge verwachting is een omgevingsvergunning vereist bij grondwerkzaamheden groter dan 100m² en dieper dan 30 cm.

Voor alle gebieden geldt verder het volgende: In geval dat bij werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, moet dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk worden gemeld aan de Minister van OC&W (feitelijk Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed). De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld.

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling wordt gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

De bedrijven zijn gelegen aan de randen van het plangebied. Ter plaatse van de bedrijvigheid is er sprake van functiemenging. In gebieden met een gemengde functies mag de richtafstand worden verkleind. Hoewel het bestemmingsplan conserverend van aard is en er geen ontwikkelruimte wordt geboden aan de gevestigde milieuhinderlijke functies is het aspect milieuhinder voor de bestaande situatie beoordeeld aan de hand van de richtafstanden.

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimaal gewenste afstand	Huidige afstand bedrijf-woon bestemming
Zeilvereniging De Blauwe Schuit	Zijlstream 79	931	2	10	>10
Roeivereniging Asopos de Vliet	Zijlstream 137	931	2	10	>10
Kanovereniging Levitas	Zijlstream 73	931	2	10	>10
Duikvereniging LSD	Zijlstream 75	931	2	10	>10
Brasserie Meelfabriek Zijlstream	Zijldijk 28	561	1	0	>0
Botenverhuur van Egmond	Dwarswateringkade 1	931	2	10	>10

Figuur 4.3 Richtafstand bedrijven uit de omgeving

Op grond van bovenstaande informatie kan worden geconcludeerd dat bedrijven in en om het plangebied niet worden gehinderd en dat in het plangebied een goed woon en leefklimaat aanwezig is.

4.2.4 Geur agrarische bedrijven

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een aantal agrarische grondgebonden veehouderijbedrijven veehouderijen. Dit zijn mogelijke bronnen voor geurhinder en daarom gelden voor veehouderijen regels met betrekking tot aan te houden afstanden tot voor geur gevoelige objecten zoals bijvoorbeeld woningen. Hierbij zijn de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit de relevante kaders. Afhankelijk van het aantal en type dieren is met betrekking tot geur of de Wet geurhinder en Veehouderij van toepassing of het Activiteitenbesluit.

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en in het Activiteitenbesluit is vastgelegd aan welke geurnormen een veehouderij moet voldoen. Er zijn normen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object (bijvoorbeeld woningen) bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Alsdie geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren.

Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken. Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van een gebied. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de geurbelasting in het gebied.

Vaste afstanden en geurnormen

De gemeente Leiderdorp, en daarmee het plangebied, is gelegen in een nietconcentratiegebied. Voor dieren zonder geuremissiefactor zoals melkvee gelden onderstaande afstanden tot een geurgevoelig object:

- Een afstand van 100 meter tot objecten buiten de bebouwde kom
- Een afstand van 50 meter tot objecten inde bebouwde kom

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend. Er wordt geen ruimte geboden aan ontwikkelingen van veehouderijen. Er zijn geen knelpunten met betrekking tot geur van veehouderijen aanwezig en er wordt voldaan aan de bovengenoemde afstanden. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan komt daar geen verandering in.

4.2.5 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek, eventueel aangevuld met een bodemonderzoek, bepaald. De resultaten van het historisch onderzoek, het bodemonderzoek en de conclusie met eventuele saneringsadviezen worden in het bestemmingsplan vermeld.

Per bodemonderzoekslocatie is door de Omgevingsdienst West-Holland nagegaan of er nog een onderzoeksinspanning nodig is. Onderstaand wordt dit per locatie vermeld.

Zijldijk 30

De bovengrond is sterk verontreinigd met zware metalen. De omvang van deze verontreiniging is ingeschat op ca 70 m3. Bij huidig gebruik vormt deze verontreiniging geen risico. Bij herontwikkeling zal aan deze verontreiniging aandacht moeten worden besteed.

Voormalig Mepaco-terrein en overig deel bestemd voor wonen

De woningbouw locatie Driegatenbrug overlapt deels met het voormalige Mepacoterrein (Zijldijk 28-29).

Het overig deel van de locatie bestemd voor wonen is in 2004 voldoende onderzocht (verkennend bodemonderzoek, Lexmond, kenmerk 03.25664/MV, januari 2004).

Ter plaatse van het voormalig Mepacoterrein bleek sprake van sterke verontreinigingen met zware metalen in de grond en met VOCI in het grondwater. Deze zijn in de periode 2003 - 2010 gesaneerd. Het bevoegd, de Provincie Zuid-Holland, heeft in 2006 ingestemd met het saneringsresultaat conform het rapport Eind-evaluatie bodemsanering Zijldijk 28-29 te Leiderdorp, (Geofox-Lexmond, kenmerk 20041201, d.d. mei 2006) onder voorbehoud van nog uit te voeren monitoring van het grondwater (Brief instemmen met saneringsevaluatie Zijldijk 28-29 te Leiderdorp, kenmerk ZH054700008B50).

Na 3 ronden van monitoring van het grondwater heeft de Provincie Zuid-Holland ingestemd met het uiteindelijke saneringsresultaat; (Beschikking evaluatieverslag voor de locatie Zijldijk 28-29 te Leiderdorp, kenmerk PZH-2010-184631179). De grondverontreinigingen zijn teruggesaneerd tot het niveau licht verontreinigd met zware metalen. Voor wat betreft het grondwater zijn zowel in als rondom de verontreinigingskern nog slechts lichte gehalten met VOCI gemeten. Er is geen sprake meer van een ernstige verontreiniging in het grondwater.

Uit de bovengenoemde gegevens kan worden geconcludeerd dat de woningbouwlocatie Driegatenbrug geschikt is voor de bestemming wonen met tuin. Bij grondwateronttrekking dient ter plaatse van het voormalige Mepacoterrein nog wel rekening te worden gehouden met de aanwezige restverontreinigingen.

Oostelijk deel (Leidse universiteit)

Het terrein van de Leidse universiteit is in 2004 onderzocht (Geofox-Lexmond, kenmerk 20041310/HBOO, augustus 2004), zie bovenstaand overzicht uit het bodeminformatiesysteem bij Dwarsweteringkade 9 (jachtwerf en botenhuis). De daarbij aangetroffen lichte tot matige verontreinigingen vormen geen belemmering voor het conserverende plan.

Op basis van de door de Omgevingsdienst West-Holland geleverde informatie kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect bodem.

4.2.6 Geluid

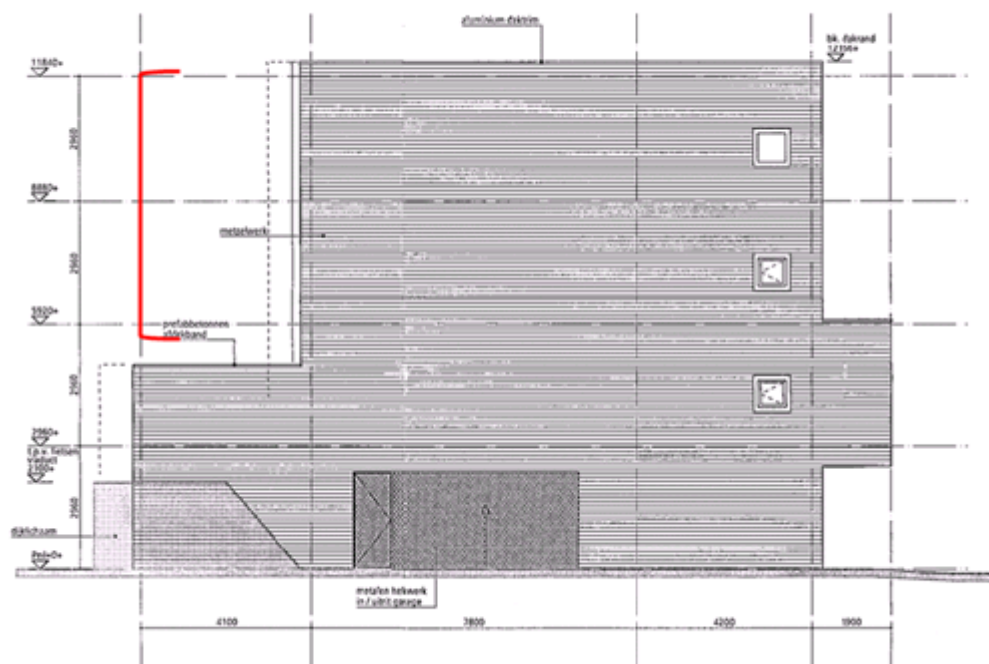
Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai van Schiphol. Industrielawaai, railverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai zijn niet aan de orde in het plangebied.

Wegverkeer

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door onder meer wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Het zuidelijk deel van de wijk valt binnen de geluidzones van de N445 en het Engelendaal. Voor deze woningen, gelegen aan de Zijlstream 62 t/m 126, is voorafgaand aan de bouw een hogere grenswaarde vastgesteld (besluit Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, 31 augustus 2004). Dit betreft de tweede bouwlaag van de woningen. Daarnaast zijn de 3e en 4e bouwlaag van deze woningen uitgevoerd met een dove gevel (aan de zuidzijde richting de Oude Spoorbaan), waardoor er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Van het appartementencomplex (Zijlstream 2 t/m 58) zijn alle bouwlagen voorzien van een dove gevel.

Onderstaande afbeeldingen geeft een doorsnede van de betreffende woningen aan de Zijlstream.



Figuur 4.4 Doorsnede woningen aan de Zijlstream met hogere grenswaarde

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, zoals het voorliggende conserverende bestemmingsplan, is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.2.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Hoofdstuk 5 Titel 5.2 '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 (PM 10). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden.

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 PM 10 . Voor stikstofdioxide (NO 2) 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 PM10 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.

Bestemmingsplan Driegatenbrug 2016 is conserverend van aard. Er is daardoor geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen.

Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

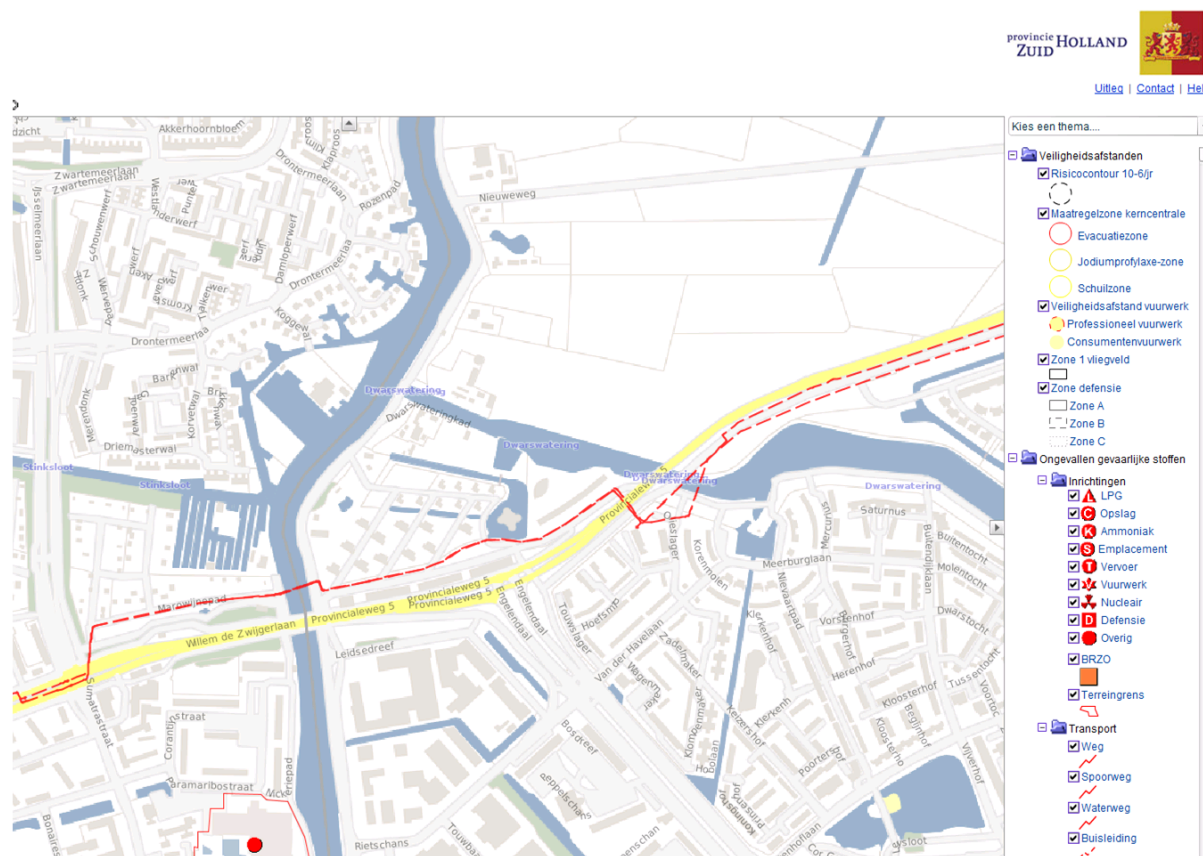
Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving.

Ad. 3 Luchthavens

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht is geen aspect dat in het kader van externe veiligheid moet worden beschouwd. Wel kunnen op basis van vliegtuigbewegingen plaatsgebonden risicocontouren aanwezig zijn. Het gevaar is dat een vliegtuig of helikopter neerstort. Het meest waarschijnlijk is dat dit gebeurt op of vlakbij een start- of landingsbaan, binnen een gebied van ongeveer 300 meter breed en een kilometer ervoor en erna. Dit gebied wordt Zone-1 genoemd. Het is op de risicokaart als een rechthoekige strook te zien.

In onderstaande figuur is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen. Deze geeft inzicht in de risicobronnen in en nabij het plangebied. Zichtbaar is de aanwezig gastransportleiding. Deze is ook op de verbeeldingen opgenomen, met bijbehorende beschermingszone, maar levert voor een conserverend bestemmingsplan geen belemmeringen op.

Figuur 4.5 Uitsnede provinciale risicokaart



4.2.9 Flora en fauna

Per 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet vereist dat inzicht wordt geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Wordt de uitvoering van een plan noodzakelijk geacht (maatschappelijke relevantie aantonen) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden verkregen en zal moeten worden voorzien in compensatie.

De soortbescherming is geregeld via soortbeschermingsregels afkomstig uit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn uit 1992. Op nationaal niveau zijn deze bepalingen vertaald in de Flora- en Faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. In Nederland worden de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen.

Ook de bescherming van gebieden is geregeld in de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. In Nederland is dit vertaald in de Natuurbeschermingswet 1998.

Het plangebied zelf bevat geen bijzondere ecologische waarden en is ook geen onderdeel van gebieden die vallen onder de natuurbeschermingswet. Ten noorden van het plangebied ligt wel een belangrijk weidevogelgebied, dat onderdeel is van de EHS.

Bestemmingsplan 'Driegatenbrug 2016' is conserverend van aard. Ruimtelijke ingrepen worden niet mogelijk gemaakt. Het plan is niet strijdig met de wettelijke bescherming van flora en fauna.

4.2.10 Water

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

Rijksbeleid

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

Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)

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

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

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

Bij het waterbeheer in de stad zelf wordt steeds meer gewerkt volgens het principe van geen afwenteling. Dit gebeurt met het bergen en infiltreren van water binnen het stedelijk gebied.

Provinciaal beleid

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

Beleid hoogheemraadschap

In het Waterbeheersplan geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofdoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water.

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

Keur 2015 en Uitvoeringsregels

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden. Tevens zijn er uitvoeringsregels vastgesteld. 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:

1. Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
2. Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
3. Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwten, 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. Nieuw in de Keur ten opzichte van de Keur uit 2009 is de zorgplicht en het ja, tenzij principe.

Voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico geldt een zorgplicht. Een initiatiefnemer mag zelf weten hoe hij handelt, zolang dit maar zorgvuldig is. Een initiatiefnemer mag geen probleem voor het watersysteem veroorzaken. Geen belemmering in doorstroming, geen problemen in waterberging, geen verslechtering van waterkwaliteit.

Wanneer zich toch een probleem voordoet, moet een initiatiefnemer ervoor zorgen dat het probleem wordt opgelost en de gevolgen worden beperkt. Wanneer een initiatiefnemer geen probleem voor het watersysteem veroorzaakt kan hij er van uitgaan dat hij zorgvuldig handelt.

Bij de Keur horen de Uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken. De Uitvoeringsregels kan een zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel bevatten. De zorgplicht geldt voor eenvoudige werkzaamheden met weinig risico. In de Algemene regel staan voorwaarden voor activiteiten met een beperkt risico. In de Beleidsregel staan voorwaarden voor activiteiten met een groter risico.

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater en zorgplicht behandeling Hemelwater

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Wij volgen hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen worden gescheiden.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat. Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren.

Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken.

Voorbeelden om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en (straat)kolken met extra zand-slibvang of zakputten. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel.

Het Hoogheemraadschap heeft beleidsregels op het gebied van dempingen en compensatie verhard oppervlak. Deze beleidsregels houden in dat:

- het gedempte wateroppervlak volledig moet worden gecompenseerd;
- bij een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² moet 15% van het toegenomen verhard oppervlak worden gecompenseerd als open water (de zogenaamde 15% regel).
- De compensatie geschiedt bij voorkeur in hetzelfde peilgebied. Indien dat (fysiek) niet mogelijk is dan is compensatie in een peilgebied binnen hetzelfde bemalingsgebied mogelijk, zulks in overleg met Rijnland.

Regionale waterkering

De beleidsregels voor de regionale waterkering in het plangebied zijn vastgelegd in de nota "Zicht op veilige keringen" van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze nota beschrijft de beleidslijnen voor de regionale dijken en kades en de primaire dijken.

De hoofddoelstelling van het beheer van de waterkeringen is: het op het vereiste niveau brengen en houden van de waterkerende functie van de regionale en primaire keringen, nu en in de toekomst en met oog voor andere belangen. Deze hoofddoelstelling kan uitgesplitst worden in de volgende subdoelstellingen:

1. Veilige keringen: onder veilige keringen verstaat Rijnland dat alle keringen voldoen aan de voor die kering geldende normen en dat alle keringen inspecteerbaar en onderhoudbaar zijn.
2. Toekomstvastе keringen: in haar waterkeringen beheer gaat Rijnland voor toekomstvastе en locatiespecifieke (dat wil zeggen aangepast aan lokale omstandigheden) veiligheid. Daarbij staan robuuste waterkeringen en adaptief beleid centraal.
3. Met waar mogelijk medegebruik: dit betekent dat Rijnland ruimte geeft voor medegebruik, zolang dit de vereiste veiligheid en stabiliteit van de waterkering niet aantast, nu en in de toekomst.

Conclusie

Bestemmingsplan 'Driegatenbrug 2016' is conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. De belangrijkste watergangen zijn daarnaast bestemd als 'Water'.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan 'Driegatenbrug 2016'.

5.2 Planvorm en opbouw planregels

Het bestemmingsplan 'Driegatenbrug 2016' is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de standaardregeling van de gemeente Leiderdorp. Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc. Vanaf de ontwerpfase van het bestemmingsplan zal de verbeelding gecodeerd zijn. In het plan is een nieuwe regeling opgenomen ter borging van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze regeling is opgenomen in de algemene gebruiksregels en wordt in paragraaf 5.3 nader beschreven.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

Het juridisch bindende gedeelte van bestemmingsplan 'Driegatenbrug 2016' bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding voor het bestemmingsplan 'Driegatenbrug 2016' is digitaal beschikbaar. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

In de regels is gekozen voor een uitgebreide opsomming in de bestemmingsomschrijving van zaken die binnen een bestemming worden toegestaan. Voorzieningen die opgenomen zijn in de bestemmingsomschrijving zijn vanzelfsprekend gerelateerd aan de betreffende bestemming.

Op de verbeelding staat in samenhang met de regels aangeduid wat de bouwmogelijkheden zijn.

Hoofdstuk1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het wijzigingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik, straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Groen - Beheergebied (artikel 4)

De voor 'Groen - Beheergebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud van de karakteristieke eigenschappen van het beheersgebied.

Horeca (artikel 5)

Op deze gronden is horeca t/m categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Daarnaast zijn water met bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Sport (artikel 6)

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportieve en recreatieve voorzieningen met daarbij behorende activiteiten zoals reparatie en ondersteunende horeca. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de (studenten)watersportverenigingen.

Verkeer (artikel 8)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor erftoegangswegen, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, straatmeubilair en afvalverzamelingsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Water (artikel 9)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, extensief recreatief medegebruik en beroepsvaart. Verder zijn de specifieke functies watersport en botenverhuur aangeduid op de verbeelding.

Tuin en Wonen (artikel 7 en 10)

De gronden in het plangebied met de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' zijn bestemd voor woonhuizen met tuinen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep. Binnen de bestemming Wonen zijn uitsluitend de bestaande woningen toegestaan. Daar waar tevens botenverhuur is toegestaan is het op de verbeelding aangeduid. De gestapelde woningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen - Gestapeld'.

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Daarnaast is het toegestaan om aanbouwen en bijgebouwen binnen en buiten het bouwvlak te realiseren, waarbij een maximaal percentage geldt. Op basis van bijlage II van het Bor zijn in het achtererfgebied vergunningvrije bouwwerken toegestaan. In het kader van dit bestemmingsplan worden de bestemmingen Tuin en Wonen als erf in de zin van het Bor beschouwd, de bestemming Groen wordt niet aangemerkt als erf. Met betrekking tot het vergunningvrij bouwen is het relevant te weten wat de voorzijde van de woning is. Voor bepaalde woningen is dat vanwege het ontwerp en de inrichting van het plan niet duidelijk herkenbaar, daarom is voor die woningen de voorgevel aangeduid met een gevellijn.

Het zuidelijk deel van het plangebied valt binnen de geluidzones van de N445 en het Engelendaal. Voor een deel van de woningen is voorafgaand aan de bouw een hogere grenswaarde vastgesteld (besluit Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, 31 augustus 2004). Daarnaast zijn de 3e en 4e bouwlaag van de woningen uitgevoerd met een dove gevel. Dit is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 3e en 4e bouwlaag'. Op deze wijze is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Wonen - Gestapeld (artikel 11)

Op een drietal locaties binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen - Gestapeld' opgenomen (woontoren 'Don Jon', woontoren aan de Zijlstream en de studentenwoningen bij het sportcomplex). Hier zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan. Het studentenwoningencomplex is specifiek bestemd voor studentenwoningen op de verdieping. Op de begane grond zijn hier sportvoorzieningen toegestaan. Daarbij is aangesloten op de bestemming 'Sport'.

Ter plaatse van de woontoren aan de Zijlstream in het zuidwesten van het plangebied, is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' opgenomen. Hier is de gehele zuidelijke gevel als dove gevel uitgevoerd met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dubbelbestemmingen (artikel 12 t/m 16)

De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Hoofdstuk3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen onder andere de flexibiliteitsbepalingen aan de orde. Het gaat hierbij onder meer om:

Anti-dubbelregel (artikel 17)

Deze bepaling regelt dat bebouwing slechts eenmaal mag worden meegerekend bij de berekening van het maximaal bebouwd oppervlak, bij de aanvraag van een bouwvergunning.

Algemene bouwregels (artikel 18)

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot overschrijding van de bouwgrenzen, ondergronds bouwen en bestaande maatvoering, afstanden en bebouwingspercentages.

Algemene gebruiksregels (artikel 19)

Hierin is het strijdig gebruik opgenomen dat geldt voor elke bestemming.

Parkeren

Een belangrijke nieuwe regeling in het voorliggende bestemmingsplan betreft de parkeerregeling. Deze is opgenomen in de algemene gebruiksregels. In de bestemmingen is telkens een uitdrukkelijke verwijzing naar deze algemene regels opgenomen. Bij de realisatie van nieuwe functies dient aan de parkeerregeling te worden voldaan. De regeling houdt het volgende in. Voldaan dient te worden aan het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan of, wanneer het Parkeerbeleidsplan gewijzigd wordt, aan het gewijzigde beleid. Dit is mogelijk op basis van artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor bestaande functies wordt geacht dat de bestaande parkeervoorzieningen voldoende zijn. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. In voorkomende gevallen kan worden afgeweken van de geldende parkeernorm en/of van de eis dat op eigen terrein dient te worden geparkeerd. In de regels staan hiervoor de voorwaarden opgenomen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 18)

In deze bepaling zijn de regels voor de molenbiotoop, ter bescherming van de functie van de molen, opgenomen. Tevens zijn regels voor de diverse vrijwaringszones van de waterkeringen en provinciale vaarweg, die in het plangebied gelden, opgenomen.

Algemene procedureregels (artikel 19)

Hierin is de procedure aangegeven die wordt gevolgd in geval van toepassing van de nadere eisenregeling en de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 20)

Met betrekking tot bouwwerken en het gebruik van grond en bouwwerken wordt in dit artikel ingegaan op het daarop toepasselijke overgangsrecht.

Slotregel (artikel 21)

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet onderzoek worden verricht naar de (economische) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Driegatenbrug 2016' betreft met name een actualisatie van verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch en planologisch instrumentarium wordt geactualiseerd. Met betrekking tot de realisering van dit plan bestaan er voor de gemeente Leiderdorp geen kosten in de exploitatiesfeer. Kostenverhaal is in voorliggend bestemmingsplan daarmee niet aan de orde.

6.2 Handhaving

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een belangrijke rol weggelegd voor integrale handhaving. In het Besluit Omgevingsrecht (Bor) staan kwaliteitseisen genoemd, waaraan professionele handhavingsorganisaties moeten voldoen. Handhaving van regelgeving vraagt om geactualiseerde regels. Regels die zijn gebaseerd op inzichten die zijn verlopen, hebben dikwijls hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. Door de actualisering van de bestemmingsplannen worden de bestaande ruimtelijke kaders aangegeven en daarmee worden tevens de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn.

De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met dikwijls een daaraan gekoppelde afwijkingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan 'Driegatenbrug 2016' dient op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan Driegatenbrug 2016 op 1 juli 2016 toegezonden aan de overlegpartners met het verzoek vóór 2 augustus 2016 te reageren. In de separaat bijgevoegde 'Nota Overleg ex artikel 3.1.1 Bro Bestemmingsplan Driegatenbrug 2016' zijn de reacties samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de reacties aanleiding zijn om het bestemmingsplan aan te passen. De resultaten van het vooroverleg zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Ontvangen reacties

Uit het vooroverleg blijkt dat de provincie Zuid-Holland kan instemmen met het plan. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is eveneens akkoord, op voorwaarde dat de in het plan gelegen regionale waterkering nader wordt toegelicht. Gasunie Transport Services B.V. en TenneT TSO B.V. hebben inhoudelijk gereageerd met verzoeken om het plan op een aantal punten aan te passen. De voornaamste punten zijn de hoogte van de hoogspanningsmasten en de wijze waarop bij dubbelbestemming de bescherming/gebruiksmogelijkheden zijn geregeld. Van de instanties die niet hebben gereageerd wordt aangenomen dat zij instemmen met het plan.

Op informele wijze zijn enkele bewoners van Driegatenbrug geraadpleegd. Naar aanleiding hiervan zijn reacties ontvangen welke nader zijn toegelicht en voorzien van een beantwoording. De resultaten hiervan zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan zal op basis van het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb voor een periode van 6 weken ter visie worden gelegd. Een ieder kan tijdens deze termijn zijn of haar zienswijze indienen. De binnengekomen zienswijzen zullen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

Driegatenbrug 2016

Inhoudsopgave

Bijlage bij toelichting	3
Bijlage 1 Nota overleg	5

Bijlage bij toelichting

Bijlage 1 Nota overleg

Nota Overleg ex artikel 3.1.1 Bro bestemmingsplan Driegatenbrug 2016

11 augustus 2016

Inhoud

1	Inleiding.....	2
2	Beantwoording overlegreacties	3
2.1	Hoogheemraadschap van Rijnland (ingekomen 13 juli 2016, Z/14/006421/65210) .	3
2.2	Gasunie Transport Services B.V. (ingekomen 21 juli 2016, Z/14/006421/65212)	3
2.3	TenneT TSO B.V. (ingekomen 25 juli 2016, Z/14/006421/65213).....	4
2.4	Gemeente Zoeterwoude (ingekomen 1 augustus 2016, Z/14/006421/65635).....	7
3	Informele raadpleging bewoners	8
3.1	Samenvatting	8
3.2	Opmerkingenlijst	9
4	Ambtelijke wijzigingen	11
4.1	Toelichting.....	11
4.2	Regels.....	11
4.3	Verbeelding	11

1 Inleiding

In het kader van de onderzoeksfase ex artikel 3.1.1 Bro is het concept-ontwerpbestemmingsplan Driegatenbrug 2016 op 1 juli 2016 toegezonden aan de overlegpartners met het verzoek vóór 2 augustus 2016 te reageren. In deze nota worden de reacties samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt aangegeven of de reacties aanleiding zijn om het bestemmingsplan aan te passen. De resultaten van het vooroverleg zijn in het ontwerpbestemmingsplan Driegatenbrug 2016 verwerkt.

Ontvangen reacties

Uit het vooroverleg blijkt dat de provincie Zuid-Holland kan instemmen met het plan. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is eveneens akkoord, op voorwaarde dat de in het plan gelegen regionale waterkering nader wordt toegelicht. Gasunie Transport Services B.V. en TenneT TSO B.V. hebben inhoudelijk gereageerd met verzoeken om het plan op een aantal punten aan te passen. De voornaamste punten zijn de hoogte van de hoogspanningsmasten en de wijze waarop bij dubbelbestemming de bescherming/gebruiksmogelijkheden zijn geregeld. Van de instanties die niet hebben gereageerd wordt aangenomen dat zij instemmen met het plan.

Op informele wijze zijn enkele bewoners van Driegatenbrug geraadpleegd. Naar aanleiding hiervan zijn reacties ontvangen welke nader zullen worden toegelicht en voorzien van een beantwoording onder 3.

2 Beantwoording overlegreacties

2.1 Hoogheemraadschap van Rijnland (ingekomen 13 juli 2016, Z/14/006421/65210)

2.1.1 Toelichting op de regionale waterkering

Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft aan akkoord te zijn met het plan. Wel is er een opmerking m.b.t. de waterparagraaf. Hierin wordt de regionale waterkering die in het plangebied voorkomt niet toegelicht. Graag ziet het Hoogheemraadschap dat de dubbelbestemming van de regionale kering alsnog wordt toegelicht.

Beantwoording

De gemeente ziet het belang in van het opnemen van een toelichting in de waterparagraaf op de regionale waterkering in. In paragraaf 4.2.9 is een toelichting op de regionale waterkering opgenomen. In de juridische planopzet valt de bescherming van de waterkering onder de opgenomen dubbelbestemmingen en de juridische doorwerking hiervan in de regels.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van paragraaf 4.2.9 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze paragraaf wordt aangevuld met een toelichting op de regionale waterkering.

2.2 Gasunie Transport Services B.V. (ingekomen 21 juli 2016, Z/14/006421/65212)

2.2.1 Ligging leidingen op de verbeelding

De Gasunie geeft aan dat het op basis van een PDF-bestand niet mogelijk is om de juiste ligging van de gastransportleiding voldoende te kunnen beoordelen. Voor de volledigheid zijn de digitale leidinggegevens toegevoegd, op basis waarvan de juiste ligging op de verbeelding kan worden gecontroleerd en al dan niet worden verbeterd.

Beantwoording

Op basis van de ontvangen digitale bestanden is beoordeeld of de leidingen op de verbeelding correct zijn opgenomen. Conclusie?

Conclusie

De reactie leidt wel/niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.2 Verzoek om het opnemen van een voorrangsbepaling

De Gasunie verzoekt, gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, om een bepaling op te nemen waardoor de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.

Beantwoording

Door de opgenomen dubbelbestemming geldt een bouwverbod ter bescherming van de leiding en borging van de veiligheid. Bij omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Wanneer dubbelbestemmingen samenvallen wordt bij alle betreffende leidingbeheerders advies ingewonnen. Indien blijkt dat er belangen in het geding zijn van één van de beheerders kan de omgevingsvergunning worden geweigerd. Het opnemen van voorrangregels is daarom niet nodig en is derhalve zelfs ongewenst.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.3 Verzoek om het opnemen van een uitzondering

De Gasunie verzoekt om een uitzondering in het omgevingsvergunningstelsel op te nemen door in artikel 23, lid 4.2 de volgende zinssnede op te nemen:

“d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.”

Met het uitsluiten van graafwerkzaamheden van de vergunningplicht op grond van de WION wordt voorkomen dat kabel- en leidingenexploitanten, naast de verplichte Klic-melding, ook nog een omgevingsvergunning aan dienen te vragen voor onderhoudswerkzaamheden aan hun netwerk.

Beantwoording

Dergelijke werkzaamheden vallen onder de uitzonderingsbepaling welke reeds is opgenomen in artikel 11.5.4.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 TenneT TSO B.V. (ingekomen 25 juli 2016, Z/14/006421/65213)

2.3.1 Verzoek om mogelijkheid voor ondergrondse hoogspanningsverbinding

Tennet doet een voorstel om de beschermingsregeling voor de bovengrondse hoogspanningsverbinding zodanig aan te passen dat het hierdoor mogelijk wordt (ooit) een ondergrondse hoogspanningsverbinding aan te leggen zonder dat dit een hernieuwde ter inzagelegging van het bestemmingsplan tot gevolg zou hebben.

Beantwoording

De bovengrondse en ondergrondse ligging van een hoogspanningsverbinding kennen een verschillend beschermingsregime dat wordt geregeld via een dubbelbestemming. Het veranderen van de beschermingsregeling voor de bovengrondse hoogspanningsverbinding waardoor tevens een ondergrondse hoogspanningsverbinding mogelijk wordt schiet tekort aan een zorgvuldige belangenafweging, waarbij ook de juiste en strikt noodzakelijke beschermingsregeling via de dubbelbestemming wordt vastgelegd. Verder wordt ook voorbij gegaan aan de vraag of bij een ondergrondse hoogspanningsverbinding niet een ander tracé kan of moet worden gekozen. Uit de reactie blijkt ook niet dat Tennet binnen de planperiode (10 jaar) concrete plannen heeft voor de realisatie van een ondergrondse hoogspanningsverbinding.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.2 Verzoek om een wijzigingsbevoegdheid voor de hoogspanningsverbinding

Tennet doet een voorstel om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de regels om de hoogspanningsverbinding ondergronds mogelijk te maken en de beschermingszone te wijzigen (vergroot, verkleind of verwijderd), als de betreffende leiding ter plaatse is gewijzigd of gesaneerd").

Beantwoording

De noodzaak en uitvoerbaarheid voor deze mate van flexibiliteit is op dit moment onvoldoende onderbouwd. Uit de reactie blijkt ook niet dat Tennet binnen de planperiode (10 jaar) concrete plannen heeft voor het ondergronds brengen van de hoogspanningsverbinding en of dit over exact hetzelfde tracé van de bovengrondse verbinding mogelijk is (gelet op mogelijke belemmeringen in de ondergrond, bijvoorbeeld archeologische waarden). Daarnaast zijn ondergrondse kabels en leidingen in principe mogelijk binnen alle bestemmingen, maar de bijbehorende bescherming met een dubbelbestemming zal via een planologische procedure alsnog moeten worden opgenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.3 Verzoek om de bouwhoogte van hoogspanningsmasten te corrigeren

Tennet verzoekt de in artikel 12.2.3 onder lid a opgenomen hoogte van de masten aan te passen naar 84 meter. De bestaande situatie komt niet overeen met de vermelde 55 meter.

Beantwoording

Per abuis is in de regels een bouwhoogte voor hoogspanningsmasten van 55 meter in plaats van de vigerende hoogte van 85 meter opgenomen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de regels. De in artikel 12.2.3 onder lid a opgenomen bouwhoogte voor hoogspanningsmasten wordt veranderd in 85 meter.

2.3.4 Verzoek om de bouwhoogte van overige bouwwerken te wijzigen

Tennet verzoekt de in artikel 12.2.3 onder lid b opgenomen bouwhoogte van de overige bouwwerken te wijzigen in 2 maximaal meter. Hiervoor wordt vermeld dat het uitgangspunt bij het bouwen van een hoogspanningsverbinding een veilige werkhogte is van maximaal 4,00 meter. Wanneer een bouwwerk een maximale hoogte heeft van 2,00 meter en betreedbaar is, dan kan maximaal 4,00 meter hoogte worden bereikt. Dit is inclusief een persoon boven op het bouwwerk. Hierdoor is gegarandeerd dat men niet de maximale vrije werkhogte van 4,00 meter overschrijdt. Dit is de reden waarom TenneT maximaal 2,00 meter aangeeft.

Beantwoording

De hoogte van overige bouwwerken wordt teruggebracht naar 2 maximaal meter.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van de regels. De in artikel 12.2.3 onder lid b opgenomen bouwhoogte voor overige bouwwerken wordt veranderd in maximaal 2 meter.

2.3.5 Verzoek om het opnemen van een voorrangsbepaling

Tennet verzoekt om een voorrangsbepaling op te nemen. In dit plan valt de dubbelbestemming 'hoogspanningsverbinding' samen met meerdere andere bestemmingen. Bij meervoudige of dubbelbestemmingen op dezelfde locatie is het noodzakelijk om een voorrangsregeling toe te passen. Om strijdigheid in bepalingen te voorkomen, verzoekt Tennet de volgende tekst toe te voegen aan artikel 12:

"In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn".

Beantwoording

Door de opgenomen dubbelbestemming geldt een bouwverbod ter bescherming van de leiding en borging van de veiligheid. Bij omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken mits advies is verkregen van de leidingbeheerders. Wanneer dubbelbestemmingen samenvallen wordt bij alle betreffende leidingbeheerders advies ingewonnen. Indien blijkt dat er belangen in het geding zijn van een van de beheerders kan de omgevingsvergunning worden geweigerd. Het opnemen van voorrangsregels is daarom niet nodig en is derhalve zelfs ongewenst.

Conclusie

De reactie leidt tot niet aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3.6 Verzoek om schriftelijke adviezen

Tennet verzoekt om in artikel 12.3 en 12.4.2 het woord "schriftelijk" op te nemen, omdat Tennet altijd schriftelijk advies geeft en nooit mondeling.

Beantwoording

Het staat Tennet geheel vrij op welke wijze zij advies uitbrengt aan burgemeester en wethouders in het kader van de adviesaanvraag voor verlening van een omgevingsvergunning. De gemeente wil daarom niet de leidingbeheerder(s) dwingen tot een schriftelijk advies. Dat geldt overigens voor alle adviseurs. Zo kiest de provincie Zuid-Holland bijvoorbeeld voor advisering via een e-formulier. Daar heeft de gemeente geen bezwaar tegen.

De minister van I&M heeft in de Omgevingswet ook voorstellen opgenomen voor de vergaande digitalisering en automatisering van advisering. Met het oog op deze veranderingen zou een verplichte schriftelijke afhandeling dan ook niet van deze tijd zijn.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Gemeente Zoeterwoude (ingekomen 1 augustus 2016, Z/14/006421/65635)

2.4.1 Het plan raakt geen belangen

De gemeente Zoeterwoude geeft aan dat het plangebied zich op een afstand van circa 3 km van Zoeterwoude bevindt, de omvang beperkt is en qua ontwikkeling laag dynamisch is. Wat betreft ruimtelijke uitwerking op Zoeterwoude geeft het plan dan ook geen aanleiding voor opmerkingen dan wel in nader overleg te treden.

Beantwoording

Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen en is in die zin qua ontwikkeling laag dynamisch. Voor het gebied zelf wordt beoogd een betere regeling op te nemen om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse beter te borgen. Dit heeft inderdaad geen ruimtelijke uitwerking op de gemeente Zoeterwoude.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.2 Verbetervoorstellen

De gemeente Zoeterwoude noemt een aantal punten waar het plan kan worden verbeterd.

- In de inleiding wordt als begrenzing van het plan genoemd de Oude Rijn, grenswater van onze gemeenten, hier is echter sprake van begripsverwisseling met de Zijl (evenals waar de Oude Rijn een zijtak van de Rijn wordt genoemd).
- Bouwregels voor bijgebouwen artikel 9.2.2 bevatten naast het maximaal te bebouwen percentage meestal ook een maximum m² oppervlakte voor bijgebouwen.
- Vergunningstelsels van art 18.1 en 18.2 zijn wellicht overbodig, gezien de vergunning- en/of zorgplicht die hier al geldt op grond van de Keur (paragraaf 4.9.2).

Beantwoording

- In paragraaf 1.3 (Begrenzing van het plan) wordt per abuis de Oude Rijn vermeld in plaats van De Zijl.
- Voor bijgebouwen is de grootte van het achtererfgebied in samenhang met het percentage voor de maximale hoeveelheid bebouwing bepalend voor de omvang van bijgebouwen. Er wordt daarom geen maximum voor de oppervlakte van bijgebouwen gehanteerd in de regels.
- Vergunningstelsels zoals art 18.1 en 18.2 zijn volgens het Hoogheemraadschap van Rijnland nog steeds noodzakelijk in het bestemmingsplan om de belangen van het waterschap voldoende zeker te stellen.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van paragraaf 1.3 van de toelichting, Oude Rijn wordt veranderd in De Zijl.

3 Informele raadpleging bewoners

Het nieuwe bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen. Het plan is daarom niet als voorontwerp voor inspraak ter inzage gelegd. Wel zijn enkele bewoners van Driegatenbrug op informele wijze geraadpleegd door hen de mogelijkheid te bieden op het concept-ontwerp te reageren. Hiervoor zijn grofweg drie redenen:

1. Vereniging Beheersgebied Poldervilla's Driegatenbrug

Het ontwerp van de poldervilla's met de daarom heen liggende (semi-) openbare ruimte geeft met recht een goed antwoord op de geformuleerde ambities. De woningen zijn door hun ontwerp en door het ontwerp van de buitenruimte 'te gast in het landschap'. Om deze ambities vast te houden is een beheervereniging opgericht waar eigenaars van de poldervilla's lid van kunnen worden en waar de gemeente lid van is. Deze vereniging heeft tot doel het onderhoud van de omliggende (semi-) openbare vanuit gezamenlijk beheer, uitgevoerd door de bewoners.

2. Poldervilla's

De poldervilla's hebben geen traditionele erfinrichting. Daarom is het nodig om delen van het privé-eigendom als groen te bestemmen. Daarnaast zijn ook de mogelijkheden om de woning middels aanbouwen uit te breiden wat minder dan in gewone wijken in Leiderdorp.

3. Boogwoningen

Naar aanleiding van het project Leidse Ring Noord blijkt dat in het huidige bestemmingsplan onvoldoende aandacht is besteed aan de dove gevels van de bebouwing langs de Oude Spoorbaan. De wijze waarop dat nu alsnog wordt gedaan is ook voorgelegd aan enkele bewoners van de polderwoningen. Het reeds bestaande verschil in mening over de status van de serre in de boogwoningen wordt hiermee niet opgelost.

De regeling van het huidige plan wordt tegen het licht gehouden om te bezien of deze voldoende is toegesneden op de doelstellingen die met het gebied voor ogen zijn. De ervaring van de bewoners helpt om deze beoordeling beter te kunnen maken. Op 25 juli 2016 heeft een overleg plaatsgevonden waarin een aantal bewoners als vertegenwoordiging van de wijk de opmerkingen konden toelichten. Aanwezig waren enkele bewoners van de poldervilla's die actief zijn in de beheervereniging. De opmerkingen zijn samengevat en in een opmerkingenlijst opgenomen. De opmerkingen zijn tevens voorzien van een beantwoording.

3.1 Samenvatting

De bewoners geven aan dat de bijzondere opzet van de wijk met bijbehorende kwaliteiten ook onderdeel zou moeten zijn van de aanleiding om het nieuwe bestemmingsplan te maken. Daar waar mogelijk zouden de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheidsaspecten beter kunnen worden geborgd. De bewoners hebben een voorstel gedaan om een regeling op te nemen om hoge opgaande beplanting tegen te gaan en om erfafschermingen met groen te voorkomen. Tot slot halen de bewoners een aantal onjuistheden uit de toelichting en regels en doen verbetervoorstellen.

3.2 Opmerkingenlijst

1. Bewoners geven aan dat de bijzondere opzet van de wijk met bijbehorende kwaliteiten ook onderdeel zou moeten zijn van de aanleiding om het nieuwe bestemmingsplan te maken. Uit de aanleiding zou dit meer mogen blijken.

Beantwoording

In de inleiding is hierover een passage opgenomen.

2. Onder de beschrijving van de ruimtelijke structuur is opgenomen dat er sprake is van een transparante verkaveling met zichtlijnen diagonaal het Groene Hart in. Hierover wordt opgemerkt dat deze zichtlijnen dichtgroeien door opgaande beplanting (in sommige gevallen als erfafscheiding). Indien geen regeling wordt opgenomen om dit tegen te gaan verliest het plangebied aanzienlijk kwaliteit en tevens de identiteit die is beoogd vanuit de ontwerpfilosofie.

De beheervereniging stelt voor om een regeling op te nemen om hoge opgaande beplanting tegen te gaan en om erfafschermingen met groen te voorkomen. Met deze regeling wordt in ieder geval voorkomen dat hagen kunnen worden geplant van meer dan 2 meter hoog. Hierdoor wordt het polderlandschap als opzet voor de wijk gerespecteerd, waarbij openheid en het zicht op de polderwoningen behouden blijft.

Beantwoording

Voor de percelen die onderdeel uitmaken van het beheergebied is de bestemming Groen – Beheergebied opgenomen. Binnen de bestemming Groen – beheergebied is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die afbreuk kunnen doen aan de karakteristieken van het beheergebied.

Hieronder vallen:

- het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - het aanleggen of verwijderen van hoogopgaande beplanting (bij aanleggen vanaf 3 m, 2 m voor heggen);
 - het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - het scheuren of frezen van grasland.
3. Delen van het gebied dat als weiland is ingericht (bestemming Groen) zijn privé-eigendom. De overige delen zijn gemeentegrond en is openbaar toegankelijk. Dit dient te worden verbeterd in de toelichting.

Beantwoording

In de toelichting is dit verbeterd en er ter verduidelijking is de beheerkaart met eigendomssituatie opgenomen.

4. Over de vrijstaande woningen wordt vermeld dat deze geen tuin hebben. Dat is niet correct want deze woningen hebben wel een tuin. Dit dient te worden verbeterd in de toelichting.

Beantwoording

In de toelichting is dit verbeterd alsmede op de aanduidingen op de verbeelding zodat dit juridisch gebord is.

5. Er wordt vermeld dat de vrijstaande woningen vier bouwlagen hoog zijn. Twee van de negen vrijstaande woningen zijn vijf bouwlagen hoog. Dit dient te worden verbeterd in de toelichting. De bouwhoogte op de verbeelding dient voor deze woningen te worden aangepast naar maximaal 15,5 m.

Beantwoording

In de toelichting is dit verbeterd alsmede op de aanduidingen op de verbeelding zodat dit juridisch gebord is.

6. In paragraaf 1.3 (Begrenzing van het plan) en 2.8 (Groen) van de toelichting is per abuis de Oude Rijn vermeld in plaats van De Zijl. Dit dient te worden gecorrigeerd.

Beantwoording

In de toelichting is dit verbeterd.

7. In paragraaf 2.9 van de toelichting staat 'Tot slot is er een sloot die het plangebied doorsnijdt'. Er zijn meerdere sloten in het plangebied waarvan discutabel is of deze het plan gebied echt doorsnijden, dit kan beter weggelaten worden.

Beantwoording

In de toelichting is dit weggelaten.

8. In paragraaf 2.12 van de toelichting 'studenteneenheden' veranderen in 'studentenwoningen'.

Beantwoording

Deze opmerking is overgenomen.

9. De privé haven zou als ligplaats voor pleziervaartuigen ook in de toelichting moeten worden benoemd. De privé haven is met de dubbelbestemming 'ss-wsp' bestemd. Hierdoor is het mogelijk om steigers te realiseren en deze te gebruiken als ligplaats voor pleziervaartuigen. Dit dient ter verduidelijking in de toelichting te worden vermeld.

Beantwoording

Deze opmerking is overgenomen.

4 Ambtelijke wijzigingen

Naast de aanpassingen van het concept-ontwerp naar aanleiding van het vooroverleg en de reactie van de bewoners zijn er enkele ambtelijke wijzigingen aangebracht.

4.1 Toelichting

Het hoofdstuk Milieuaspecten in de toelichting is aangevuld met de milieuonderdelen op basis van het advies van de Omgevingsdienst West-Holland.

4.2 Regels

Voor een klein gedeelte van het plangebied was de hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen in plaats van middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Dit is gecorrigeerd op de verbeelding en in de regels.

4.3 Verbeelding

De verbeelding is gedeeltelijk aangepast naar het juiste beschermingsniveau voor archeologie (zie 4.2 ambtelijke wijzigingen).

Driegatenbrug 2016

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Groen - Beheergebied	16
Artikel 5	Horeca	18
Artikel 6	Sport	20
Artikel 7	Tuin	21
Artikel 8	Verkeer	22
Artikel 9	Water	23
Artikel 10	Wonen	25
Artikel 11	Wonen - Gestapeld	27
Artikel 12	Leiding - Gas	29
Artikel 13	Leiding - Hoogspanningsverbinding	31
Artikel 14	Waarde - Archeologie hoge trefkans	33
Artikel 15	Waarde - Archeologie middelhoge trefkans	35
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 18	Algemene bouwregels	40
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	43
Artikel 21	Algemene procedureregels	46
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	47
Artikel 22	Overgangsrecht	47
Artikel 23	Slotregel	48
Bijlage bij regels		49
Bijlage 1	Staat van Horeca-activiteiten	51

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Driegatenbrug 2016 met identificatienummer NL.IMRO.0547.BP3gatenbrug2016-ON01 van de gemeente Leiderdorp;

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 De verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 Aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 Aan huis verbonden beroep

het uitoefenen van een vrij of zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op persoonlijk, zakelijk, administratief, educatief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig gebied, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, waaronder een atelier, kapper, schoonheidsspecialiste, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 Aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is en waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.9 Afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.10 Andere geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.11 Archeologische deskundige

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.12 Archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.13 Archeologisch rapport

in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.14 Archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.15 Archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.16 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.17 Bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.18 Bed & Breakfast

een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt. Een Bed & Breakfast is gevestigd in een woning of bijbehorende gebouwen en wordt geëxploiteerd door de huurders of eigenaren van de betreffende woning;

1.19 Bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.20 Begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.21 Beheergebied

het tussen de poldervilla's gelegen gebied dat het karakter van een weiland dient te behouden;

1.22 Beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c. kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.23 Bestand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.24 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.25 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.26 Bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.27 Bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.28 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.30 Bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.31 Bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.32 Bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.33 Bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.34 Brutovloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van winkels, (ondergeschikte) horeca, dienstverlening, kantoren of bedrijven met inbegrip van daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

1.35 Dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

1.36 Dakopbouw

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok en/of de dakrand van het dak, die de silhouet van het oorspronkelijke dak verandert;

1.37 Dakterras

een bouwkundige voorziening op een plat (Deel van het) dak, gebruikt als buitenruimte (terras) van een woning en toegankelijk vanuit een woongebouw;

1.38 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.39 Dove gevel

een gevel zonder te openen delen en met een geluidwerende functie, conform het bepaalde in artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder.

1.40 Eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.41 Erftoegangsweg

een weg met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 30 km/h;

1.42 Erker

een kleine grondgebonden uitbouw van een bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw;

1.43 Erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.44 Extensief recreatief medegebruik

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

1.45 Evenement

een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak van maximaal 7 dagen die in de openbare ruimte wordt gehouden;

1.46 Gemeentelijke archeologisch deskundige

professioneel archeoloog optredend voor de gemeente die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.47 Gebiedsontsluitingsweg

een weg die zowel doorstroming als uitwisselen tot doel heeft met veelal een scheiding van snel- en langzaamverkeer (parallele fietspaden) en gelijkvloerse kruisingen. Binnen de bebouwde kom is de maximum snelheid 50km/h.

1.48 Gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.49 Gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.50 Hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwvlak door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.51 Horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.52 Huishouden

een persoon of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van de continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.53 Kap

een dakafdekking bestaande uit een constructie van hellende dakvlakken met een helling van maximaal 60 graden;

1.54 Kwetsbaar object

- a. woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder ;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.55 Maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.56 Maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.57 Nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.58 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.59 Omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.60 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.61 Omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.62 Ondersteunende horeca

een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, en welke:

- uitsluitend open staat voor degenen die primair komen voor de hoofdactiviteit;
- waarvan de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit en waar alleen kleine eetwaren, snacks en/of ter plaatse opgewarmde etenswaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank worden verstrekt. Arrangementen met horeca mogen niet worden toegepast en aan of bij de openbare weg worden geen aanduidingen gegeven waaruit op te maken valt dat in de inrichting etenswaren en dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse;

1.63 Overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.64 Peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.65 Poldervilla's

de woningen aan de Voerstraat 1 tot en met 19, Maalderij 1 tot en met 8 en Lorrie 1 tot en met 4 te Leiderdorp;

1.66 Prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.67 Rijstrook

onderdeel van de rijbaan, begrensd door de lengtemarkering;

1.68 Seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.69 Slopen

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken;

1.70 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.71 Staat van Horeca-activiteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horecabedrijven;

1.72 Student

iemand die een studie volgt aan het MBO, HBO of hoger onderwijs;

1.73 Studentenwoning

een zelfstandige of onzelfstandige woonruimte, bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten, al dan niet mer gemeenschappelijke voorzieningen;

1.74 Uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.75 Uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.76 Voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of:

- indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;
- indien een gevellijn is aangeduid op de verbeelding, de gevel die is georiënteerd in of op de gevellijn;

1.77 Wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.78 Woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.2 De afstand tot de zijdelingse bouwvlakgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwvlak en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouwen zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 De goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 De horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.7 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.9 De oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en fietspaden;
- c. erfonthoudingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. opslag en vervoer van boten ten behoeve van de botenverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenverhuur';

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 5 m.

Artikel 4 Groen - Beheergebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Beheergebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud van de karakteristieke eigenschappen van het beheersgebied;
- b. voet- en fietspaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. straatmeubilair;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. opslag en vervoer van boten ten behoeve van de botenverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenverhuur';

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt maximaal 5 m.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepplougen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen of verwijderen van hoogopgaande beplanting (vanaf 3 m, 2 m voor heggen);
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het scheuren of frezen van grasland.

4.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het Polderlandschap en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

4.3.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of

- uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. beplanting welke reeds aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca tot en met maximaal de categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. groenvoorzieningen;
- d. straatmeubilair;
- e. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, tuinen, erven en parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage van het bouwvlak maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'kas' een kas worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 4 m.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de gronden die grenzen aan het openbaar gebied bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op overige gronden bedraagt maximaal 2 m.

5.2.3 Cultuurhistorische bebouwing

Ter plaatse van aanduiding 'cultuurhistorische waarden' mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op de bestaande bebouwing, met dien verstande dat de hoofdvorm van de bouwwerken, gevelindeling, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gehandhaafd dient te worden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Uitbreiding hoofdgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1a voor een uitbreiding bij of aan een hoofdgebouw voor zover:

- a. de uitbreiding niet meer dan 10% bedraagt van het bestaande brutovloeroppervlak van het hoofdgebouw;
- b. de voorgevelrooilijn of andere aan het openbaar gebied gelegen rooilijn niet wordt overschreden;
- c. de op de verbeelding opgenomen goot- en bouwhoogtes voor het aangrenzende of bijbehorende hoofdgebouw in acht worden genomen.

5.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van bouwwerken

5.4.1 Sloopverbod

Het is ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning één of meer gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen daarvan te slopen.

5.4.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarden van het gebied;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- c. het aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerken een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijziging aanduiding cultuurhistorische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wijzigen door aanduiding 'cultuurhistorische waarden' te verkleinen of te verwijderen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

5.5.2 Wijziging van de gebruikregels

Bij Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een andere vorm van horeca dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportieve en recreatieve voorzieningen met de daarbij behorende activiteiten, waaronder reparatie en onderhoud;
- b. ondersteunende horeca;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, tuinen, erven, water, groenvoorzieningen, fietsenstallingen, straatmeubilair en parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat buiten het bouwvlak bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximale totale oppervlakte van 50 m², met een maximale bouwhoogte van 3 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van een hijsinstallatie voor het verplaatsen van boten bedraagt maximaal 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen waaronder inbegrepen parkeervoorzieningen ten behoeve van naastgelegen woningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

7.2.2 Erkers

In afwijking van artikel 7.2.1 zijn bestaande erkers toegestaan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Erkers

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1 voor nieuwe erkers met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 5 m²;
- b. bouwhoogte maximaal eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw plus 0,3 m;
- c. de diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
- d. afstand tot de perceelsgrens minimaal 1 m;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. ter plaatse van de Oude Spoorbaan gebiedsontsluitingswegen, waarbij het aantal rijstroken maximaal 2 bedraagt exclusief opstelstroken en de maximumsnelheid 50 km/uur is;
- c. wandel- en fietspaden;
- d. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- e. straatmeubilair en afvalverzamelingsvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. in- en uitritten;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van bruggen bedraagt maximaal 8 m;
- b. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen bedraagt maximaal 3 m, gemeten vanaf aansluitend maaiveld;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 m.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. beroepsvaart, uitsluitend op de provinciale vaarweg De Zijl;

alsmede voor:

- d. watersport en watersportvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - watersport';
- e. aanleggen van boten ten behoeve van de botenverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenverhuur';
- f. aanlegsteigers, drijvende vlonders of overkragingen met dien verstande dat per direct aangrenzend bouwperceel maximaal 1 steiger, vlonder of overkraging per bouwperceel mag worden aangelegd, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van sport - watersport' en 'specifieke vorm van recreatie - botenverhuur';

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, dammen en/of duikers met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van bruggen en viaducten bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van steigers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - watersport' bedraagt maximaal 1 m;
- c. de bouwhoogte van oeververbindingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - watersport' bedraagt maximaal 3 m t.o.v. waterpeil.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken als ligplaats voor woonschepen, plezier- of beroepsvaart, watersport en botenverhuur. Dit verbod geldt niet voor het innemen van een ligplaats met pleziervaartuigen aan (aanleg)steigers, het gebruik van watersport en/of botenverhuur in die gedeelten waar ingevolge lid 1 van dit artikel steigers of ligplaatsen zijn toegestaan.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

9.4.1 Toevoegen of verwijderen van aanlegsteigers

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van sport - watersport' verkleinen of verwijderen ten behoeve van het verwijderen van aanlegsteigers;
- b. de aanduiding 'specifieke vorm van sport - watersport' vergroten of opnemen ten behoeve van het

toevoegen van aanlegsteigers

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal het bestaande aantal woningen;
 - b. aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen;
 - c. nutsvoorzieningen;
- alsmede voor:
- d. verhuur van boten en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenverhuur';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan. Indien uitsluitend een bouwhoogte is opgenomen, geldt de maximale bouwhoogte ook als maximale goothoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 3e en 4e bouwlaag', dient de gevel gericht op de Oude Spoorbaan op de 3e en 4e bouwlaag als dove gevel te worden uitgevoerd.

10.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de hoogte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkapping bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m;
- b. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3 m en niet meer dan 3 m;
- c. meer dan 50% van de in artikel 10.1 bedoelde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak blijft onbebouwd;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen of aangebouwde overkappingen bedraagt niet meer dan 3,5 m;

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Kap op vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 voor het bouwen van een kap op een vrijstaand bijgebouw of aan- en uitbouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van het vrijstaande bijgebouw of aan- en uitbouw niet meer mag bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de goothoogte in overeenstemming blijft met 10.2.2a;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

10.3.2 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het realiseren van een dakterras, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras mag uitsluitend worden gerealiseerd op een aan- of uitbouw aan de achterzijde en zijkant van het hoofdgebouw;
- b. het dakterras wordt omsloten door een hekwerk waarvan de maximale bouwhoogte de oorspronkelijke bouwhoogte van het platte dak van het gebouw + 1,5 m bedraagt. Het hekwerk dient minimaal 2 m uit de gevel te liggen;
- c. het dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1e of 2e verdieping van een woning;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf waarbij geldt dat:

- a. bedrijven maximaal in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan of bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. de activiteit alleen in de woning of aan- en uitbouw mag worden uitgeoefend;
- c. buitenopslag niet is toegestaan;
- d. geen detailhandel of horeca is toegestaan met uitzondering van een Bed & Breakfast van maximaal 10 bedden;
- e. er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
- f. er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan.
- g. de vloeroppervlakte van de gebouwen voor maximaal 30% gebruikt mag worden voor het aan huis verbonden bedrijf.

10.4.2 Afwijking aan huis verbonden beroep en bedrijf in vrijstaand bijgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en bedrijf in een vrijstaand bijgebouw met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik heeft slechts een beperkte ruimtelijke uitstraling;
- b. de voorwaarden genoemd onder lid 10.4.1, met uitzondering van lid b, van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 11 Wonen - Gestapeld

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal het bestaande aantal woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - studentenwoningen', uitsluitend studentenwoningen vanaf de tweede bouwlaag en hoger;
- c. sportieve en recreatieve voorzieningen, met de daarbij behorende activiteiten, waaronder reparatie en onderhoud alsmede ondersteunende horeca conform artikel 6, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- d. aan huis verbonden beroep in de woning, c.q. aan- of uitbouw, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlakte van de gebouwen;
- e. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.2.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel', dient de gevel gericht op de Oude Spoorbaan geheel als dove gevel te worden uitgevoerd;

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend erf- en terreinafscheidingen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 voor het realiseren van een dakterras, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het dakterras mag uitsluitend worden gerealiseerd aan de achterzijde en zijkant van het hoofdgebouw;
- b. het dakterras wordt omsloten door een hekwerk waarvan de maximale bouwhoogte de oorspronkelijke bouwhoogte van het platte dak van het gebouw + 1,5 m bedraagt. Het hekwerk dient minimaal 2 m uit de gevel te liggen;
- c. het dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de verdiepingen van het hoofdgebouw;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de privacy en bezonning van belendende percelen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Afwijking aan huis verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf waarbij geldt dat:

- a. bedrijven maximaal in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan of bedrijven die voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. de activiteit alleen in de woning of aan- en uitbouw mag worden uitgeoefend;
- c. buitenopslag niet is toegestaan;
- d. geen detailhandel of horeca is toegestaan met uitzondering van een Bed & Breakfast van maximaal 10 bedden;
- e. er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving mag optreden;
- f. er geen onevenredige druk op de bestaande parkeermogelijkheden bij de woning en in de omgeving van de woning mag ontstaan.

Artikel 12 Leiding - Gas

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse hoofdtransport gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
 - b. het beheer en onderhoud van de leiding;
 - c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

12.1.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 11) zijn op de in artikel 12.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

12.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 11) mogen binnen de belemmeringsstrook geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.2 voor het toestaan van de in artikel 12.1.1 genoemde functies en het bouwen van bouwwerken ten behoeve van die functies, mits:

- a. ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- b. advies is verkregen van de leidingbeheerder.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het permanent opslag van goederen.

12.5 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

12.5.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de lid 12.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

12.5.2 Weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

12.5.3 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

12.5.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 13 Leiding - Hoogspanningsverbinding

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 11) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

13.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

13.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten bedraagt maximaal: 85 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal: 2 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

13.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

13.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 13.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden;
- e. het leggen van kabels en leidingen;
- f. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander hoog straatmeubilair.

13.4.2 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

13.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 14 Waarde - Archeologie hoge trefkans

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' hoge trefkans aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijking

het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

14.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 14.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m².

14.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in artikel 14.3.1, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

14.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

14.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 14.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

14.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

14.4.3 Adviesaanvraag deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in lid 14.4.1, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

14.4.4 Uitzonderingen

Het in lid 14.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 30 m²;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor: het toevoegen van de bestemming Waarde - Archeologie hoge trefkans, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b. het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie hoge trefkans, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 15 Waarde - Archeologie middelhoge trefkans

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' hoge trefkans aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijking

het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

15.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 15.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m²;
- d. grondbewerkingen niet dieper zijn dan 0,3 m vanaf maaiveld.

15.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een afwijking als bedoeld in artikel 15.3.1, wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

15.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor: het toevoegen van de bestemming Waarde - Archeologie middelhoge trefkans, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk is;
- b. het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie middelhoge trefkans, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 11) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

16.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

16.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

16.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 16.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

16.4.2 Advies beheerder waterkering

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering

16.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Overschrijding bouwgrenzen

18.1.1 Ondergeschikte bouwdelen

De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen, voor zover zij de grens van een weg niet overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouw grens niet meer dan 12 cm bedraagt;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouw grens niet meer dan 50 cm overschrijden en niet lager zijn aangebracht dan:
 1. 4,20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijweg;
 2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouw grens niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelbouw grens niet meer dan 1 m overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van een weg.

18.1.2 Bouwhoogteoverschrijdingen t.b.v. ventilatiekanalen, schoorstenen, noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties

- a. Ventilatiekanalen en schoorstenen mogen de maximale bouwhoogte met maximaal 1 meter overschrijden;
- b. Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

18.2 Ondergronds bouwen

18.2.1 Ondergrondse bouw

De regels inzake de toelaatbaarheid, de aard, de omvang en de situering van gebouwen zijn in geval van ondergrondse bouw van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse bouw is uitsluitend toegestaan onder de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen;
- b. gebouwd mag worden tussen peil en 3,5 m onder peil.

18.2.2 Afwijking ondergrondse bouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.1 onder a ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bestaande, bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 m beneden peil;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijperceelgrens mag worden gebouwd;
- c. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

19.2 Parkeren

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan bestaand gebruik, zonder dat op het desbetreffende bouwperceel voldoende parkeerplaatsen ten dienste van de zich daar bevindende functies zijn aangelegd en in stand worden gehouden;
- b. een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen op een bouwperceel wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen zullen worden aangelegd;
- c. of sprake is van voldoende parkeerplaatsen wordt bepaald door het gemeentelijke parkeerbeleid, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen naar boven wordt afgerond naar het eerstvolgende hele getal;
- d. parkeerplaatsen ten dienste van de zich op een bouwperceel bevindende functie worden aangelegd op het bouwperceel waarop die functie zich bevindt;
- e. de afmetingen van een parkeerplaats dienen te voldoen aan het parkeerbeleid.

19.3 Afwijken van de gebruiksregels

19.3.1 Parkeernorm

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 19.2 onder c, mits is aangetoond dat:
 1. de te vestigen functie een andere/verminderde behoefte aan parkeerplaatsen kent vanwege onder andere exploitatie, arbeidsintensiteit, aandeel bezoekers en/of vervoersmanagement, en/of;
 2. sprake is van de mogelijkheid dat voor een functie beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor meer dan één functie kunnen dienen, en/of;
 3. sprake is van beschikbare alternatieve vervoerswijzen op korte afstand van de te vestigen functie en hiervan wordt door een substantieel aandeel van de gebruikers van die functie gebruikgemaakt.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 19.2 onder d, mits:
 1. geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied, en;
 2. geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, en;
 3. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

19.4 Uitzondering

Het bepaalde in 19.2 onder a en b is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in het aantal parkeerplaatsen wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 Vrijwaringszone - beschermingszone waterkering

20.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - beschermingszone waterkering' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering.

20.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 20.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van werken of opgaande (hout)beplanting, dan wel aanwezige (hout)beplanting te verwijderen;
- b. het brengen, hebben of houden van vaste stoffen en voorwerpen op andere dan daarvoor kennelijk bestemde plaatsen.

20.1.3 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

20.1.4 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

20.2 Vrijwaringszone - buitenbeschermingszone waterkering

20.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - buitenbeschermingszone waterkering' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering.

20.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 20.2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van afgravingen voor het winnen van delfstoffen of specie en seismische onderzoeken;
- b. het hebben of brengen van werken met een overdruk van 10 bar of meer;
- c. het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen.

20.2.3 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

20.2.4 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

20.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

20.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

20.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de in hoofdstuk 2 bedoelde bestemming(en) mogen binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen, bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek vermeerderd met 1/50.

20.3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 20.3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 20.3.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 20.3.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 20.3.2 is toegestaan voor bouwwerken.

20.3.4 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de molen.

20.3.5 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

20.4 Vrijwaringszone - provinciale vaarweg

20.4.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - provinciale vaarweg' aangewezen gronden zijn, behalve de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;

- c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal;
- d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg

20.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

20.4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.4.2 voor het bouwen van nieuwe bouwwerken, mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor de in 20.4.1 onder a tot en met d genoemde belangen.

20.4.4 Advies vaarwegbeheerder

Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen als bedoeld in het artikel 20.4.3 wordt advies gevraagd aan de vaarwegbeheerder.

Artikel 21 Algemene procedureregels

21.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. Het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend.
- c. In het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging.
- d. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.
- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

21.2 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

22.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan/inpassingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

22.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 22.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 22.1.1 met maximaal 10%.

22.1.3 Uitzondering

Artikel 22.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

22.2 Overgangsrecht gebruik

22.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan/inpassingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

22.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 22.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

22.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 22.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

22.2.4 Uitzondering

Artikel 22.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Driegatenbrug 2016.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten

CATEGORIE I "LICHTE HORECA"

Horecabedrijven, die gelet op de aard en omvang ervan zowel vanuit functionele als uit milieuoverwegingen (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) niet of nauwelijks storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven.

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- crêperie;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- snackbar;
- tearoom;
- ijssalon;
- restaurant;
- bistro;
- pension;
- bed & breakfast;
- hotel.

CATEGORIE II "MIDDELZWARE HORECA"

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

CATEGORIE III "ZWARE HORECA"

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en/of die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

