

Bestemmingsplan

Lage Zijde 2018

toelichting

Gemeente Leiderdorp



Datum: 17 september 2018

Projectnummer: 170220

ID: NL.IMRO.0547.BPlagez-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Opbouw van het bestemmingsplan	3
1.3	Plangebied	3
1.4	Geldende bestemmingsplannen	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp en (omgeving) plangebied	7
2.2	Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing	10
2.3	Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur plangebied en omgeving	10
2.4	Aanleiding inrichtingsplan	11
2.5	Inrichtingsplan groengebied	14
2.6	Omvormen bedrijfswoning naar burgerwoning	15
3	Beleidskader	16
3.1	Algemeen	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Regionaal beleid	26
3.5	Gemeentelijk beleid	30
3.6	Conclusie beleidskader	36
4	Milieu en omgevingsfactoren	37
4.1	Algemeen	37
4.2	Milieu-aspecten	37
4.3	Omgevingsfactoren	53
5	Economische uitvoerbaarheid en handhaving	64
5.1	Economische uitvoerbaarheid	64
5.2	Handhaving	64
6	Procedure	66
6.1	Vooroverleg	66
6.2	Zienswijzen	66
6.3	Beroep	66

7	Juridische regeling	67
7.1	Algemeen	67
7.2	Planvorm en opbouw planregels	67
7.3	Artikelsgewijze toelichting	68

Bijlagen

- Bijlage 1: Literatuurlijst bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek Oosthoek
- Bijlage 3: Vooroverlegreactie provincie Zuid-Holland

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Ten zuidoosten van Leiderdorp ligt bedrijventerrein Lage Zijde. De gemeente Leiderdorp heeft binnen het samenwerkingsverband “De Oude Rijnzone” afspraken gemaakt om dit bedrijventerrein te herstructureren en te verkleinen, zodat het beter aansluit op het omliggende landschap. Om het bedrijventerrein daarnaast ook in de toekomst goed te kunnen laten functioneren, is een kwaliteitsimpuls noodzakelijk, welke lastig in de bestaande structuur kan worden ingepast.

Doordat het afvalverwerkingsbedrijf Vliko in overleg met de gemeente is verhuisd naar een nieuwe locatie in Zoeterwoude, is op het bedrijventerrein ruimte ontstaan voor de gewenste verkleining en herstructurering. In de Gebiedsvisie Lage Zijde zijn hiervoor twee scenario's onderzocht. Door de gemeenteraad is gekozen voor het voorkeurs-scenario, waarin het voormalige Vliko-terrein wordt ingericht als groengebied. De bestaande bedrijfswoning aan de Achthovenerweg 17b wordt hierbij herbested naar een reguliere woonbestemming.

Voorliggend bestemmingplan voorziet in het planologisch juridisch kader ten behoeve van:

- het herbestemmen van het bedrijfsperceel en het herinrichten van de vrijkomende grond als groengebied;
- het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;

Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk op grond van de voor het plangebied vigerende bestemmingsplan “Lage Zijde e.o”.

1.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie en de nieuwe ontwikkelingen. Hierbij wordt tevens aangetoond dat het plan geheel ruimtelijk en landschappelijk in-pasbaar is. De toets aan het ruimtelijke relevant beleid van de diverse overheden volgt in hoofdstuk 3 en de toets aan milieu- en omgevingsaspecten staat in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 behandelt de economische uitvoerbaarheid. Het zesde hoofdstuk gaat in op de te volgen procedure en in het laatste hoofdstuk wordt de juridische regeling uiteengezet.

1.3 Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het op bedrijventerrein Lage Zijde. Dit bedrijventerrein ligt ten zuidoosten van Leiderdorp en ten noorden van de Oude Rijn. Het wordt aan de zuidoostzijde begrenst door de Bedrijvenweg. De navolgende afbeelding toont de ligging van het plangebied ten opzichte van Leiderdorp.



Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rode ster)

De navolgende afbeelding toont de ligging van het plangebied op het bedrijventerrein Lage Zijde. Het plangebied omvat op dit bedrijventerrein de percelen van het voormalige afvalverwerkingsbedrijf en de bedrijfswoning aan de Achthovenerweg 17b.



Uitsnede plankaart geldende bestemmingsplan. Het bedrijventerrein Lage Zijde is paars gekleurd. Het plangebied daarbinnen is rood omkaderd.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Lage Zijde e.o”, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 augustus 2014. Een uitsnede van de verbeelding is navolgend opgenomen. Ter plaatse gelden de enkelbestemmingen ‘Bedrijf en, voor een klein deel in het noorden van het plangebied, ‘Groen’. Tevens gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie hoge trefkans’ en ‘Waterstaat - Waterkering’. De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de plankaart.

De gronden binnen de bestemming ‘Bedrijf’ zijn bestemd voor:

- a bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 tot en met 3.2 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die daarmee naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn, met uitzondering van:
 - 1 detailhandel, niet zijnde productiegebonden detailhandel;
 - 2 horeca;
 - 3 zelfstandige kantoren;

- b ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning;
- c water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- d groenvoorzieningen;
- e straatmeubilair;
- f nutsvoorzieningen.

De bestemming 'Groen' is onder andere bestemd voor groenvoorzieningen en water.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het grootste deel van het plangebied (bestemming 'Bedrijf') is geen ontwikkeling van een openbaar groengebied toegestaan. Daarnaast mag de bedrijfs-woning niet voor regulier wonen worden gebruikt. De gronden met de bestemming 'Groen' mogen worden ingericht als groengebied. Echter, voor het beheer van het groengebied is extensief agrarisch gebruik (beweiding) beoogd. Dit gebruik past niet binnen de geldende bestemming 'Groen'.

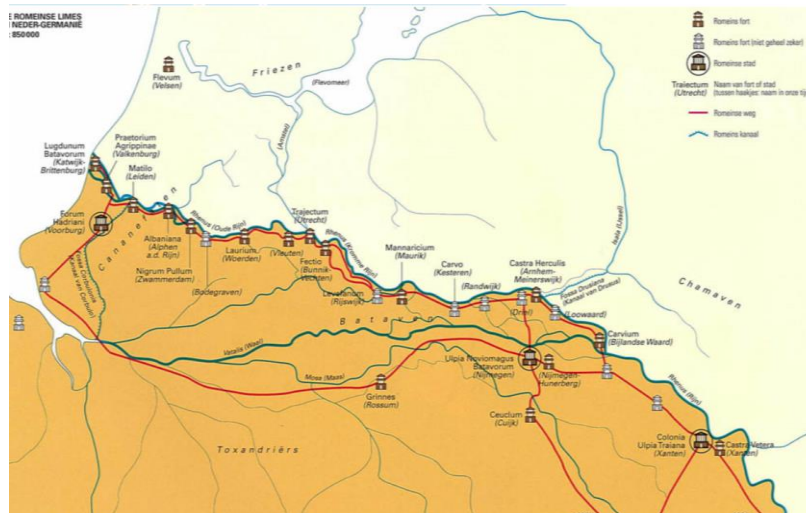
2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp en (omgeving) plangebied

Leiderdorp maakt onderdeel uit van de Hollandse Plassen. De Hollandse Plassen is een waterrijk veengebied. In het verleden was het een moerasgebied, dat door de beschermende werking van de strandwallen tot veen verwerd.

De vorming van het veengebied vond plaats tijdens de laatste IJstijden, die ongeveer 10.000 jaar geleden geëindigd zijn. Het smeltwater uit de Alpen werd naar zee afgevoerd, waarbij grind en zand werd meegevoerd en afgezet. Daarbij werd het grof zand door de wind uitgestoven en weer afgezet in hoge, overwegend oost- west gerichte, zandruggen. Zo zijn vanaf 8.000 voor Christus tot 20 meter hoge rivierduinen ontstaan. Omstreeks 2000 voor Christus sloot de kustlijn zich waardoor de rivieren niet meer materiaal konden afvoeren naar zee. Het westelijk deel van Nederland, tussen de oostelijke zandgronden en de duinkust, veranderde in een uitgestrekt moerasgebied waar op grote schaal veenvorming plaatsvond. Van tijd tot tijd traden de rivieren buiten hun oevers. Daardoor werd klei afgezet. Het veen werd vermengd met kleideeltjes.

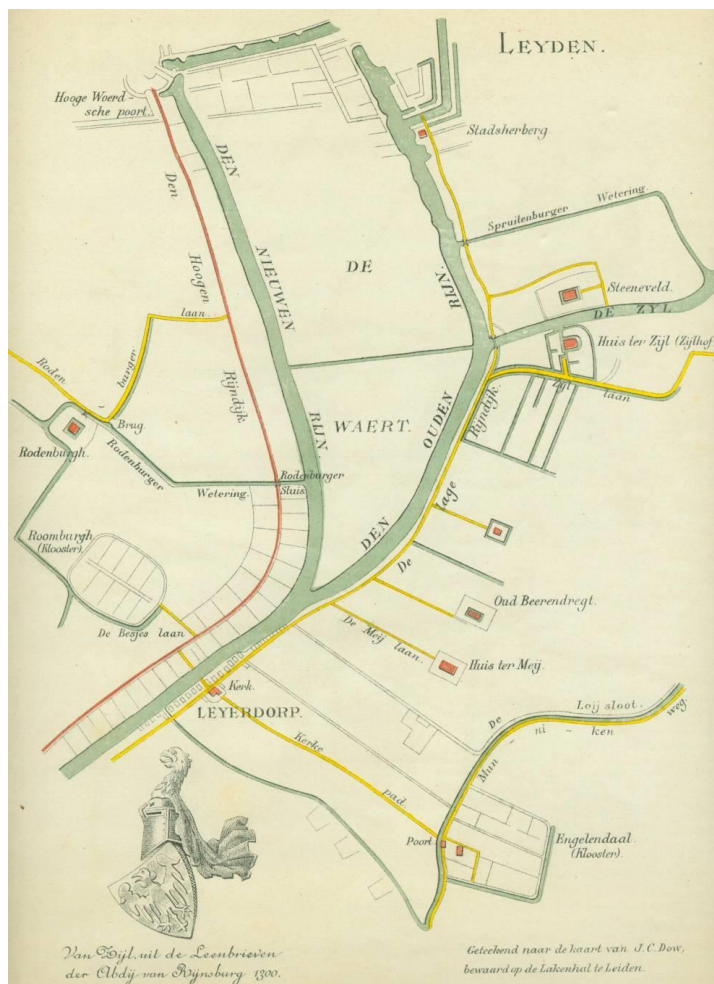
De occupatiegeschiedenis van het gebied is in wezen het verhaal van de constante strijd tegen het water. Hoewel voor de Romeinse overheersing wel sporadisch bewoning aanwezig was, heeft deze voor de vorming van het buitengebied niet of weinig invloed gehad. Zo'n 2000 jaar geleden werd de loop van de Oude Rijn onderdeel van de Romeinse Provincie Germania Inferior en vormde deze in feite de noordelijke grens van het Romeinse Rijk (Limes). De grens werd zowel als verdedigingslinie als transportader gebruikt. De linkeroever van de rivier werd een weg en op regelmatige afstand werden houten wachttorens en castella gebouwd.



Romeinse Limes

Na een periode van Romeinse overheersing vestigden de eerste bewoners zich vanaf ca. 800 na Christus op de strandwallen en op de oeverwallen langs de rivieren. In de Vroege Middeleeuwen ontstaat op de oeverwal langs de huidige Oude Rijn de nederzetting die nu Leiderdorp wordt genoemd. Dit gebeurt op de locatie waar momenteel de tennisbanen (bij de Hoogmadeseweg) liggen. Op de hoger gelegen oeverwal komt

er steeds meer agrarische bebouwing. De vrije boerengemeenschappen ontginnen het lager gelegen veenkleigebied ten behoeve van de akkerbouw. Zo ontstaat er hier een verkaveling van akkerland en ontwateringsloten die loodrecht op de aanwezige waterlopen staan. De oudste ontginningen zijn erg onregelmatig van vorm; blokken en stroken die de natuurlijke waterlopen volgen. Zie navolgende afbeelding. Zowel de afdamming van de Rijn als het graven van de Does boden de voorwaarde voor een verdere groei van de agrarische bedrijvigheid.



Getekend naar kaart J.C. Dow, ca. 1300

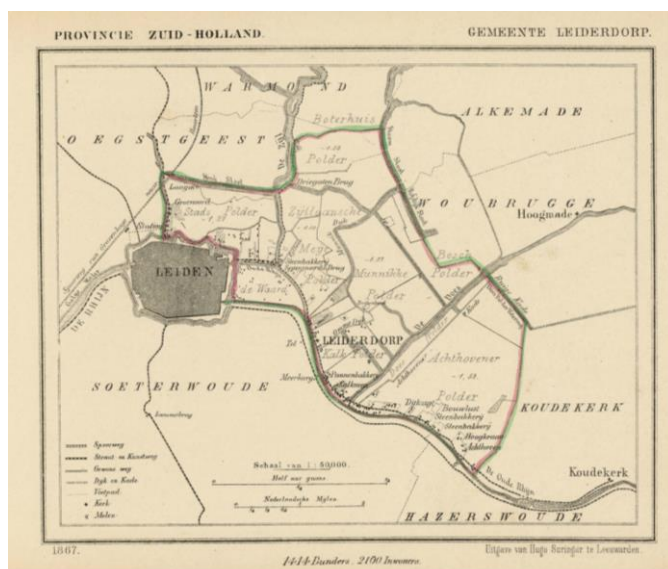
2.1.1 15^e tot en met 18^e eeuw: Polders, nijverheid en buitenverblijven

Om het land tegen overstromingen te beschermen wordt vanaf de 15^e eeuw de Ommedijk aangelegd, een dijk haaks op de Oude Rijn. De bebouwing neemt toe en concentreert zich vanaf deze tijd zowel langs de Ommedijk als langs de Oude Rijn. In de vijftiende en zestiende eeuw bloeide ook de nijverheidssector aan de Oude Rijn op en groeit de nederzetting verder. Hierin was een grote rol weggelegd voor de steen- en pottenbakkerijen waarin de afgezette klei uit het omringende landschap werd verwerkt. In 1664 wordt de aanleg van het Jaagpad voltooid zodat er een belangrijke verbinding via trekschuiten tussen Leiden en Utrecht mogelijk is.

Tijdens de Franse revolutie veranderde de bestuurlijke organisatie weer; in 1795 werd Leiderdorp een zelfstandige gemeente. In de 17^e en 18^e eeuw betrokken veel rijke Leidenaars een buitenverblijf in Leiderdorp. Verder stond het gebied rondom Leiden in

deze tijd bekend als 'Tuin van Holland' door de vele groenten- en fruitkwekers. Samengetvat ontstaan er in de periode van de 15^e eeuw tot en met 18^e eeuw dus naast de boerderijen tal van andere bouwvormen zoals bedrijven, steenbakkerijen, kwekerijen, arbeiderswoningen en buitenverblijven.

De meeste veenontginningen hebben plaatsgevonden tot en met de 13^e eeuw. Het landschap heeft sindsdien in grote lijn zijn vorm behouden. Waar de eerste ontginningen grillig verliepen, zijn de latere gebieden systematischer ingepolderd, veelal door molens. De verkavelingen werden rationeler van aard. Omdat vanuit een basis moest worden ontgonnen, vaak een oeverwal of strandwal. Deze grond lag hoger en was geschikt voor bebouwing. De boerderijen staan en stonden dan ook doorgaans op de oeverwallen of strandwallen om zoveel mogelijk boerderijen landbouwgrond te geven, werd de benodigde oppervlakte in de lengte gezocht. Hierdoor kwamen er smalle, maar lange kavels. De kenmerkende opstreckende strokenverkaveling, met smalle kavels die zeer regelmatig en haaks op de ontginningas staan, is zo ontstaan. Later, in de 16^e eeuw werd uit het veen turf gewonnen. Hierdoor daalde de bodem en moest er opnieuw drooggemalen worden.



Kaart uit 1867 van de gemeente Leiderdorp (Prov. Zuid-Holland).

Leiderdorp bestaat nog tot ver in de 20^e eeuw uit bebouwing die gericht is op de Oude Rijn en de Ommedijk, ook wel het Oude Dorp van Leiderdorp genoemd. Tussen de beide polen blijft er in eerste instantie sprake van een lint waaraan verspreid gelegen bebouwing voorkomt. Langs dat lint groeien de twee polen van het dorp in de loop van de 19^e eeuw geleidelijk naar elkaar toe. De bouw van een tweede kerk in 1890 die zich tussen de beide polen bevindt illustreert deze ontwikkeling. De traditionele, dorpsbebauwing die in het Oude Dorp nog grotendeels aanwezig is, heeft door de jaren een centrumfunctie vervuld. Verspreid waren- en zijn- winkels aanwezig, horeca, dienstverlening, galleries, ateliers, e.d. alsook woningbouw.

Voor de Tweede Wereldoorlog vindt er in Leiderdorp - hoewel in geringe mate - planmatige volkswoningbouw plaats. Omdat het relatief duur was hele straten in één keer te ontwikkelen, groeit de bouw van een aantal woningen geleidelijk uit tot een buurt.

De bebouwing blijft zich daarbij concentreren aan de Oude Rijn en de Omedijk, de eerste uitbreiding is namelijk de jaren '30 buurt rond de Koningsstraat.

Leiderdorp bestaat nog lange tijd uit niet veel meer dan een bebouwingslint langs de Oude Rijn (Hoofdstraat en Achthoven). Veel gronden rondom de oude kern waren in gebruik als fruit- of groentegaard (al dan niet als onderdeel van een buitenverblijf).

Bedrijventerrein Lage Zijde ligt in de polder Achthoven, aan de rand van de oeverwal van de Oude Rijn. Langs de noordzijde van de oeverwal staan representatieve boerderijen op wisselende afstand van elkaar. Het buitendijks gebied, de polder, is voor het grootste deel onbebouwd op enkele molens na. De polder Achthoven heeft de bovengenoemde kenmerkende regelmatige strokenverkaveling welke terug gaat tot in de Middeleeuwen.

De erven liggen tussen de sloten en zijn in de regel vrij smal, zoals dat past bij een oud slagenlandschap. Ter hoogte van Lage Zijde is dit oorspronkelijke slotenpatroon afwezig. Lage Zijde is in de huidige vorm een jong bedrijventerrein en dateert uit omstreeks 1970. Tot ca. 1930 was er een steenbakkerij. Op het land stonden lage houten droogrekken en een klein fabriekje. Zichtbare restanten uit deze tijd zijn de fabrieksdirecteurwoning Casa Cara (1906) op Achthovenerweg 15a en het Patrimoniumpark (voor de arbeiders van de steenbakkerij en later Durisol). Omstreeks 1930 legde de steenbakkerij door de crisis het loodje en werd vervangen door Durisol, een betonfabriek. Tot ca. 1970 was het bedrijventerrein beperkt in omvang. Daarna vond uitbreiding plaats richting polderlandschap.

2.2 Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing

Het plangebied ligt op bedrijventerrein Lage Zijde en behoort tot het bebouwd gebied. Het plangebied beschikt niet over cultuurhistorische bebouwing of elementen.

2.3 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur plangebied en omgeving

Bedrijventerrein Lage Zijde ligt in de Polder Achthoven. Het heeft een oppervlakte van 8,4 hectare. Lage Zijde is een traditioneel, gemengd bedrijventerrein. Het vormt een uitzondering in het open polder gebied met vooral agrarische bebouwing. Het bedrijventerrein heeft een dichte bebouwingsstructuur met bedrijfshallen en een enkel kantoorgebouw. Aan de Achthovenerweg staan loodsen en bedrijfspanden met een representatieve uitstraling. Achter op het bedrijventerrein bevinden zich meer kleinere units met minder kwalitatieve uitstraling.

Haaks op de Achthovenerweg ligt de Bedrijvenweg, welke het bedrijventerrein ontsluit. Het bedrijventerrein maakt een verrommelde indruk vanwege het parkeren in openbaar gebied en door buitenopslag en gedateerde bebouwing.

Het Jaagpad langs de Oude Rijn is een aantrekkelijke recreatieve fietsroute. Ten noorden van Lage Zijde staat een betonnen bouwwerk. Dit is een vluchtschacht van een tunnelbuis van de Hogesnelheidslijn.



Zicht op lage zijde vanaf Ruigekade, bron Gebiedsvisie Lage Zijde

2.3.1 Groen en ecologie

Het voormalige bedrijf wordt bijna geheel omzoomd door struiken en bomen. Dit is te zien op bovenstaande afbeelding, waarbij langs de noordoostgrens van het plangebied een bomenrij staat en op navolgende afbeelding, waarop de struiken langs de Bedrijvenweg aan de zuidoost grens te zien zijn. Deze struiken en bomen blijven in principe behouden.



Impressie plangebied vanaf bedrijvenweg, bron: maps.google.nl

2.3.2 Water

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Rijnland, doch buiten de zone van een waterkering. Oppervlaktewater is tevens niet aanwezig, wel wordt een nieuwe slotenstructuur aangelegd. Op de uitvoerbaarheid van het plan in verband met het wateraspect wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.2.

2.4 Aanleiding inrichtingsplan

2.4.1 De Oude Rijnzone

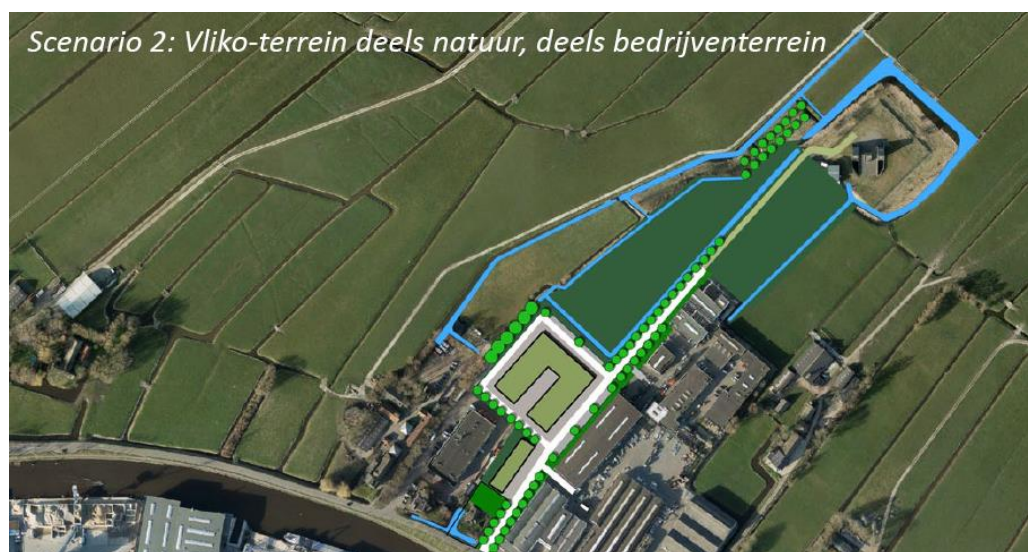
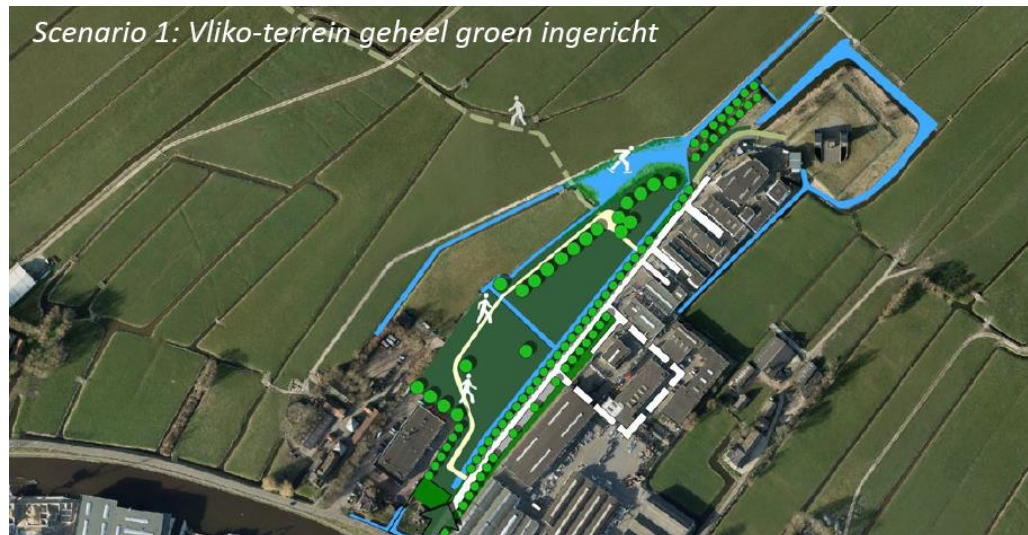
De Oude Rijnzone is het gebied langs de rivier de Oude Rijn, tussen Leiden en Bodegraven. De Oude Rijnzone is door de provincie aangewezen als transformatiezone. In deze zone worden nieuwe woon- en werkgebieden ontwikkeld, bestaande bedrijfslocaties geherstructureerd en de water- en natuurkwaliteiten versterkt. Daarnaast is er aandacht voor de verbetering van de bereikbaarheid van het gebied. De transformatie

van de Oude Rijnzone vindt plaats in regionaal verband. De gemeenten Leiderdorp, Alphen aan den Rijn en Bodegraven-Reeuwijk werken samen in de gemeenschappelijke regeling "De Oude Rijnzone". De partijen hebben gezamenlijk een transformatievisie voor de Oude Rijnzone vastgesteld (zie 3.4.2) en de afspraken vastgelegd in een ontwikkelstrategie kader. Het plan voor het verhuizen van het afvalverwerkingsbedrijf en het herstructureren van bedrijventerrein Lage Zijde maakt onderdeel uit van de ontwikkelstrategie.

2.4.2 Gebiedsvisie Lage Zijde

Scenario's

Voor de herstructurering van bedrijventerrein Lage Zijde is een gebiedsvisie met een tweetal scenario's opgesteld. Het eerste scenario gaat uit van een inrichting van het terrein van het afvalverwerkingsbedrijf als groengebied. Het tweede scenario is een omklapsceario, waarbij het achterste gedeelte van het bedrijventerrein naar voren (op het voorste gedeelte van Vliko) wordt verplaatst. Voor beide scenario's zijn de ruimtelijke, financiële en economische voor- en nadelen afgewogen.



Financieel:

Vanuit de gemeenschappelijke regeling de Oude Rijnzone is budget beschikbaar voor herstructurering van het bedrijventerrein. Zowel voor scenario 1 als 2 zijn de kosten inzichtelijk gemaakt en is duidelijk hoeveel budget er over is om te investeren in herinrichting van gronden en aanpassingen aan het bestaande bedrijventerrein. Het beschikbare budget hiervoor is in de gebiedsvisie nog niet uitgesplitst. Voor het voorliggende plan is alleen het herinrichten van de gronden van het Vliko-terrein van toepassing.

- Het voordeel van scenario 1:
 - het budget dat over blijft na aankoop van Vliko kan worden ingezet voor het doen van aanpassingen aan de bestaande bedrijvenweg en een de inrichting van de gronden van Vliko.
- Het nadeel van scenario 2:
 - de investeringskosten voor het verplaatsen van de bedrijven zijn erg hoog.

Ruimtelijk:

- Het voordeel van scenario 1:
 - er zijn financiële middelen beschikbaar om een ontsluitingsweg aan te leggen in het bestaande zuidoostelijke deel en te investeren in landschappelijke kwaliteiten, zoals het herstel van de oorspronkelijke slotenstructuur en de aanplant van nieuwe bomenrijen. In scenario 2 kan dit maar beperkt;
 - er kan een langzaam verkeersroute kan worden aangelegd. Scenario 2 is niet aantrekkelijk voor een recreatieve route;
 - er is meer ruimte voor waterberging dan in scenario 2.
- Het nadeel van scenario 1:
 - het bestaande bedrijventerrein blijft het polderlandschap insteken, terwijl dit bij scenario 2 het bedrijventerrein veel compacter wordt en minder het landschap insteekt. In scenario 2 kan daarnaast op het Vliko-terrein een goede ontsluitingsstructuur worden gerealiseerd voor de verplaatste bedrijfsbebouwing;

Economisch:

- Het voordeel van scenario 1:
 - doordat de verhuiskosten bespaart worden is er meer financiële ruimte om te investeren in het beter laten functioneren van het bestaande bedrijventerrein dan in scenario 2.
- Het nadeel van scenario 1:
 - de economische aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein wordt niet vergroot door gedeeltelijke sloop en nieuwbouw. Dit gebeurt wel in scenario 2;
 - door nieuwbouw in combinatie met duurzaamheidsinspanningen verbetert de totale kwaliteit en uitstraling van bedrijventerrein Lage Zijde;
 - verouderde bedrijfsgebouwen blijven staan, waarin het minder interessant is om te investeren.

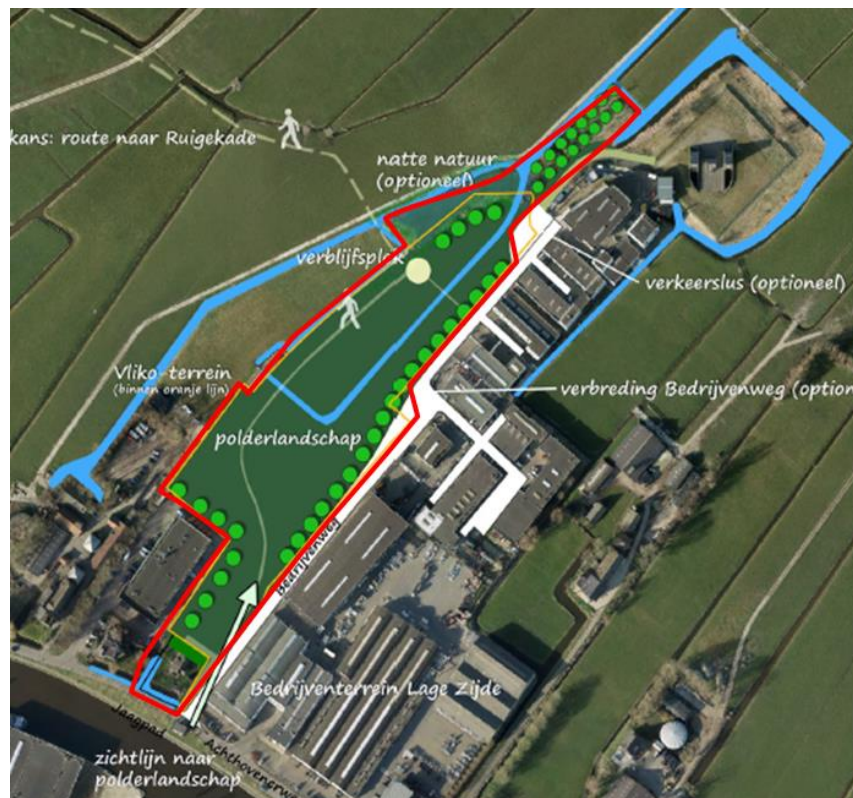
Gezien de ruimtelijke, economische en financiële voordelen heeft de gemeente scenario 1 gekozen als voorkeursscenario.

De Gebiedsvisie

De gebiedsvisie is een optimalisering van scenario 1 en bestaat uit de volgende bouwstenen:

- landschapsversterking: Vliko-terrein transformeren naar polderlandschap;
- landschapsbeleving: nieuwe zichtlijnen van Achthovenerweg, unieke vergezichten vanaf een te realiseren verblijfsplek en aanleggen langzaam verkeerroute;
- routing: Bedrijvenweg behoudt routing en krijgt allure door bomenrij..

De gebiedsvisie is uitgewerkt in een inrichtingsplan. Daarnaast wordt bestudeerd welke kwaliteitsimpulsen mogelijk zijn voor het bebouwde deel (vernieuwing rioolstelsel, afkoppeling regenwater en duurzaamheidsmaatregelen). Dit krijgt vorm in een proces dat los staat van dit bestemmingsplan.



Optimalisering van scenario 1 in gebiedsvisie.

2.5 Inrichtingsplan groengebied

De inrichting voor het groengebied is uitgewerkt in het inrichtingsplan natuurontwikkeling Achthovenerweg (zie navolgende afbeelding). De inrichting bestaat uit:

- de aanleg van een nieuwe slotenstructuur;
- extensieve agrarische beweiding en een vlinderidylle;
- een groene omzoming langs de bebouwde randen;
- de aanleg van een padenstructuur, met loopplanken ter plaatse van bestaande en nieuwe sloten;
- de aanplant van fruitbomen.

Aan de zuidzijde sluit de padenstructuur aan op de Achthovenerweg en aan de noordzijde vindt de ontsluiting plaats op de Bedrijvenweg en een bestaand pad. In het groengebied worden geen autoparkeerplaatsen, maar wel stallingsplaatsen voor fietsen (fietsenrekken) gerealiseerd.



Inrichtingsplan Natuurontwikkeling Achthovenerweg

2.6 Omvormen bedrijfswoning naar burgerwoning

Door de verhuizing van het afvalverwerkingsbedrijf is de bedrijfswoning niet langer meer gekoppeld aan een bedrijf. De woning zal bewoond blijven worden en het voorliggende plan ziet daarom op het loskoppelen van de woning van het bedrijf, door het omzetten van de bestemming naar een burgerwoning.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Aan ieder bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen (gemeentelijk) beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijv. wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk, de regio en de provincie. Ook het beleid van het Hoogheemraadschap ten aanzien van waterbeheer en veiligheid speelt een rol.

Provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het hoogheemraadschap zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid. Rijks-, provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid, worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachten van het plan vormt, komt daarna aan de orde. Het beleid van hoogheemraadschap en gemeente met betrekking tot het aspect water is in een separate paragraaf in hoofdstuk 4 opgenomen, als onderdeel van de watertoets.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Deze visie heeft als doel een concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig Nederland tot en in 2040 te realiseren en is in 2012 vastgesteld. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt dan ook (onder meer) zowel de structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Ruimte als bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Richting 2040 worden ambities geformuleerd: rijksinvesteringen zijn in dit verband slechts een van de instrumenten die worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities.

Bij de uitwerking van de doelstellingen worden "nationale belangen" onderscheiden (13 in totaal). Voor de verwezenlijking c.q. behartiging van deze belangen worden rijksinstrumenten ingezet. Voor het overige kan de sturingsfilosofie van de visie als

decentraal worden omschreven waarbij de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk naar provincies en gemeenten wordt gebracht. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschappen laat het Rijk bijvoorbeeld over aan de provincies en gemeenten (Het Rijk benoemt nog rijksdoelstellingen gericht op een goed werkende woningmarkt voor heel Nederland. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports zoals Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a. zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking).

De volgende nationale belangen worden benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Het laatste belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de lad-

der wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)

3.2.2.1 Algemeen

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

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

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

Huidige Status

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft de volgende onderdelen:

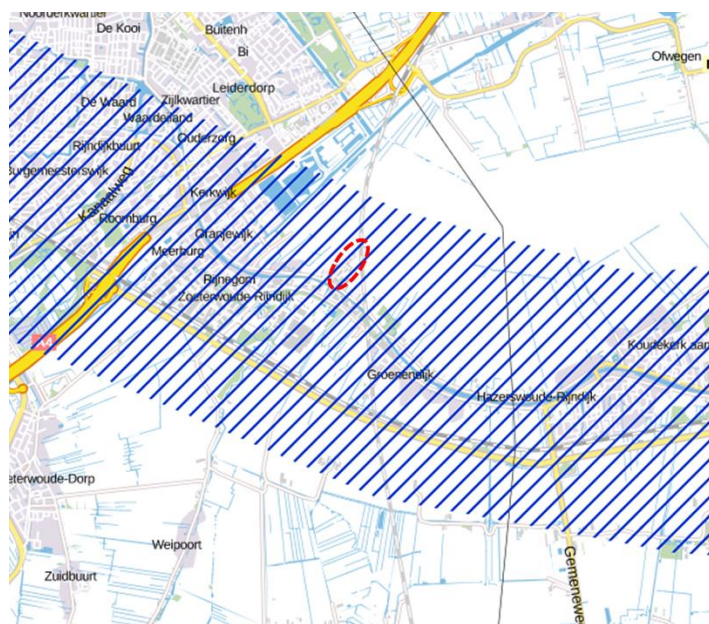
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

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

3.2.2.2 Beoordeling en conclusie

Het plangebied is aangewezen als Romeinse Limes, welke is aangewezen als Erfgoed van Universele waarde (zie navolgende afbeelding).



Uitsnede kaart erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde Barro met globale aanduiding plangebied.

Van belang is de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- scheepswrakken.

In het Barro is geregeld dat voor erfgoederen van uitzonderlijke waarden de provincie in een verordening de kernkwaliteiten moet uitwerken, objectiveren en regels moet stellen voor de instandhouding en versterking van deze kernkwaliteiten. De provincie heeft hierin voorzien in de Provinciale Verordening Ruimte (paragraaf 3.3.2). In voornoemde paragraaf is nader getoetst aan het erfgoed zoals aangewezen in het Barro.

3.2.3 Conclusie

Het rijksbeleid geeft geen nadere randvoorwaarden voor het bestemmingsplan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

3.3.1.1 Algemeen

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.

3.3.1.2 Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- 1 beter benutten en opwaarderen van wat er is,
- 2 vergroten van de agglomeratiekracht,
- 3 verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
- 4 bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Bij onderhavig plan zijn met name belang 1, 3 en 4 van belang.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De bestaande steden, dorpen, landschappen en infrastructuurnetwerken bieden goede kansen om de capaciteit van de netwerken beter te benutten en, in samenhang daarmee, het ruimtegebruik te intensiveren.

Bestaande netwerken, gebieden of complexen kunnen door gerichte investeringen hun waarde houden of verhogen zonder in oppervlakte uit te breiden. Een goede milieukwaliteit (lucht, geluid, externe veiligheid) en voldoende groen en water in de stad blijven belangrijk om de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat op niveau te houden of te brengen.

3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en de open deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De provincie heeft de kwaliteitsambities vastgelegd in de kwaliteitskaart en in gebiedsprofielen (zie 3.3.3.). De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit			
	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving
 Hernieuwbare energie zal een steeds groter aandeel innemen in de energievoorziening. De waterhuishouding stelt nieuwe eisen als gevolg van de klimaatverandering. Aan de noodzakelijke transitie naar een energie- en waterefficiënte samenleving zijn maatschappelijke en economische kansen verbonden, voor Zuid-Holland in het bijzonder. Ten eerste vanwege de gespecialiseerde kennis over water, deltatechnologie, duurzaamheid en bijbehorende ruimtelijke oplossingen die binnen de provinciegrenzen aanwezig is. Ten tweede vanwege de kansen op synergie door uitwisseling van reststromen, zoals warmte, als gevolg van de unieke nabijheid van industrieën in de Rotterdamse mainport en warmtevragende greenports en stedelijke gebieden.

3.3.1.3 Romeinse Limes

Het plangebied ligt in de Romeinse Limes. De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg.

De kernwaarden betreffen: verspreide, losse militaire complexen en infrastructuur (forten, wachttorens, militaire kampementen, havens, scheepswrakken en aanlegplaatsen); steden, grafvelden en (water)infrastructuur die redelijkerwijs behoren tot de militaire centra; verbindende structurerende elementen als de rivier (gereconstrueerde bedding van Beneden-, Kromme en Oude Rijn in de Romeinse tijd), de Limesweg en enkele andere stukken infrastructuur als het Kanaal van Corbulo en de weg tussen Nijmegen en Rijn. De Limes kan gebruikt worden als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone, waar mogelijk door een koppeling te leggen met (nieuwe) recreatieve routes. Voor de Limes is het volgende richtpunt opgenomen: Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken.

3.3.1.4 Bedrijventerreinen

De provincie wil de bebouwde ruimte (waaronder de bestaande bedrijventerreinen) beter benutten. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde

ruimte te verbeteren. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

Voor bedrijventerreinen wil de provincie de match tussen vraag en aanbod verbeteren. De huidige mismatch is kwalitatief en kwantitatief van aard, en er is te weinig ruimte voor functiemenging. Er zijn onvoldoende geschikte terreinen en plannen voor de ontwikkeling van de economische topsectoren, zoals het havenindustriële complex, de greenports en de kennis- en diensteneconomie tussen Leiden en Dordrecht. Door toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie blijven bezien of er actuele behoefte blijft aan alle voorziene hectares of dat fasering van de uitgifte een beter oplossing is. Om het bestaande beter te benutten blijft herstructurering van bestaande terreinen nodig. Het leidend principe voor herstructurering is het juiste bedrijf op de juiste plaats, met specifieke aandacht voor topsectoren.

Transformatie van een bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven kan om allerlei redenen nodig of wenselijk zijn. Het gaat vaak om verouderde bedrijventerreinen die in de loop der jaren middenin het stedelijk gebied zijn komen te liggen. In een aantal gevallen is daarbij compensatie nodig. Deze gevallen worden genoemd in de Verordening ruimte.

Tot slot vraagt de provincie om extra aandacht voor de beeldkwaliteit, de ontsluiting en de samenhang met de omgeving van bedrijventerreinen aan de rand van dorpen en steden. Deze terreinen zijn het visitekaartje van dorp of stad.

3.3.1.5 Beoordeling *Rode draden*

Het voorliggende plan sluit aan op de beleidslijn van de provincie in de vier rode draden. Door het uitplaatsen van een bedrijf ontstaat er ruimte voor de ontwikkeling van een park. Hierdoor worden de leefomgevingskwaliteit en het vestigingsklimaat van het bedrijventerrein op niveau gebracht. Hier wordt bovendien in het kader van de gehele herstructurering van het bedrijventerrein aan bijgedragen, doordat beschikbare financiële middelen worden benut om de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein te verbeteren.

Het plangebied ligt in het veenlandschap. In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Hierbij zijn de volgende richtpunten benoemd:

- bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de polder-eenheden.

In het plangebied verdwijnen bedrijfsgebouwen en wordt een groengebied gerealiseerd. Het verdwijnen van de bebouwing zorgt voor meer openheid. Het inrichtingsplan voor het groengebied is gebaseerd op de gebiedsanalyse, waarin ook de kwaliteiten in de omgeving van het plangebied zijn meegenomen. Met het inrichtingsplan worden het waterrijke en open karakter versterkt. Het plan levert hierdoor een kwaliteitsimpuls op voor het polderlandschap.

Tot slot wordt voor het resterende deel van het bedrijventerrein dat is gelegen buit het plangebied de mogelijkheden onderzocht om duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren, zoals de aanleg van sedumdaken, zonnepanelen en warmte en koude opslag. Een deel van deze ontwikkeling wordt opgepakt in het kader van de bedrijventerreinenstrategie.

Romeinse Limes

Het omvormen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is niet van invloed op de herkenbaarheid of het behoud van de Romeinse Limes. In het inrichtingsplan voor het groengebied zal worden gezocht naar mogelijkheden om de Limes meer zichtbaar te maken in het plangebied. Dit thema is in het inrichtingsplan betrokken, doordat er informatieobjecten worden opgenomen waarop het verhaal over de Romeinse Limes zal zijn te lezen.

Bedrijventerreinen

Het voorliggende plan voor het herbestemmen van het afvalverwerkingsbedrijf naar een groengebied maakt onderdeel uit van de herstructurering van het bedrijventerrein Lage Zijde. Het plan ziet op de herbestemming en transformatie van een bedrijf naar een park. De provincie heeft hiervoor regels opgenomen in de verordening ruimte. In de volgende paragraaf (3.3.2) wordt hier verder op ingegaan.

De herbestemming van het deel van bedrijventerrein tot groengebied wordt uitgevoerd aan de hand van een gebiedsanalyse en met aandacht voor de kwaliteiten van de omgeving en het creëren van mogelijkheden voor recreatieve routes. Dit sluit aan op de aandacht die de provincie vraagt voor de omgeving en beeldkwaliteit bij ontwikkelingen op bedrijventerreinen aan de rand van de stad.

3.3.1.6 Conclusie

Gesteld kan worden dat onderhavig plan niet strijdig is met de beleidsdoelstellingen van de provincie.

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)

3.3.2.1 Algemeen

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

3.3.2.2 Beoordeling Romeinse Limes

Zoals aangegeven in paragraaf 3.2.2 en 3.3.1.3 ligt het plangebied deels in de Romeinse Limes. Ten aanzien van de Romeinse Limes is het volgende geregeld:

Lid 1 Bekende archeologische waarden

Een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 12 Archeologie', bevat bestemmingen en de daarbij behorende regels die de bekende archeologische waarden beschermen.

Lid 2 Verbod op roeren bodem

De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in elk geval in een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:

- a door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
- b het werken of werkzaamheden betreffen die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.

Lid 3 Afwijkingmogelijkheid voor behoud ex situ

In afwijking van het tweede lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering besluiten tot behoud van de archeologische waarden 'ex situ', als andere belangen prevaleren.

Lid 4 Archeologische verwachtingswaarde binnen de Romeinse Limes

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de Romeinse Limes met een hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 12 Archeologie', bevat bestemmingen en daarbij behorende regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.

Lid 5 Archeologisch onderzoek

De regels als bedoeld in het vierde lid voorzien in elk geval in de voorwaarde van archeologisch onderzoek bij werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd en de voorwaarde, dat gehandeld wordt in overeenstemming met de uitkomsten van dat onderzoek.

Park

In de ruimtelijke verordening is opgenomen dat ter plaatse van de Romeinse Limes de archeologische waarden beschermd moeten worden (lid 1). Ten behoeve van het aanleggen van het groengebied worden de volgende grondwerkzaamheden verricht: Verbreden sloot, maken natuurvriendelijke oevers en rooien bomen. Omdat nog niet bekend is waar exact graafwerkzaamheden in verband met bijvoorbeeld het aanleggen van een watergang zullen plaatsvinden, is een dubbelbestemming met onderzoeksplicht opgenomen.

Woning

Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning ziet alleen op een wijziging in het gebruik. Er worden ten opzichte van de geldende bestemming geen extra bouw- of grondwerkzaamheden mogelijk gemaakt. Ook voor het woonperceel geldt overigens de dubbelbestemming voor archeologie.

3.3.2.3 Beoordeling nieuwe woning

In de Verordening Ruimte zijn geen specifieke regels voor nieuwe woningen opgenomen. Wel is in artikel 2.1.1 van de verordening opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan bepaalde eisen moet voldoen.

Woning

Het voorliggende plan ziet op het omvormen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, derhalve zijn de regels uit de verordening hierop niet van toepassing.

3.3.2.4 Beoordeling bedrijven

In de ruimtelijke verordening zijn in artikel 2.1.3. de volgende regels opgenomen met betrekking tot transformatie van bedrijventerreinen.

Lid 4 Transformatie

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.

Lid 5 Achterwege blijven van compensatie

Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven, indien:

- a het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft, of
- b regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Groengebied en woning

Het voorliggende plan ziet op een de gedeeltelijke transformatie van een bestaand bedrijventerrein naar een andere bestemming dan bedrijven. Het betreft een bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3.2 en een oppervlakte van meer dan 1 hectare.

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van afspraken die zijn gemaakt binnen gemeenschappelijke regeling 'De Oude Rijnzone'. Hierin zijn regionale afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen en woningbouw. Voorliggende ontwikkeling ziet op het wegbestemmen van voor bedrijf bestemde gronden op het bedrijventerrein Lage Zijde. In het ontwikkelingstrategiekader Oude Rijnzone 2013-2014 is afgesproken dat dit bedrijf wordt verplaatst naar een nieuwe locatie op bedrijventerrein Groenendijk bij Zoeterwoude. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat er in regio voldoende bedrijventerrein beschikbaar blijft om te voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Dit betekent dat het op basis van artikel 2.3.1. lid 5 sub b niet noodzakelijk is om de wijze waarop de compensatie van het bedrijventerrein plaatsvindt verder toe te lichten. De ontwikkeling voldoet aan de provinciale regels met betrekking tot bedrijventerreinen.

3.3.3 Gebiedsprofiel Hollandse Plassen

3.3.3.1 Algemeen

De provincie Zuid Holland heeft voor verschillende deelgebieden gebiedsprofielen opgesteld als handleiding om bij ontwikkelingen kwaliteiten te behouden en te versterken. Ontwikkelingen worden gezien als een kans voor het realiseren van kwaliteit. De Hollandse Plassen zijn veenweidepolders waarvoor in het gebiedsprofiel de volgende ambities zijn vastgelegd:

- 1 in stand houden van het beeld van gebiedseigen groen;
- 2 bewaken van de lange zichten over de kavels;
- 3 nieuwe bebouwing is omzoomd met beplanting passend bij het landschap;
- 4 het bestaande verkavelingspatroon wordt gerespecteerd en waar mogelijk hersteld.

3.3.3.2 Beoordeling en conclusie

In het inrichtingsplan wordt bij de inrichting van het groengebied aangesloten op de gebiedskwaliteiten voor de polders. Dit gebeurt onder andere door het terrein met gebiedseigen landschapselementen in te richten en het verkavelingspatroon met de rechtlijnige sloten gedeeltelijk te herstellen.

3.3.4 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met provinciaal beleid.

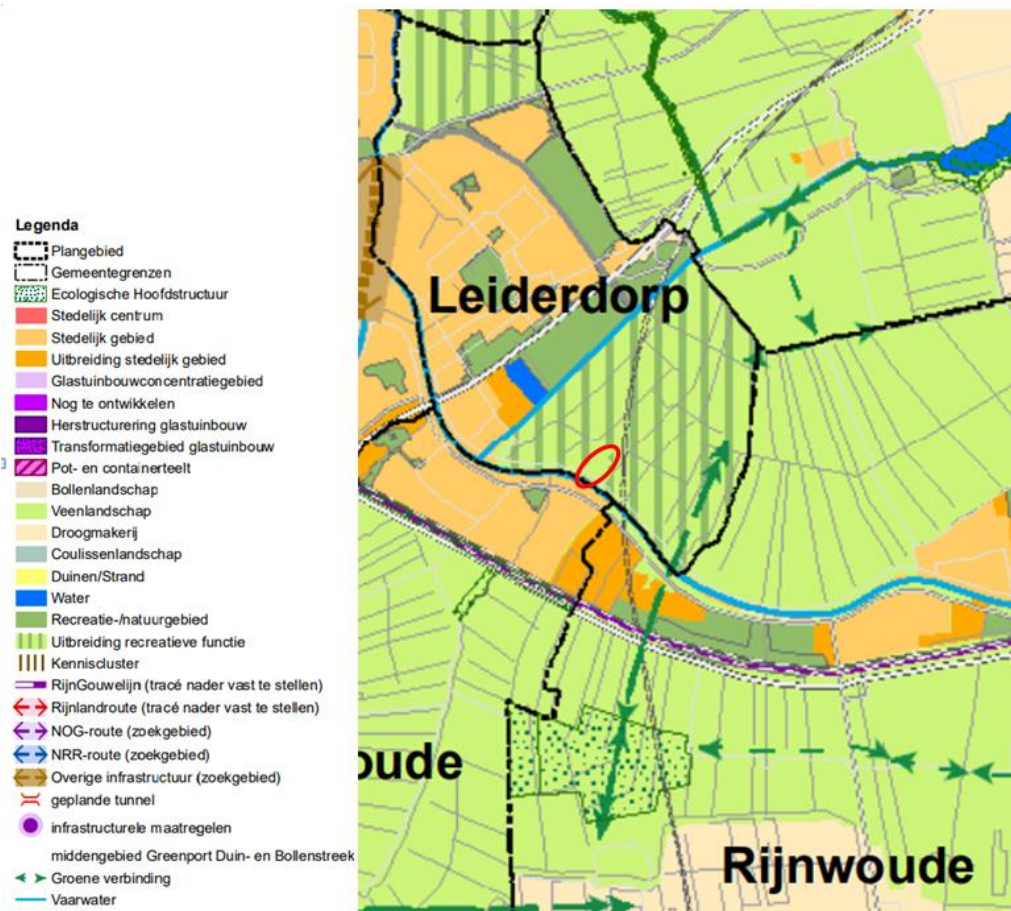
3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie 2020 (2012)

3.4.1.1 Algemeen

Regio Holland Rijnland ligt midden in de Randstad en telt ruim vijfhonderdduizend inwoners. De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen in het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. In de Regionale StructuurVisie 2020 verwoorden deze veertien gemeenten hun ruimtelijke visie op de regio.

Holland Rijnland is een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De veertien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.



Uitsnede structuurvisiekaart, met globale aanduiding plangebied (rode cirkel), bron: regionale structuurvisie 2020.

De verstedelijkingsopgave in de regio wordt geconcentreerd in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie van Katwijk tot en met Leiden, langs de Oude Rijn tussen Leiden en Alphen aan den Rijn conform de Transformatievisie Oude Rijnzone en in Alphen aan den Rijn.

Eén van de prioriteiten is de regio tot een topregio te ontwikkelen wat betreft het wonen. Het woningaanbod loopt achter bij de vraag en er dienen tot 2020 40.000 woningen gebouwd te worden, waarvan 30% sociaal.

Ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijventerreinen moeten in de eerste plaats gevonden worden door herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, maar daarnaast is ook nieuw areaal nodig. Het milieudoel bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen is een duurzame inrichting en intensiever, meervoudig ruimtegebruik (stapelen van functies).

Er is momenteel nauwelijks nog uitgifbaar terrein en bestaande terreinen voldoen niet allemaal aan de huidige eisen voor bedrijventerreinen. Inzet op bedrijvigheid is nodig om een economisch vitale regio te kunnen blijven. De vraag naar nieuwe terreinen komt vooral van bestaande bedrijven. Nieuwbouw is nodig om een verhuisbeweging op gang te brengen op de bestaande terreinen, zodat de regio deze kavels kan herstructureren of transformeren.

In het kader van economische structuurversterking maakt de regio daarom onder andere de keuze om:

- Prioriteit te geven aan de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.
- aanleg van nieuwe bedrijventerreinen te koppelen aan herstructurering van bestaande locaties.

Tot slot staat bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen de groenblauwe kwaliteit centraal en moet de recreatieve bereikbaarheid van het landschap minimaal gelijk blijven, dan wel verbeterd worden. Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangegeven als veenlandschap en de omgeving als uitbreiding recreatieve functie.

3.4.1.2 Beoordeling en conclusie

Park/herstructurering bedrijventerrein

De herstructurering van het bedrijventerrein Lage Zijde (waarvan het voorliggende plan onderdeel uitmaakt) is opgepakt binnen het samenwerkingsverband Oude Rijnzone en opgenomen in het Ontwikkelingsstrategiekader 2013-2014 (nog niet in de transformatievisie 2020 uit 2007). Het past binnen het beleid voor herstructurering van bestaande bedrijventerreinen van de regio, mede omdat hier sprake is van een koppeling tussen de aanleg van een nieuw bedrijventerrein en de herstructurering van bestaande locaties.

Bij de herinrichting van het bedrijventerrein tot groengebied wordt aandacht besteed aan de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het veenlandschap. In het groengebied worden de wandelroutes zo aangelegd, dat in de toekomst aangesloten kan worden op een recreatieve infrastructuur in de omgeving van het gebied.

Woning

Gezien het tekort aan woningen in de regio, is het behouden en omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning wenselijk.

3.4.2 Focus Oude Rijn, Transformatievisie 2020

3.4.2.1 Algemeen

Het doel van de Transformatievisie Oude Rijnzone is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Centraal hierbij staan herstructurering, het creëren van een hoogwaardige en duurzame omgeving voor wonen, werken en recreëren én het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingzones. Provincie Zuid-Holland en de zes Oude Rijnzonegemeenten Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude, Rijnwoude, Alphen aan den Rijn, Bodegraven en het Hoogheemraadschap van Rijnland (De Stuurgroep) hebben hierin de volgende doelstellingen voor de Oude Rijnzone vastgesteld als basis voor de samenwerking:

- versterken van de groenblauwe kwaliteit;
- herstructurering en transformatie;
- nieuwe locaties voor wonen en werken;
- benutten van en investeren in infrastructuur.

Wat betreft herstructurering en transformatie van werklocaties stuurt De Stuurgroep op kwaliteit door het realiseren van werklandschappen en maakt een koppeling tussen bestaande bedrijventerreinen en de uitgifte van nieuw aan te leggen bedrijventerreinen.

Het doel is dat:

- 1 bestaande bedrijventerreinen niet afgeschreven worden, maar een nieuwe impuls krijgen en daarmee op termijn voldoen aan het criterium werklandschappen. Dat maakt ze geschikt voor intensivering, meervoudig ruimtegebruik en/of transformatie in functies en functiemenging.
- 2 nieuwe bedrijventerreinen een regionale opgave hebben om de ruimte te bieden die nodig is voor de herstructurering, zodat geen onnodig ruimtegebruik plaatsvindt door aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.
- 3 op regionaal niveau een gedifferentieerd aanbod ontstaat voor diverse categorieën, gewenste sectoren en tranches.
- 4 de economische vitaliteit van de bedrijventerreinen versterkt wordt door waar mogelijk intensivering van het ruimtegebruik, transformaties in functies en functiemenging, vergroten van het aantal arbeidsplaatsen en door meervoudig ruimtegebruik te stimuleren.
- 5 de kwaliteit van de Oude Rijnzone als woon-werkgebied ingepast wordt binnen de context van werklandschappen in het Groene Hart.

De voornaamste opgave bij het versterken van de groenblauwe kwaliteit is het herstellen van de verbindingen van de Oude Rijnzone met het omliggende Groene Hart. Van belang is het handhaven en versterken van de open groene vensters langs de Oude Rijn. De bestaande ecologische en recreatieve netwerken moeten worden doorontwikkeld en nieuwe groengebieden moeten worden aangelegd. Een belangrijke opgave in deze gebieden is het combineren van de functies natuur en recreatie en de verbinding met de rode functies wonen en werken.

In het rapport Ruimtelijke Kwaliteit Oude Rijnzone zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van (nieuwe) woon- en werkgebieden uitgangspunten en richtlijnen gedefinieerd. Het rapport duidt ruimtelijke kwaliteit van de Oude Rijnzone aan de hand van de volgende kernkwaliteiten:

- leesbaarheid van het landschap;
- afwisselende werk- en woonrivier;
- openheid en doorzichten;
- uniek cultuurhistorisch erfgoed.

3.4.2.2 Beoordeling en conclusie

De herstructurering van het bedrijventerrein (waarvan het voorliggende plan onderdeel uitmaakt) is opgepakt binnen het samenwerkingsverband Oude Rijnzone naar aanleiding van de Transformatievisie. De herbestemming van het bedrijf naar groengebied sluit hierdoor uitstekend aan op deze visie. In de gebiedsanalyse en het inrichtingsplan is aandacht besteed aan het creëren van een werklandschap en het maken van verbindingen tussen de Oude Rijnzone en het Groene Hart.

3.4.3 Regionale woonagenda Holland Rijnland

3.4.3.1 Algemeen

De gemeenten in Holland Rijnland werken samen aan een nieuwe regionale woonagenda. Hierin staat wat de woonbehoefte is in de gemeenten in Holland Rijnland en hoe het woningaanbod per subregio op de vraag kan worden afgestemd.

De regionale woonagenda is nodig omdat er veranderingen zijn op de woningmarkt. Deze is bijvoorbeeld veranderd van een aanbod- naar vragersmarkt. Ook de vraag

naar de woningen zelf blijkt veranderd; de woonomgeving en de nabijheid van voorzieningen wordt steeds belangrijker. Een andere reden voor de woonagenda is dat de provincie Zuid-Holland om een actualisatie vraagt van de regionale woonvisies. Regionale afstemming is daarin een eis.

Kwantitatief is er in de regio behoefte aan 17.660 woningen voor de periode tot 2020 om te voorzien in de regionale behoefte en daarnaast aan 11.000 woningen tot 2030 in de zes gemeenten van de Greenport DB om te voorzien in de eigen behoefte. De regio wil ook voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte, door onder andere aan te sluiten bij de marktkansen per subregio.

3.4.3.2 Beoordeling en conclusie

In de regio bestaat een behoefte aan nieuwe woningen. Het omvormen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning zorgt voor het behoud van deze woning en levert hierdoor een kleine bijdrage aan het aanbod in de regio.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Toekomstvisie Leiderdorp 2025 (2012), Samenwerken en verbinden*

3.5.1.1 Algemeen

Voor Leiderdorp is een toekomstvisie opgesteld welke is vastgesteld door de raad d.d. 19 december 2012. Hiermee is een raamwerk voor de toekomst van Leiderdorp tot stand gekomen. Deze toekomstvisie dient als kader voor de ruimtelijke en maatschappelijke structuurvisies. Het samenhangende geheel van deze documenten vormt de integrale toekomstvisie.

- De inwoners van Leiderdorp willen samenleven in rust en ruimte, met een open blik naar hun regio.
- De gemeente wil het thuisgevoel van Leiderdorp bewaken, en de polders toegankelijk maken voor de regio. De dynamiek in het stedelijk gebied vraagt dat de gemeente blijft vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen. De gemeente blijft goed 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. Leiderdorp is van en voor alle inwoners. 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 zullen wij een vangnet zijn voor degenen die bepaalde voorzieningen nodig hebben.

De visie wordt via 5 thema's behandeld: maatschappij, ruimte, financiën, bestuur en economie. Elk thema is onderverdeeld in de 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.

Op 4 februari 2013 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor het opstellen van een maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisie. Deze structuurvisies maken deel uit van de Toekomstvisie Leiderdorp 2025, waarin het gemeentebestuur aangeeft welke koers zij wil varen op de thema's maatschappij, ruimte, economie, bestuur en financiën. De eerste twee thema's, maatschappij en ruimte, worden uitgewerkt in de maatschappelijke structuurvisie en ruimtelijke structuurvisie. De maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisies geven aan hoe de gemeente op lange termijn om wil gaan met ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt een afwegingskader om bij nieuwe beleidskeuzes een afweging te kunnen maken tussen mogelijke scenario's. Beide structuurvisies zijn een concretere vertaling van de in de Toekomstvisie 2025 gekozen koers.

3.5.1.2 Beoordeling en conclusie

Voorliggende ontwikkeling ziet op het herbestemmen van een deel van een bedrijventerrein als park. Hiermee wordt bijgedragen aan de openheid van de omliggende polder. Het plan volgt vanuit de Transformatievisie voor de Oude Rijnzone en is hierdoor regionaal opgepakt. Het plan sluit hiermee aan op de Toekomstvisie.

3.5.2 Ruimtelijke structuurvisie (2015)

3.5.2.1 Algemeen

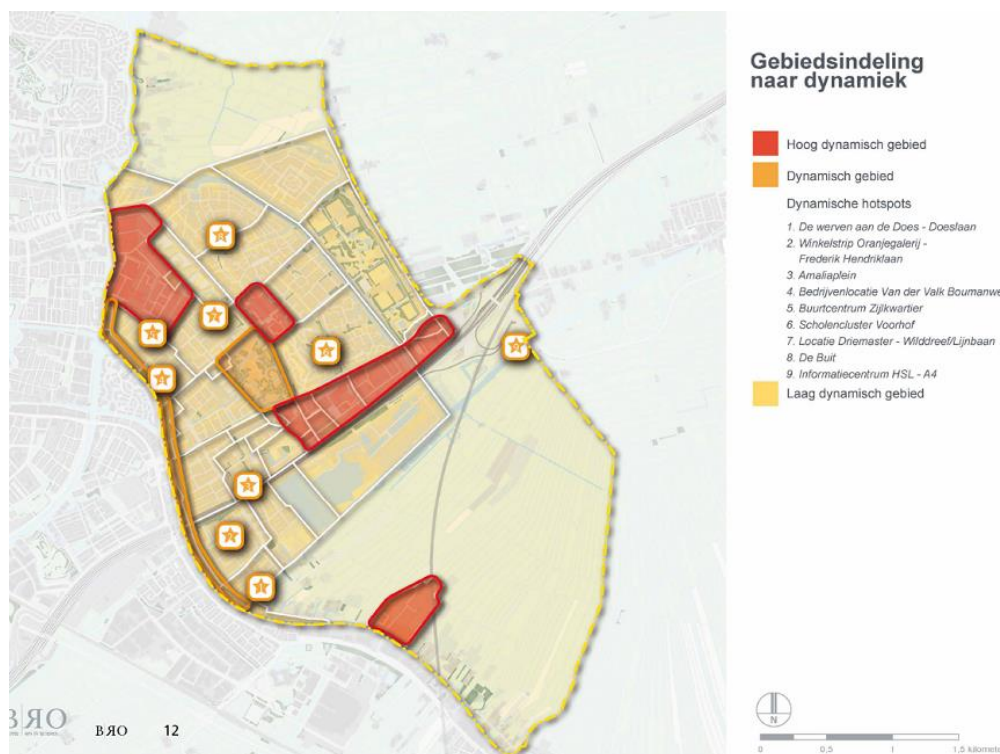
De ruimtelijke structuurvisie is een thematische uitwerking van de Toekomstvisie (zie hierboven). In de ruimtelijke structuurvisie schetst de gemeente de ambities voor de toekomst.

De belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 20 jaar worden benoemd, rekening houdend met trends in de samenleving zoals vergrijzing en veranderende mobiliteit. Ook geeft de visie aan welke de rol de gemeente heeft in het verwezenlijken van de ambities. De gemeente zet in op versterking van de identiteit en cultuurhistorische structuren van Leiderdorp. Er worden 15 uitgangspunten (hoofdkeuzen) geformuleerd, welke vervolgens per deelgebied worden uitgewerkt:

- 1 versterken van de identiteit en cultuurhistorische structuren;
- 2 versterken van de kwaliteit van winkelcentrum Winkelhof;
- 3 wijkgerichte aanpak, anticiperen op sociaal-maatschappelijke realiteit;
- 4 anticiperen op afname van de autogerichtheid door vergrijzing en nieuwe werken;
- 5 meervoudig gebruik en herontwikkeling van bestaand vastgoed;
- 6 aanpassen van naoorlogse woningen aan moderne eisen;
- 7 functiemenging mogelijk maken in meer jonge woonwijken;
- 8 voorzien in de woningbehoefte door verdichting van bestaand dorpsgebied en de polders open en toegankelijk houden;

- 9 grootschalige economische bedrijvigheid in werkgebieden en kleinschalige bedrijvigheid in woonwijken;
- 10 economische focus op zorg, retail en kennis;
- 11 voor de leefbaarheid focus op vrijetijdsbeleving, sport, cultuur en horeca;
- 12 onderhouden, behouden en versterken van groen-blauwe netwerken;
- 13 uitbreiden van het langzaamverkeer netwerk en versterken van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte;
- 14 stimuleren van duurzaamheid: klimaatbestendig en energie-efficiënt;
- 15 samenwerken en afstemmen in de regio.

In de visie wordt onderscheid gemaakt in laag- en hoogdynamische gebieden. Ook zijn er dynamische hotspots aangewezen, locaties die op termijn ruimtelijk dan wel functioneel getransformeerd zullen worden. Bedrijventerrein Lage Zijde is aangewezen als hoog dynamisch gebied. In deze gebieden ziet de gemeente kansen en zelfs een noodzaak voor (fysieke) transformatie en ook functionele veranderingen. Het betreft gebieden waar leegstand optreedt en waar de roep om structureel (ruimtelijk-functioneel) ingrijpen het grootst is.



Kaart ruimtelijke structuurvisie gebiedsindeling naar dynamiek

Voor Lage Zijde zijn naar aanleiding van de voorziene transformatie door het verdwijnen van het afvalverwerkingsbedrijf twee opgaven geformuleerd. Het landschappelijk inpassen van het bedrijventerrein in het polderlandschap en de kwaliteitsverbetering van de Oude Rijnzone door transformatie naar een duurzaam, kleinschaliger bedrijventerrein. Hierbij zijn de volgende aandachtspunten opgenomen:

- de ruimte die vrijkomt door de verplaatsing van Vliko wordt groen ingevuld;
- op Lage Zijde zijn nog genoeg goed functionerende bedrijven gevestigd (het bestaansrecht van deze bedrijven staat niet ter discussie);

- het komt uit de lengte of de breedte (Het is de vraag of het lint gebaat is bij een smal, lang bedrijventerrein waar extra doorzicht op de polder kan worden gerealiseerd, of juist een dichter aan de Oude Rijn gelegen bedrijventerrein dat minder ver het landschap insteekt);
- de Lage Zijde is een interessante locatie voor innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid;
- het gebied wordt herontwikkeld aan de hand van een gebiedsvisie.

Over wonen wordt aangegeven dat Leiderdorp een aantrekkelijke gemeente is om te wonen, maar dat inwoners iets van identiteit missen. De woningbehoefteraming (WBR) uit 2015 van de provincie laat zien dat er in de periode 2012-2030 in Leiderdorp nog een opgave ligt van 750 tot 1.000 woningen.

3.5.2.2 Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het deel van het bedrijventerrein Lage Zijde waar het afvalverwerkingsbedrijf is gevestigd. Voor dit deel is een gebiedsvisie opgesteld, waarin is uitgegaan van de benoemde opgaven om het bedrijventerrein landschappelijk in te passen en de kwaliteitsverbetering door transformatie naar een kleinschaliger bedrijventerrein. Er is gekozen voor het scenario om het bedrijventerrein volledig in te richten als park.

3.5.3 *Woonvisie Gewoon Lekker wonen, tussen Stad en Groen Hart (2013)*

3.5.3.1 Algemeen

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 levensloopgeschikt 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 levensloopgeschikt 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.

De gunstige ligging tussen stad en Groene Hart heeft als keerzijde dat ontwikkelingsruimte voor woningbouw beperkt is. Er zijn duidelijk grenzen aan de groei van Leiderdorp.

3.5.3.2 Beoordeling en conclusie

In de gemeente is de ontwikkelingsruimte voor nieuwe woningen beperkt. Het omvormen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning zorgt voor het behoud van deze woning en levert hierdoor een kleine bijdrage aan het aanbod in de gemeente.

3.5.4 Groenstructuurplan Leiderdorp 2000, update 2012

3.5.4.1 Algemeen

Het doel van het Groenstructuurplan Leiderdorp 2000 is te bepalen waar de structuur van het groen en water in samenhang met het landschap en de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp kan worden versterkt.

De kansen in het ruimtelijke beeld van water, wegen en groen van Leiderdorp vormen de bouwstenen voor de hoofdgroenstructuur. Dit zijn:

- 1 de groen-blauwe ruggengraat;
- 2 de landschappelijke contramal en;
- 3 de confrontatie tussen stad en land.

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

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

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

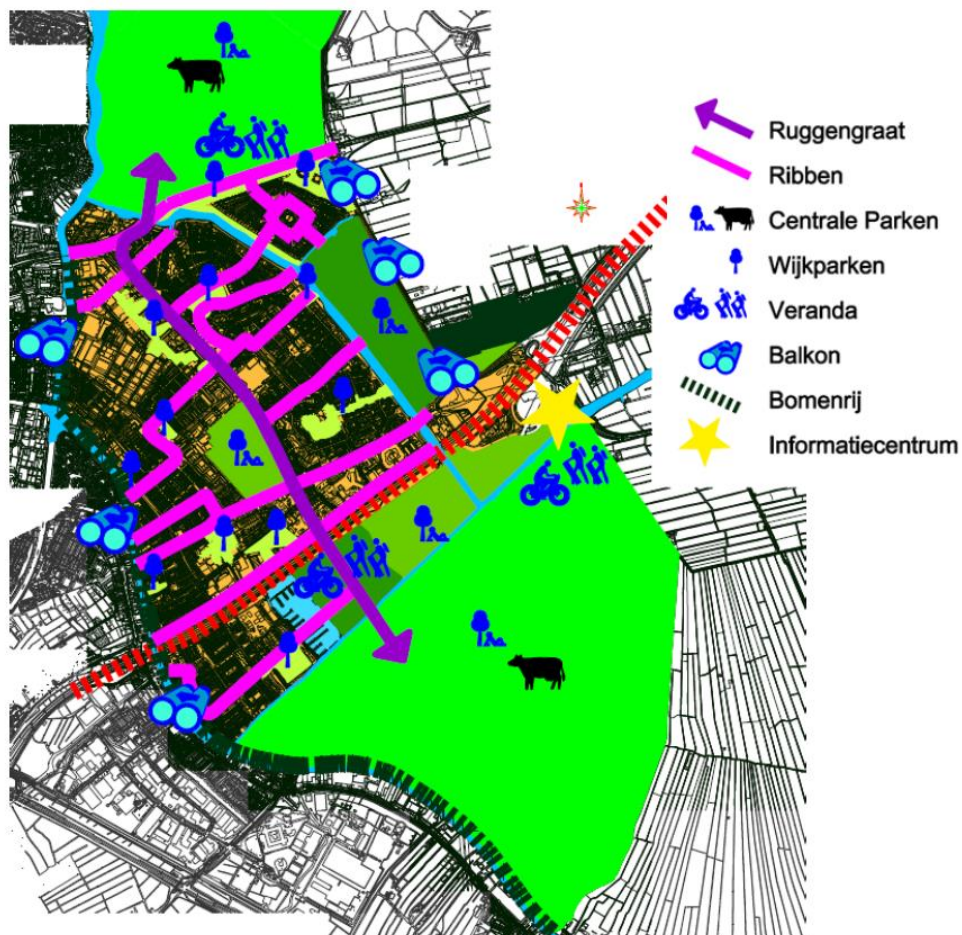
Naast de genoemde drie kansen of bouwstenen is een vierde bouwsteen vastgesteld. Het gaat om de groene sferen in de wijken. Het beeld van het groen buiten de hoofdgroenstructuur wordt bepaald in verschillende wijksferen en de historische relictten die zich daarbinnen bevinden. De invulling van de wijksferen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

De confrontatie tussen stad en land lag in 2000 in het centrum van Leiderdorp. De ontwikkelingen in het centrumgebied werden gezien als mogelijkheid om het stedelijke groen rond de promenade en de uitbreiding van het winkelcentrum en het landelijke groen uit de Houtkamp en de Heemtuin elkaar te laten versterken.

Vanaf 2007 richten we ons als we het over de stad-landrelatie hebben steeds meer op de randen van de stad en hoe je van daaruit het land kunt beleven. Het liefst door er via de veranda in te kunnen stappen. Om die reden is het groenplan geactualiseerd in 2012. Het groenbeleid is erop gericht om de hoofdgroenstructuur verder te versterken en daar waar mogelijk verder uit te bouwen. Dat doet de gemeente door te werken aan de bouwstenen van de hoofdgroenstructuur.

De Leiderdorpse hoofdgroenstructuur is opgebouwd uit deze bouwstenen:

- Ruggengraat;
- Ribben;
- Centrale parken;
- Wijkparken;
- Veranda;
- Balkon;
- Bomenrij.



Hoofdgroenstructuur Groenstructuurplan Leiderdorp

3.5.4.2 Beoordeling en conclusie

Ten zuiden van het plangebied is langs de Oude Rijn de bomenrij aangeduid als onderdeel van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur. De Oude Rijn is in combinatie met de bomenrij een belangrijk verbindend element binnen het bebouwde gebied.

Ten noorden van het plangebied ligt de polder Achthoven. Dit veenweidegebied is aangewezen als Centraal Park en maakt onderdeel uit van de gemeentelijke EHS. De gemeente heeft plannen om dit gebied te vernatten en er een recreatieve structuur te ontwikkelen.

Het plan ziet op de ontwikkeling van een deel van het bedrijventerrein tot een groengebied dat direct aansluit op het veenweidegebied. In het groengebied komen weilanden en wordt een slotenstructuur aangelegd. Dit sluit aan op de hoofdstructuur van de gemeente en biedt kansen om de polder Achthoven landschappelijk en recreatief te verbinden met de Oude Rijn.

3.6 Conclusie beleidskader

Uit bovenstaande blijkt, dat het voorliggende plan in overeenstemming is met zowel Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid.

4 Milieu en omgevingsfactoren

4.1 Algemeen

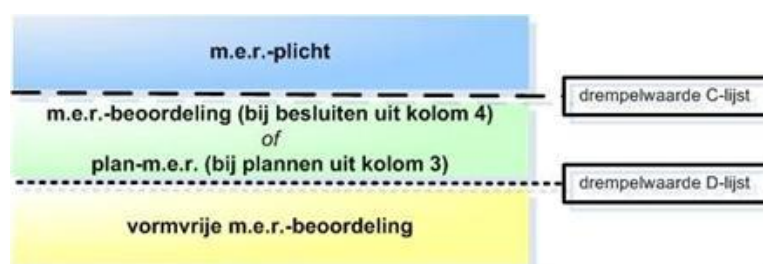
Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende 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 Milieu-aspecten

4.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

4.2.1.1 Wet- en regelgeving.

In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de onderdelen C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. (hierna: C- en D-lijst) staat of sprake is van m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.



Schema m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.
(Bron: www.Infomil.nl)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat wanneer een besluit over een activiteit die boven de C-drempel blijft voor dat besluit een m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Als een activiteit onder de drempelwaarden blijft uit onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r., betekent dit echter niet dat er geen beoordeling meer nodig is. De drempelwaarden zijn namelijk indicatieve waarden (zie artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit m.e.r.). Dit betekent concreet dat wanneer de omvang van de activiteit onder de drempelwaarden blijft, het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling.

Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag dus via een vormvrije beoordeling nagaan of een formele m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit ziet op de besluiten op grond waarvan de activiteit direct kan worden uitgevoerd.

- In een m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Het bevoegd gezag mag de m.e.r.-beoordelingsprocedures ook overslaan en direct de m.e.r.-procedure volgen.
- Ook in de vormvrije m.e.r.-beoordeling bekijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Deze beoordeling is vormvrij: de wet schrijft geen procedure voor. Als belangrijke nadelige gevolgen niet zijn uit te sluiten, dan moet de formele m.e.r.-procedure worden doorlopen. Uiteraard kan ook direct voor een m.e.r. gekozen worden.

Voor plannen, die een kader vormen voor een activiteit waarvoor op grond van de bijlage bij het Besluit m.e.r. een m.e.r. moet worden doorlopen dan wel een formele m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld, moet een planMER worden opgesteld.

4.2.1.2 Beoordeling

In het inrichtingsplan voor het groengebied is de aanleg van een slotenstructuur opgenomen. In de D-lijst van het Besluit m.e.r. is activiteit D 3.2 opgenomen: de aanleg, wijziging of uitbreiding van werken inzake kanalisering of ter beperking van overstromingen, met inbegrip van primaire waterkeringen en rivierdijken.

Jurisprudentie heeft uitgewezen dat regionale waterkeringen en waterbergingen moeten worden gezien als werken ter voorkoming van overstromingen. De te realiseren slotenstructuur kan niet als zodanig worden gekwalificeerd. Bovendien is het doel van de aanleg niet gericht op het voorkomen van overstromingen, waardoor deze activiteit niet de activiteit als bedoeld in D 3.2 behelst. Het Besluit m.e.r. is daarom niet van toepassing op het aanleggen van een slotenstructuur.

Het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de overige werkzaamheden die zullen worden uitgevoerd naar aanleiding van de herbestemming van het bedrijf naar een groengebied zijn niet opgenomen in de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het Besluit m.e.r. is hierop niet van toepassing.

4.2.1.3 Conclusie

Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.2.1 Beleid en regelgeving

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

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

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

Beleid en regelgeving

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 is 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.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

4.2.2.2 Beoordeling

Het plangebied ligt in een gemengd gebied. Hiermee is rekening gehouden bij het inventariseren van de omliggende bedrijven en de bijbehorende aanbevolen richtafstanden.

Groengebied

Het groengebied is geen gevoelige functie, noch een voor milieuzonering relevante hinderveroorzakende functie. Het aspect milieuzonering is niet relevant voor het park.

Woning

De bestaande bedrijfswoning is reeds een gevoelige functie. Dit geldt ook voor een reguliere woning. Aan woningen op een bedrijventerrein komt op basis van het Activiteitenbesluit en volgens de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening minder bescherming toe dan aan woningen buiten een niet-gezoneerd bedrijventerrein¹. De regeling is terug te vinden in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit.

Als voldaan wordt aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit, kan betoogd worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Om hiervoor een inschatting te verkrijgen, is door de omgevingsdienst geïnventariseerd welke bedrijven zich in de omgeving van de her te bestemmen bedrijfswoning bevinden en zijn de aanbevolen richtafstanden en feitelijke afstanden genoteerd. Dit heeft geleid tot het overzicht in de navolgende tabel.

¹ Raad van State van 30 januari 2013 ABRS (30 januari 2013, no. 201207709/1/R1).

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Gewenste afstand min	Huidige afstand tot plangebied
Hoeve Dijkzicht	Achthovenerweg 13	Melkveehouderij	3.2	50 m	Ca 75 m
Vee&vlees-handel Verschoor	Achthovenerweg 15	Detailhandel	1	0 m	Ca 50 m
HWDak	Achthovenerweg 15g	Aannemer	2	10 m	Ca 50 m
Timmerbedrijf Berkhout van der Meer	Achthovenerweg 17g	Aannemer	2	10 m	Ca 50 m
Laarhoven Design BV	Achthovenerweg 19	Werkplaats kantoor	2	10 m	Ca 20 m
Velopa bv	Achthovenerweg 21	(straat) meubilair met spuitelij	3.2	50 m	Ca 85 m
Aliander	Achthovenerweg 38	Distributie elektra	1	0m	Ca 32 m

Bedrijven (die vallen onder het Activiteitenbesluit) in de directe omgeving van de her te bestemmen woning, met bijbehorende milieucategorie, richtafstand en feitelijke afstand.

Uit de tabel blijkt dat de aanbevolen richtafstanden ruimschoots worden behaald. Op grond hiervan bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat op het woonperceel geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het bedrijventerrein aan de overzijde van de Oude Rijn geldt dat naast voor 'Gemengd' en 'Detailhandel' bestemde gebieden met lichte milieucategorieën (beiden maximaal milieucategorie 2) ook sprake is van voor 'Bedrijventerrein' bestemde gronden met maximaal milieucategorie 4.1. Het betreffende de percelen Hoge Rijndijk 281 t/m 285 (oneven). Tevens is sprake van een moutoverslaglocatie (milieucategorie 4.2) langs de Oude Rijn.

Ten aanzien van de genoemde lichte categorieën wordt geconcludeerd dat de woning buiten de aanbevolen richtafstanden staat.

De afstand tussen de woning en het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' met milieucategorie 4.1 is ongeveer 90 meter, terwijl de richtafstand 100 m bedraagt. Gezien deze tussenliggende afstand en de ter plaatse aanwezige bedrijven in de vorm van een logistiek bedrijf, een winkel in keukens en witgoed en stoffeerder (allen lichter dan 4.1) worden geen belemmeringen verwacht voor het woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsvlak voor de moutoverslag, inclusief transport, ligt op een afstand van circa 125 m van de woning, terwijl een richtafstand van 200 m wordt aanbevolen. De woning in het plangebied is niet de maatgevende woning voor de milieuhinder van de overslaglocatie. De (agrarische) bedrijfswoning Achthoverenweg 13 is het gevoelige object dat op de meest korte afstand tot de overslaglocatie is gesitueerd. Tevens staat de woning Achthoverenweg 15a t/m 15c tussen de overslaglocatie en de her te bestemmen bedrijfswoning. Nu de genoemde woningen maatgevend zijn voor de milieuhinder, kan worden aangenomen dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij is in overweging genomen dat het betreffende bedrijf onderdeel uitmaakt van het geluidgezonde industrieterrein Oosthoek en het bronvermogen is gereguleerd via het zonebewakingsmodel.

4.2.2.3 *Conclusie*

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 **Bodem**

4.2.3.1 Wet- en regelgeving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) 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.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan/BUS-melding;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde “spoed- of risicolocaties”)).

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Lokaal bodembeleid

De regels voor grondverzet volgen uit het Besluit bodemkwaliteit.

In de gemeente Leiderdorp is (met uitzondering van een klein deel van het gemeentelijk grondgebied buiten het voorliggende plangebied) het generieke beleid van kracht. Dat betekent dat toe te passen grond altijd aan twee eisen moet voldoen:

- toe te passen grond moet beter of gelijk in kwaliteit zijn als de ontvangende bodem - (op niveau van bodemkwaliteitsklasse)
- toe te passen grond moet beter of gelijk in kwaliteit zijn als geldt voor de op betreffende plek geldende bodemfunctieklasse.

De gemeente Leiderdorp beschikt over een bodemfunctieklassenkaart. Eventueel aanvullende regels worden opgenomen in de regionale bodembeheernota.

4.2.3.2 Toetsing

De bodem en het grondwater in het plangebied is in een groot aantal onderzoeken onderzocht, voor zover van belang voor de toekomstige functie. In de bijlagen van de toelichting is een literatuurlijst met uitgevoerde bodemonderzoeken opgenomen². De onderzoeken zijn niet als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, maar zijn beschikbaar via het gemeentelijk archief.

Op basis van rapporten 1 t/m 5 (van de literatuurlijst) is een nader bodemonderzoek (perceel Achthovenerweg 17B) naar een sterke verontreiniging met cresolen in het grondwater en een sterke verontreiniging met sulfaat in de grond voor een deel van het plangebied uitgevoerd. Tevens is een eindsituatie bodemonderzoek verricht ter plaatse van een voormalige bedrijfshal op het perceel Bedrijvenweg 28.

Achthovenerweg 17B

Het nader bodemonderzoek heeft zich beperkt tot het vaststellen van de omvang van de sterke verontreiniging met cresolen in het grondwater. Uit het onderzoek blijkt dat in het grondwater van een aantal afperkende peilbuizen licht verhoogde concentraties worden gemeten. In horizontale en verticale richting is hiermee de sterke verontreiniging met cresolen afgeperkt tot een omvang van circa 25 m³. Het adviesbureau wijst op de aanwezige puinverharding als mogelijke oorzaak voor de verhoogde concentraties met cresolen.

De verkregen resultaten voor wat betreft het eindsituatie bodemonderzoek met aanvullingen ter plaatse van de Achthovenerweg 17B komen, behoudens de sterke verontreiniging met cresolen in het grondwater, grotendeels overeen met de resultaten van het nulsituatie bodemonderzoek. Plaatselijke verhoogde gehalten aan immobiele stoffen in de ophooglaag komen heterogeen voor en hebben naar alle waarschijnlijkheid geen relatie met de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten. Van verplicht herstel van de bodemkwaliteit is daarom geen sprake.

De sterke verontreiniging met cresolen in het grondwater is mogelijk te relateren aan de bedrijfsactiviteiten. Een relatie met voorgaande activiteiten of de aanwezige puinverharding kan echter evenmin worden uitgesloten. Gezien de beperkte omvang lijkt de cresolenverontreiniging niet mobiel te zijn. Hoewel dit niet bepalend is voor het feit of de bodemkwaliteit moet worden hersteld, maakt de beperkte omvang dat het milieurendement van sanerende handelingen nihil is. Middels het nader onderzoek is voldaan aan de onderzoeksplicht. Aanvullende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.

Bedrijvenweg 28

Ten tijde van het nulsituatie bodemonderzoek (rapport 1) zijn in de puin- en baksteenhoudende grond geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater was licht verontreinigd met arseen. Tijdens het eindsituatie bodemonderzoek (rapport 6) zijn wederom geen verhoogde gehalten in de grond gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen en chroom. De licht verhoogde concentraties in het grondwater zijn marginaal en hebben geen relatie met de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten.

² Literatuurlijst bodemonderzoek DIC.

De verkregen resultaten voor wat betreft het eindsituatie bodemonderzoek ter plaatse van de Bedrijvenweg 28 komen overeen met de resultaten van het nulsituatie bodemonderzoek. Hiermee is voldaan aan de onderzoeksplicht en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2.4 Geur

4.2.4.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van 2006 geeft normen voor de geurbelasting die een vergunningplichtige veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Het Activiteitenbesluit milieubeheer vormt het beoordelingskader voor geurhinder door meldingsplichtige veehouderijen.

4.2.4.2 Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geurgevoelige functies. Het gebruik van het nieuwe groengebied heeft betrekking op een onregelmatige en een kortdurende verblijfsduur die zich buiten afspeelt. Dit gebruik is niet voor geurgevoeligheid aan te merken.

4.2.4.3 Conclusie

Vanuit de Nederlandse emissierichtlijn worden geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het project.

4.2.5 Geluid

4.2.5.1 Wegverkeerslawaai

Beleid en regelgeving

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet wegverkeerslawaai in beschouwing worden genomen. De Wgh heeft geen betrekking op wegen binnen een woonerf ligt of op wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De te beschouwen wegen kennen een geluidszone, dit is een aandachtsgebied waar binnen een akoestisch onderzoek moet plaats vinden. De omvang van een zone is afhankelijk van het aantal rijstroken van de weg en de typering van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Binnenstedelijk is het gebied binnen de bebouwde kom. Buitenstedelijk is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied waar de zone van een auto-weg of autosnelweg ligt. Op grond van artikel 82 van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming. Artikel 83 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om voor nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een hogere waarde vast te stellen. Bij een bestaande weg mag voor bestemmingen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van maximaal 53 dB worden vastgesteld, in binnenstedelijk gebied is deze waarde maximaal 63 dB.

Op grond van artikel 110g van de Wgh moet rekening worden gehouden met een verwachte afname van het verkeerslawaai. De berekende actuele geluidbelasting moet worden verminderd met een aftrek voordat wordt getoetst aan de waarden uit de Wgh. Het vaststellen van een hogere waarde is alleen mogelijk als maatregelen ge-

richt op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn dan wel stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard (artikel 110a, lid 5 Wgh). De Omgevingsdienst heeft op 4 maart 2013 de herziene versie van de "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden" vastgesteld. Op basis van deze richtlijnen stelt de Omgevingsdienst een maximale hogere waarde voor wegverkeerslawaai van 58 dB³ voor. Dit is 5 dB lager dan het wettelijk maximum. Een hogere waarde tot het wettelijk maximum zal alleen in uitzonderingsgevallen en bijzondere situaties aan de orde zijn.

Wet ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk ook rekening te houden met wegen die niet onder de Wet geluidhinder vallen zoals wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor een beoordeling van de huidige situatie is het ongewenst om de aftrek volgens artikel 110g van de Wgh toe te passen.

Wegen die niet onder de Wet geluidhinder vallen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de geluidbelasting vanwege wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur in kaart worden gebracht.

Beoordeling

In het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige functies toegestaan. Daarom is een akoestisch onderzoek in verband met verkeerslawaai achterwege gelaten.

Conclusie

Het aspect geluid (wegverkeerslawaai) vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5.2 Industrielawaai

Beleid en regelgeving

Rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken', zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, wordt een geluidzone vastgesteld. Dergelijke bedrijven worden ook wel "grote lawaaimakers" genoemd en zijn nader gespecificeerd in het Besluit omgevingsrecht, bijlage 1 onderdeel D. Het betreft bedrijven waarvan bestrijding van de geluidhinder aan de bron onvoldoende mogelijk is om het geluidniveau te beperken tot 50 dB(A) op de terreingrens van de inrichting. Rondom gezoneerde industrieterreinen dient een geluidzone te worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Tot de geluidzone behoort het gebied tussen de grens van het gezoneerde industrieterrein en de grens van de geluidzone. Buiten een zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Bij het mogelijk maken van nieuwe woningen, andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen moet rekening worden gehouden met de zonering van Industrielawaai. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen in de zone geldt een wettelijke voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A). Door middel van een hogere waarde procedure kan een hogere geluidsbelasting worden toegestaan op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Dit kan tot een maximale ontheffingswaarde, welke

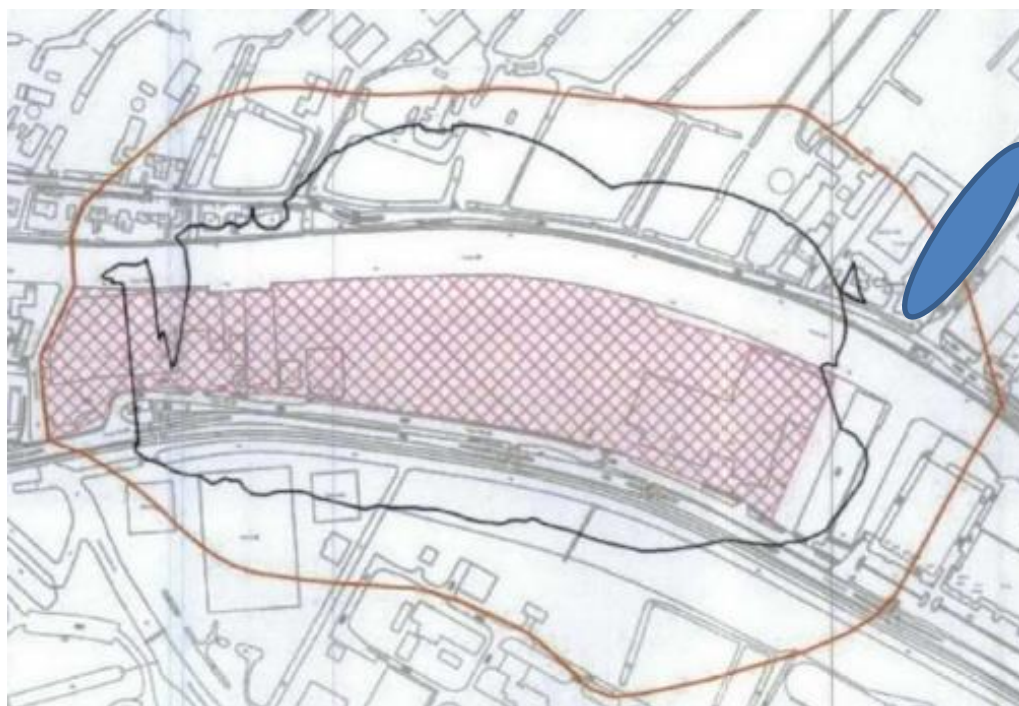
³ Deze geluidsbelasting geldt voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom.

afhankelijk is van de situatie. Voornoemde geluidgevoelige functies binnen de geluidzone zijn alleen mogelijk indien blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan 50 dB(A) of een verkregen hogere waarde.

Beoordeling

De bedrijventerreinen Barre Polder (Heineken Zoeterwoude) en Oosthoek in de gemeente Zoeterwoude zijn gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wet geluidshinder. Op de navolgende afbeeldingen zijn de geluidzones weergegeven. Het akoestisch onderzoek voor Oosthoek, waarin de omvang van de geluidzone is bepaald, is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van deze industrieterreinen. Voor beide geluidzones is een aanduidingsregeling in de regels opgenomen. Op grond hiervan zijn geen nieuwe gevoelige functies zoals woningen, andere geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen (bijvoorbeeld ligplaatsen en woonwagenstandplaatsen) toegestaan binnen de geluidzone.



Gezoneerd industrieterrein Oosthoek (rood gearceerd vlak) en de geluidzone van het industrieterrein (het gebied tussen het gearceerde vlak en de oranje grenslijn daar omheen). De globale ligging van het plangebied is met een blauw vlak aangegeven. In de regels en op de verbeelding is de aanduiding Geluidzone industrie-1 opgenomen.



Gezoneerd industrieterrein Barre Polder (zwarte vlak) en de geluidzone van het industrieterrein (het gebied tussen het zwarte vlak en de zwarte grenslijn daar omheen). De globale ligging van het plangebied is met een blauw vlak aangegeven. In de regels en op de verbeelding is de aanduiding Geluidzone industrie-2 opgenomen.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe voor industrielawaai gevoelige functies. Het beschermingsniveau van de woning als gevolg van omliggende geluidgezoneerde industrieterreinen blijft gelijk. De woning kan niet dichterbij deze gezoneerde industrieterreinen worden gebouwd. Voor de woning is reeds een hogere waarde verleend in verband met de ligging binnen de geluidzone.

4.2.5.3 Conclusie

Op grond van Wet geluidhinder en de 'goede ruimtelijke ordening' zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Beleid en Wet- en regelgeving

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 (PM₁₀ en PM_{2,5}). 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.

Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen. Hiervan zijn het Besluit en de Regeling 'niet in

betekenende mate' van belang. De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, of wel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd.

NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

Het uitgangspunt van de Wet milieubeheer 'Luchtkwaliteitseisen' is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in
- past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of een regionaal programma van maatregelen.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken Rijk, provincies en gemeenten samen aan een gezonde leefomgeving, voldoende woningen én een goede bereikbaarheid. Het NSL bestaat uit een pakket aan maatregelen tegen luchtverontreiniging, zowel landelijk als lokaal en regionaal, een rekeninstrument om de luchtkwaliteit en de effecten van maatregelen in beeld te brengen en een monitoringsinstrument om de voortgang te bewaken.

In het Regionale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit Zuid-Holland zijn een aantal maatregelen ingebracht. Deze maatregelen zijn opgenomen in het NSL. De uitvoering van de maatregelen is door Omgevingsdienst West-Holland gecoördineerd.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Leiderdorp heeft op 15 januari 2008 het luchtkwaliteitsplan 2007-2015 vastgesteld. Omdat op enkele locaties maar net werd voldaan aan de wettelijke norm voor stikstofdioxide zijn in het plan aanvullende maatregelen voorgesteld. De in het luchtkwaliteitsplan 2007-2015 opgenomen lokale maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd. Het plan heeft geen vervolg gekregen.

In de Duurzaamheidsagenda 2012-2014 heeft de gemeente onder het thema 'Luchtkwaliteit en geur' de doelstelling 'Op plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie van luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de wettelijke toegestane grenswaarden' vastgelegd. Deze doelstelling wordt ook na de looptijd van de Duurzaamheidsagenda nog als gemeentelijke ambitie voor luchtkwaliteit gehanteerd.

Regionale Dienst Openbare Gezondheidszorg Hollands Midden (GGD)

In het convenant met de GGD is afgesproken om de GGD te raadplegen bij planontwikkeling van gevoelige bestemmingen binnen 300 m van de rand van een snelweg. De GGD richtlijn 'luchtkwaliteit en gezondheid' (2008) geeft voor voorzieningen voor gevoelige groepen de volgende criteria:

- minstens 300 meter van de snelweg is het meest wenselijk;
- binnen 100 meter van de snelweg wordt sterk afgeraden;
- minstens 50 meter van drukke wegen, waarbij met 'druk' een weg met een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal wordt bedoeld.

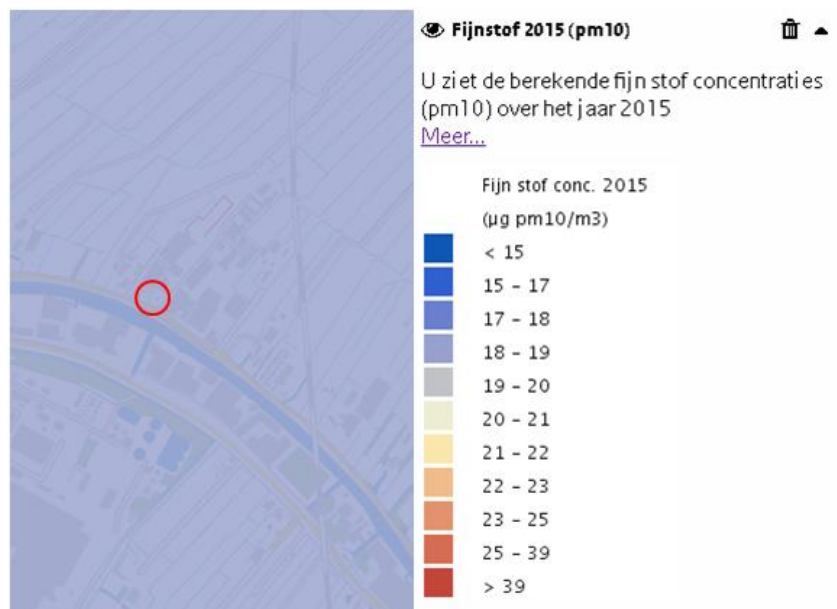
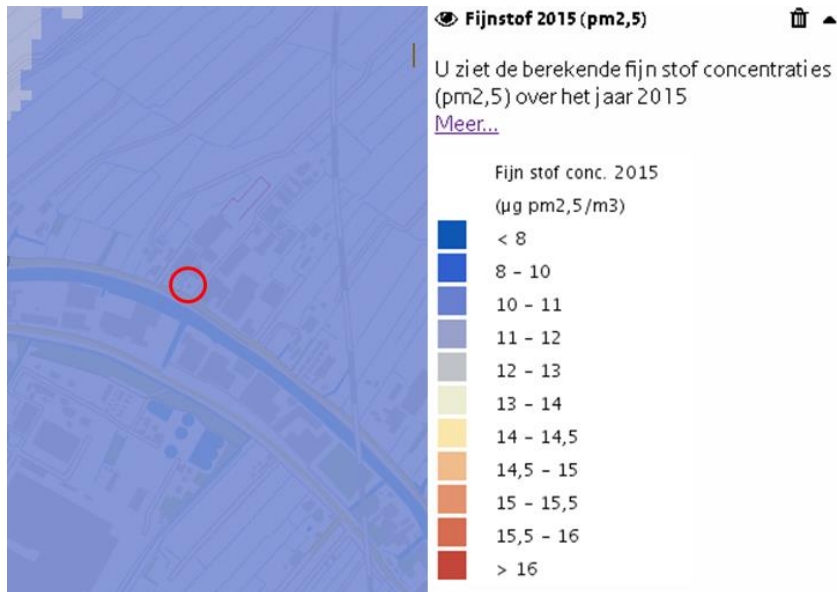
4.2.6.2 Beoordeling

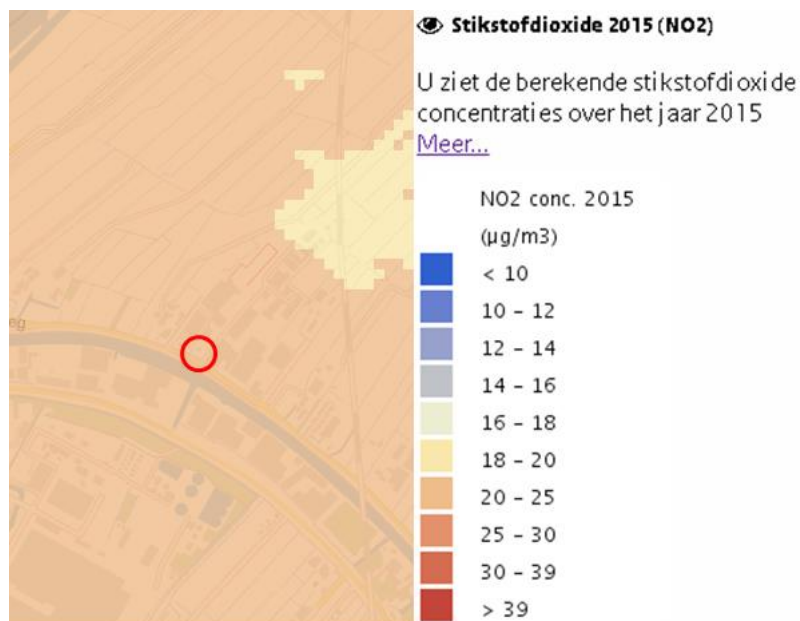
Park

Door het verdwijnen van het afvalverwerkingsbedrijf zullen de verkeersbewegingen van en naar het plangebied sterk afnemen. Dit zorgt voor een verbetering van de luchtkwaliteit in en rondom de ontsluitingsroute van het bedrijventerrein.

Woning

Door het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning blijft er op deze locatie één woning aanwezig. Dit heeft geen gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen en de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarnaast beoordeeld of de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is voor een woonfunctie. Uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM en de kaarten Luchtkwaliteit uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM_{10} , $PM_{2,5}$ of NO_2). Niet is uitgesloten dat door de herbesteding van het bedrijfsperceel de lokale luchtkwaliteit zal verbeteren, omdat het aantal verkeersbewegingen (vooral aandeel zwaar verkeer) zal afnemen.





Kaarten luchtkwaliteit met de concentraties pm10, pm2,5 en NO2 (www.atlasleefomgeving.nl)

4.2.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2.7 Externe Veiligheid

Beleid en Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Deze grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico⁴ (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico⁵ (GR). Voor het plaatsgebonden risico zijn wettelijke grenswaarden vastgesteld. Hier mag niet van worden afgeweken.

Regelgeving

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10^{-6} . Binnen de PR 10^{-6} contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waar-

⁴ PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het Bevi).

⁵ GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het Bevi).

de als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar.

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Inrichtingen

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Buisleidingen

Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Behalve met het PR en het GR moet voor buisleidingen rekening worden gehouden met de belemmeringenstrook, dit is de strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. Binnen de belemmeringenstrook, mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een ontzetting of een aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook moet op de bestemmingsplankaart worden vastgelegd.

Vervoer over de weg

Eind 2013 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vastgesteld. In combinatie met het Basisnet is deze op 1 april 2015 in werking getreden.

Bij de vaststelling van de veiligheidzones is rekening gehouden met een toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet Weg geeft een gebruiksruimte aan de daarin opgenomen wegen. De veiligheidszone is zodanig gekozen dat rekening houdend met de gebruiksruimte het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de grens van de zone niet meer bedraagt dan 10^{-6} per jaar.

Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd. Binnen het PAG van 30 meter mag slechts bij hoge uitzondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

Provinciaal Beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aanmerkelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland

In het Bestuurlijk kader is een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram (het fN-diagram, f= kans op calamiteit, N=aantal slachtoffers). Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handswijzen gekoppeld. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of de ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

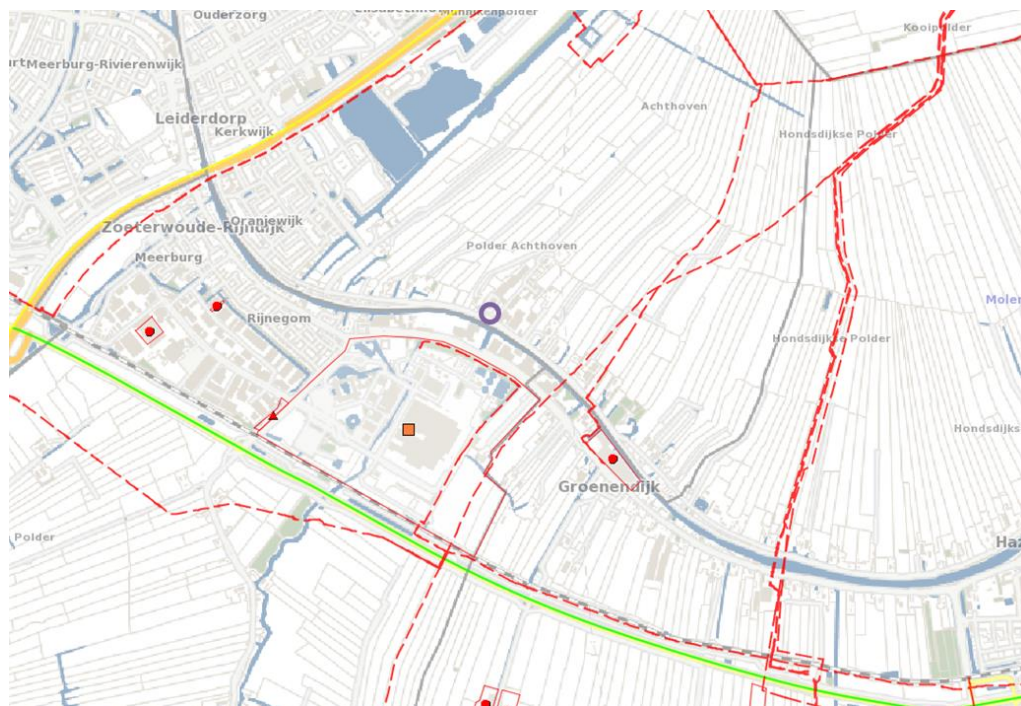
4.2.7.1 Beoordeling *Park*

Door het realiseren van een groengebied wordt geen (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd. Het externe veiligheidsbeleid is hierop niet van toepassing.

Woning

De bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning is een kwetsbaar object. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. In de omgeving van het plangebied liggen meerdere buisleidingen en 2 wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast liggen ten zuiden van de Oude Rijn een aantal inrichtingen. De woning ligt buiten de risicocontour met betrekking tot het plaatsgebonden risico van deze buisleidingen, wegen en inrichtingen.

Doordat er sprake is van een reeds bestaande woning, neemt het aantal aanwezige personen in het plangebied als gevolg van het voorliggende plan niet toe. Het plan is hierdoor niet van invloed op het groepsrisico.



Uitsnede risicokaart met aanduiding woning (paarse cirkel), buisleidingen (rode stip-pellijn), gevaarlijk transport over de weg (groene en gele lijn) en inrichtingen (rode cirkels en oranje vierkant)

4.2.7.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Omgevingsfactoren

4.3.1 Flora en fauna

4.3.1.1 Soortenbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). De wet vervangt diverse wetten die voorheen betrekking hadden op de bescherming van dier- en plantensoorten (de Vogelwet, de Jachtwet, de Wet bedreigde uitheemse dier- en plantensoorten, de Nuttige dierenwet 1914 en het soortenbeschermingsonderdeel van de Natuurbeschermingswet). Uitgangspunt van de wet is het “nee, tenzij”-principe.

De Wet natuurbescherming gaat over soortenbescherming en bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De Wnb maakt hierbij een onderscheid tussen “licht” en “zwaar” beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen niet.

palingen van de Wet natuurbescherming niet. Er is dan sprake van ontheffing op grond van de wet. Aan deze ontheffing zijn geen aanvullende voorwaarden verbonden.

Wel geldt dat in alle gevallen de zorgplicht voor de instandhouding en bescherming van natuurwaarden in acht moet worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor zover ontheffing niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen.

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

4.3.1.2 Beoordeling soortenbescherming

Woning

Om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning is geen verbouwing noodzakelijk. Het voorliggende plan is hierdoor niet van invloed op eventuele beschermde soorten in en in de omgeving van de woning.

Park

De bedrijfsgebouwen die bij de functieverandering naar een groengebied moeten verdwijnen zijn inmiddels gesloopt. Ook de antennemast en bijbehorende gebouwen zijn gesloopt. Anno januari 2018 ligt er nog betonverharding. Het asfalt is verwijderd. Voor de uitvoering van het project wordt nog een flora- en faunatoets uitgevoerd.

4.3.1.3 Gebiedsbescherming

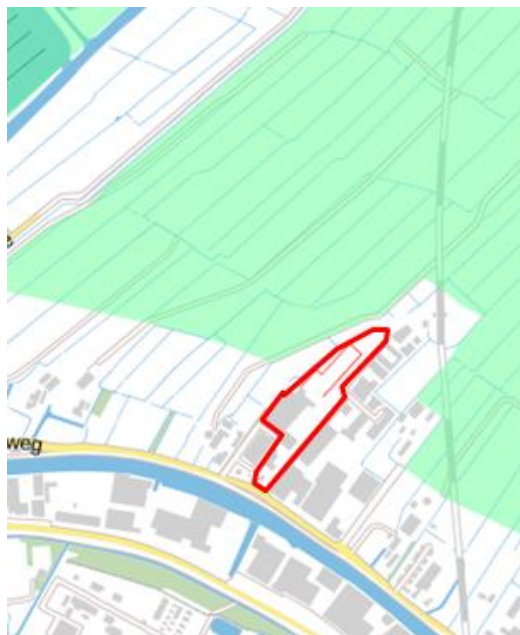
Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn aangewezen worden in het kader van Natura 2000. Deze gebieden zijn in Nederland eveneens opgenomen in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn ook de reeds bestaande Natuurmonumenten opgenomen. Er geldt een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven. Verder zijn er in Nederland doelstellingen op het gebied van het realiseren van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS, thans Natuurnetwerk Nederland) en heeft de provincie Zuid-Holland beleid het beschikbare areaal weidevogelleefgebied te beschermen.

4.3.1.4 Beoordeling gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. Binnen een straal van tien kilometer rondom het plangebied liggen Natura 2000-gebied de Wilck en Meijendel & Berkheide. De geplande ontwikkelingen in het plangebied zien op een sterke afname van het aantal verkeersbewegingen door het verdwijnen van een afvalverwerkingsbedrijf en hebben hierdoor geen negatief effect op de kwaliteit van deze gebieden en geen verstorend effect voor de soorten die in deze gebieden leven.

Verder ligt het plangebied niet in een onderdeel van het NNN en leidt de voorgenomen ingreep niet tot een vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN hebben. De bescherming van het NNN staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Ten noorden van het plangebied ligt belangrijk weidevogelgebied (zie navolgende afbeelding). De voorgenomen ingreep vindt niet plaats in het weidevogelgebied en leidt niet tot aantasting van dit gebied.



Uitsnede kaart beschermingscategorieën en verblijfsrecreatiegebied Visie Ruimte en Mobiliteit, met globale aanduiding plangebied (rode lijn), belangrijk weidevogelgebied (lichtgroen)

4.3.1.5 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.2 Water

4.3.2.1 Inleiding

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

4.3.2.2 Beleid

Rijksbeleid

Water heeft invloed op de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt "Waterbeleid in de 21e eeuw" (WB21) geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten water voortaan expliciet in beeld moet worden gebracht. Daarom dient een bestemmingsplan (alsook een besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) 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.

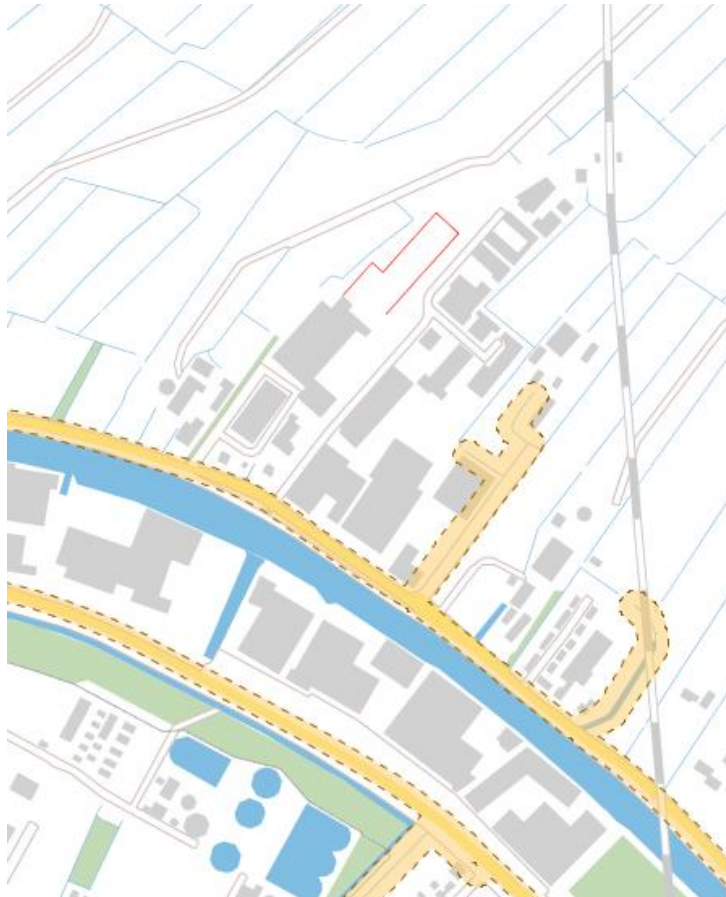
De drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

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

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

Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) 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.



In Visie ruimte en mobiliteit aangewezen regionale waterkeringen

Beleid hoogheemraadschap

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer 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 en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities: <http://www.rijnland.net/plannen/waterbeheerplan>. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2015

Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen),
- De bodem van kwelgevoelige gebieden.
- Maar ook aan:
 - Onttrekken en lozen van grondwater,
 - Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geelst.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: <https://vergunningen.info/?overheid=RIJ>).

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem.

Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen. 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.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Waterplan Leiderdorp (2011)

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

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

Bij deze doelstellingen zijn vijf aansprekende iconen geformuleerd.

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

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

4.3.2.3 Beoordeling

Watergangen en waterkeringen

In navolgende afbeelding zijn de watergangen en waterkeringen in en in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied maakt onderdeel uit van het watersysteem van polder Achthoven. Het gebied is gelegen in een peilgebied waar een zomerpeil geldt van -1,87 m NAP en een winterpeil van -1,97 m NAP. De Oude Rijn is een primaire watergang.

De Achthovenerweg is een waterkering. De beschermingszone van deze waterkering is opgenomen met een dubbelbestemming. Daarnaast liggen in de directe omgeving van het plangebied meerdere waterkeringen langs de watergangen die in open verbinding staan met de Oude Rijn. Ten zuiden van de Achthovenerweg 17b ligt een dergelijke watergang en bijbehorende waterkering. Deze keringen zijn niet altijd in het veld herkenbaar, maar vervullen wel een belangrijke functie. Deze watergangen liggen niet in het plangebied. Sommige onderhoudszones wel. Hier gelden de regels van de keur.

Het voorliggende plan ziet niet op aanpassingen aan de waterkeringen of aan de primaire watergangen. Wel wordt in het plangebied de waterhuishouding aangepast doordat een aantal sloten wordt aangelegd. Hierover wordt overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap.



Waterbeheerkaart Hoogheemraadschap Rijnland, met aanduiding waterkeringen (rood), Primaire watergangen (donkerblauw), overige watergangen (lichtblauw)

Watercompensatie

Door het realiseren van een groengebied op een locatie waar voorheen een afvalverwerkingsbedrijf mogelijk was, ziet het plan op een aanzienlijke afname van het verharde oppervlak. Door deze afname van verhard oppervlak is watercompensatie niet aan de orde.

4.3.2.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.3 Archeologie

4.3.3.1 Wettelijk kader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Erfgoedwet van kracht. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het op-

stellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend (“de-veroorzaker-betaalt”).

Van de aanvrager van een ruimtelijk plan of omgevingsvergunning wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

Archeologische waarden- en verwachtingskaart Leiderdorp (2008)

In 2008 heeft Leiderdorp een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld met bijbehorende toelichting. Op deze kaarten zijn de tot nu toe bekende archeologische waarden en verwachtingen van de gemeente weergegeven.

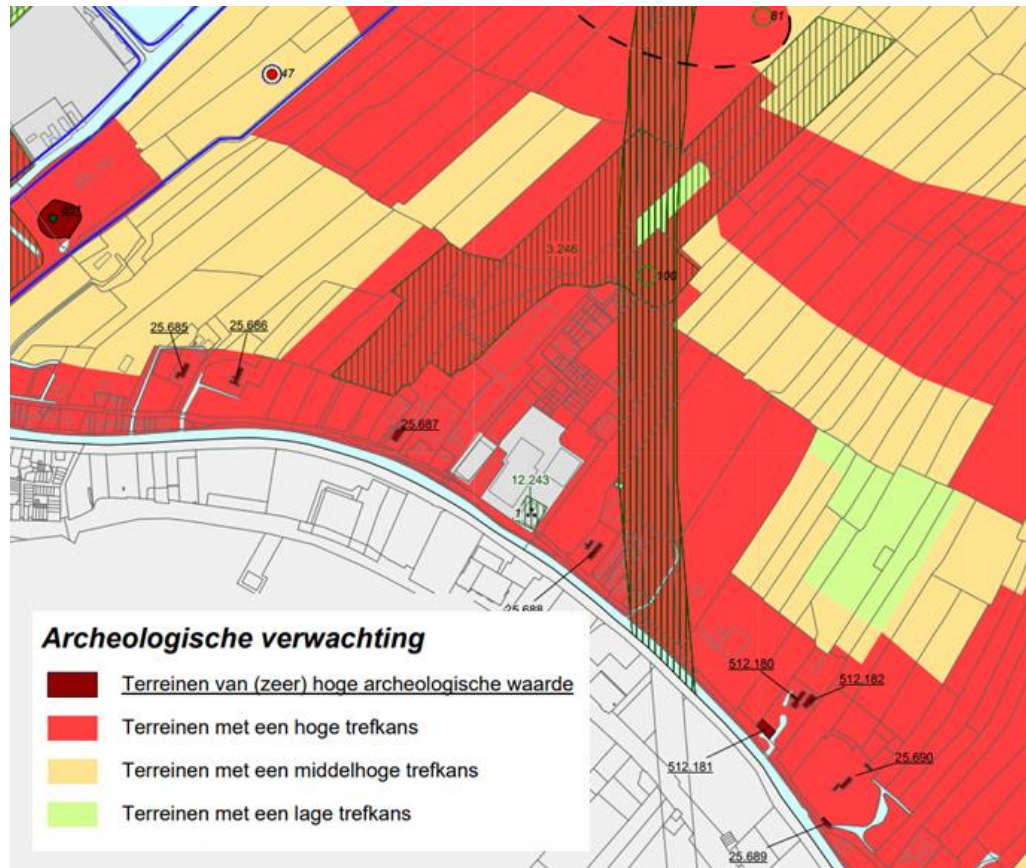
4.3.3.2 Beoordeling

Binnen het plangebied liggen terreinen met een hoge trefkans (zie navolgende afbeelding). In het vigerende bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming Waarde-Archeologie hoge trefkans.

Wanneer binnen deze gronden bodemingrepen worden uitgevoerd die groter zijn dan 100 m² moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Het gaat hierbij onder andere om de volgende werkzaamheden: bodemverlagen of afgraven van gronden, het aanbrengen van diepwortelende beplanting en het aanbrengen van oppervlakte verhardingen.

Door het afgraven van gronden voor het aanleggen van de slotenstructuur en het aanplanten van bomen, worden over een oppervlakte van meer dan 100 m² bodemingrepen uitgevoerd.

Aangezien de locatie en omvang van de fysieke ingrepen nog niet exact bekend is en het verstoringniveau van de ondergrond ook onvoldoende bekend is, is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming met onderzoeksplicht opgenomen.



Uitsnede Archeologische Waarden- en verwachtingskaart Leiderdorp

4.3.3.3 Conclusie

Het plangebied heeft een hoge trefkans voor het aantreffen van archeologische resten in de ondergrond. De ondergrond in het plangebied is echter mogelijk deels verstoord door de bouwwerkzaamheden uit het verleden. Aangezien de locatie en omvang van de fysieke ingrepen nog niet exact bekend is, is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming met onderzoeksplicht opgenomen.

4.3.4 Cultuurhistorie

4.3.4.1 Algemeen

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg ("Momo") in werking getreden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). De nieuwe wet- en regelgeving is ook ingegaan per 1 januari 2012. Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen.

4.3.4.2 Beoordeling

Zoals onderbouwd in paragraaf 2.2 zijn in het plangebied geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Het inrichtingsplan voor het groengebied beoogt het realiseren van een slotenstructuur, waarmee de kenmerkende verkaveling van het polderlandschap op deze locatie wordt teruggebracht.

4.3.4.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.5 Verkeer

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient na te worden gegaan wat de gevolgen zijn voor verkeer in de omgeving van de ontwikkeling.

Beoordeling

Door het verdwijnen van het afvalverwerkingsbedrijf zal het auto- en vrachtverkeer naar Lage Zijde flink afnemen. Dit zorgt voor een verlaging van de verkeersdruk op de wegen die dit bedrijventerrein ontsluiten. Het groengebied zal gezien de beperkte schaal hoofdzakelijk lokaal verkeer aantrekken. Per saldo is sprake van een vermindering van de verkeersaantrekkende werking.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect verkeer.

4.3.6 Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient na te worden gegaan wat de gevolgen zijn voor de parkeervraag in de omgeving van de ontwikkeling. Een gangbare methode is om de parkeervraag te bepalen aan de hand van landelijke kengetallen of de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid (welke meer op de locatie zijn toegesneden). In Leiderdorp is in 2016 het Addendum Parkeerbeleidsplan vastgesteld met geactualiseerde parkeernormen. Aan deze vigerende parkeernormen dient de ontwikkeling te worden getoetst.

Beoordeling

Op het voormalige bedrijfsperceel was een aantal parkeerplaatsen aangelegd. Dit aantal parkeerplaatsen was niet gebaseerd op de huidige actuele normen. Er was vaak sprake van parkeren buiten het bedrijfsperceel. Na het vertrek van het bedrijf is de parkeerdruk langs de Bedrijvenweg reeds sterk afgenomen. Ook de parkeerbehoefte vanuit het plangebied is daarmee sterk afgenomen. De parkeerbehoefte zal door de nieuwe bestemming voor het plangebied ook planologisch afnemen.

De nieuwe functie zal ook gebruikers (bezoekers) aantrekken. Het bezoek zal gezien de aard van het gebruik en de omvang van het groengebied vergelijkbaar zijn met bijvoorbeeld een groengebied in de bebouwde kom. Gezien de beperkte parkeerbehoefte is er vanuit landschappelijke overwegingen bewust voor gekozen om geen parkeerplaatsen in het groengebied te realiseren. Het parkeren vindt plaats aan de Bedrijvenweg. Deze weg is breed genoeg voor langsparkeren, hetgeen bij erftoegangswegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/u is toegestaan. Langs de Bedrijvenweg is voldoende parkeergelegenheid voor eventuele bezoekers van het groengebied die met de auto komen. In het plangebied zullen stallingsplaatsen voor fietsen (fietsenrekken) worden gerealiseerd.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect parkeren.

5 Economische uitvoerbaarheid en handhaving

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een "bouwplan". Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een "bouwplan" is.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

Het bepaalde in artikel 6.12 Wro is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. De gemeente is zelf initiatiefnemer van het plan en zal zorgdragen voor grondverwerving en uiteindelijk het beheer van het plangebied. Hiervoor is geld beschikbaar gesteld vanuit de gemeentelijke begroting. Voor de herbestemming van de bedrijfswoning is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro noch van voor de exploitatie te verhalen kosten. Er is voor dit bestemmingsplan geen sprake van kosten voor de exploitatie die moeten worden verhaald (artikel 6.2.1a Bro).

5.2 Handhaving

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

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te

passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Wet algemene bepalingen omgevingswet.

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

In dit bestemmingsplan zijn de verbeelding, de toelichting en de regels zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen. Handhaving zal zich gezien de beoogde bouw- en gebruiksmogelijkheden meer afspelen op het gebied van openbare orde en veiligheid dan op het gebied van omgevingsrecht.

6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Het plan is voor vooroverleg verzonden aan de overlegpartners van de gemeente. Gasunie Transport Services B.V. en GGD Hollands midden hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Er is één reactie met inhoudelijke opmerkingen ontvangen, namelijk van de provincie Zuid-Holland. De reactie van de provincie is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. Navolgend is de reactie samengevat en van een beantwoording voorzien (cursieve tekst).

Het plan bevat in artikel 7.5 de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge trefkans' te wijzigen. Dit past niet in de systematiek van artikel 2.4.4 van de verordening aangaande de bescherming van de Romeinse Limes. De provincie verzoekt om deze wijzigingsbevoegdheid daarom uit het plan te verwijderen.

Beantwoording: de wijzigingsbevoegdheid is uit het plan verwijderd.

Regionale waterkeringen

Het plan bevat in artikel 8.5 de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid de regionale waterkering te wijzigen. Aangezien Provinciale Staten niet heeft ingestemd met een wijziging van deze regionale waterkering en er ook geen aanleiding is om deze te wijzigen. De provincie verzoekt om deze wijzigingsbevoegdheid uit het plan te verwijderen vanwege strijd met artikel 2.4.2 van de verordening.

Beantwoording: de wijzigingsbevoegdheid is uit het plan verwijderd.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd (in de periode van 24 mei 2018 tot en met 4 juli 2018). Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn geen wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aangebracht.

6.3 Beroep

Na terinzagelegging stelt de gemeenteraad het plan al dan niet gewijzigd vast. Na publicatie van het vaststellingsbesluit kan degene die tijdig zijn of haar zienswijze heeft kenbaar gemaakt beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, gedurende de daarvoor bij wet bepaalde termijn.

7 Juridische regeling

7.1 Algemeen

Dit plan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

7.2 Planvorm en opbouw planregels

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde opzet van het plan. Het gaat om een op ontwikkeling gericht gedetailleerd eindplan. Dat wil zeggen dat op de verbeelding voor ieder perceel de bouwmogelijkheden zijn aangegeven: per perceel is door een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel, in dit geval de woning) gebouwd mag worden. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goot- en nokhoogte de hoofdbebouwing mag hebben. Deze regeling geldt voor alle bestemmingen in het plangebied. Het bestemmingsplan biedt een rechtstreekse bouwtitel.

Naast de bebouwingsmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Ieder perceel heeft daartoe een bestemming gekregen. In de regels is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden voor een perceel gelden. In een aantal andere gevallen is de aanduiding op de verbeelding bedoeld om het gebruik ten opzichte van de algemene bestemming te beperken. Tenslotte zijn in de regels bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (afwijkingen, wijzigingen en nadere eisen) opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden om bij de uitvoering van het plan af te wijken van de algemene bestemmingsregeling. Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel.

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. Het hoofdstuk "inleidende regels" bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen.

Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd '*bouwwerken, geen gebouwen zijnde*', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw⁶ zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die in de regels zijn gebruikt (artikel 1). Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" (artikel 2) opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer en Wonen. Daarnaast is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge trefkans en Waterstaat - Waterkering.

Groen

Binnen deze bestemming mogen groenvoorzieningen aanwezig zijn alsook water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Speeltoestellen zijn tevens toegestaan. Bij wijze van medegebruik is extensief recreatief gebruik ook toegestaan. Dat houdt in dat er gerecreëerd mag worden zonder dat daar een specifiek, permanent ruimtegebruik of bebouwing mee gepaard gaat. Te denken valt aan wandelen, fietsen, voetballen, e.d.. Tevens is agrarisch medegebruik in verband met het onderhoud van het groengebied toegestaan. Dit specifieke onderhoud gebeurt middels beweiding. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een schuilgelegenheid voor vee te kunnen rea-

⁶ elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

liseren. Parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming Groen. Langzaamverkeersvoorzieningen zoals wandel- en fietspaden zijn wel toegestaan.

Tuin

Aan de voortuinen van de woning is een bestemming Tuin toegekend. Het gebruik van gronden met de bestemming Tuin is gelijk aan Wonen. Echter, de bebouwingsmogelijkheden zijn ingeperkt. In beginsel is het niet gewenst dat de voortuin bebouwd wordt. Dit uitgangspunt is stedenbouwkundig gewenst: op deze manier blijft de woning als hoofdgebouw prominent in het zicht zonder dat aan- en uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen dit beeld teniet doen. Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd, echter tot maximaal 1 m.

Verkeer

Het groengebied wordt ontsloten via gronden met de bestemming 'Verkeer'.

Wonen

Voor de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen. Voor het bouwvlak zijn de toegestane maximale goot- en bouwhoogtes en de verschillende bouwmogelijkheden bepaald. Binnen het bouwvlak is één woning toegestaan.

Aan huis verbonden beroep en bedrijf

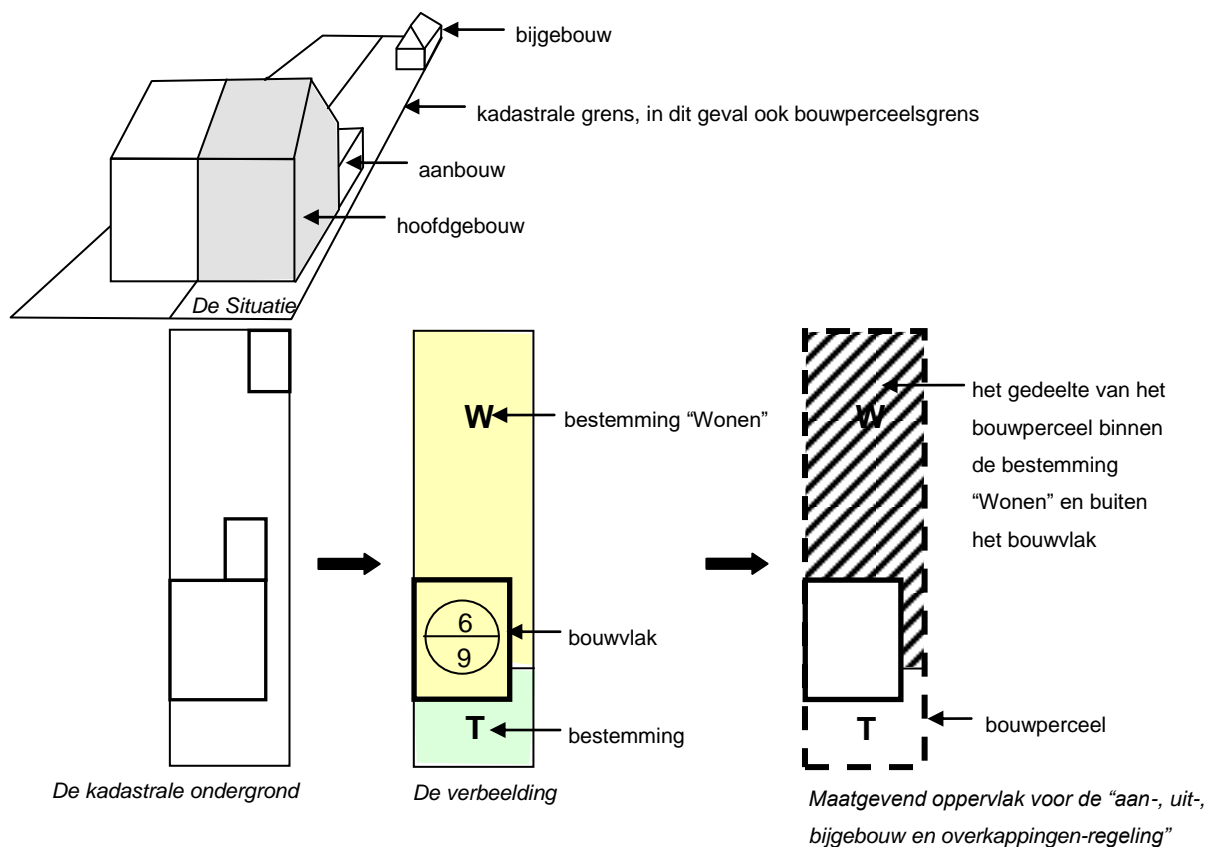
Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf binnen de bestemming Wonen. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerp-technisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in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

Bij aan huis verbonden bedrijven moet gedacht worden aan een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten, door de gebruik(st)er van de woning. Om overlast in de woonomgeving te voorkomen en de ondergeschiktheid aan de woonfunctie te benadrukken, is bedrijvigheid welke krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is, niet toegestaan. Het gaat om bedrijven in maximaal categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die voor wat betreft aard en omvang van de milieuhinder gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Detailhandel en horeca zijn hierbij niet toegestaan, met uitzondering van een Bed & Breakfast.

In de planregels zijn voorts voorwaarden opgenomen voor wat betreft de omvang van het deel van de woning dat voor het uitoefenen van beroep of bedrijf, mag worden gebruikt. Deze omvangbepalingen moeten er op toezien dat de woonfunctie wel de overwegende functie blijft. Het aan huis verbonden beroep of bedrijf dient in beginsel in het hoofdgebouw of aangebouwd aan- of uitbouw te worden gerealiseerd. Een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor het realiseren van een huis verbonden beroep of bedrijf in een vrijstaand bijgebouw.

Erfbebouwing

Naast hoofdbebouwing kent het plan ook mogelijkheden voor bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte. Hierbij geldt dat de bebouwing meer dan 2 meter achter de voorgevelrooilijn moet liggen. Aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,5 meter diep zijn (gemeten vanuit respectievelijk achtergevel of zijgevel van het hoofdgebouw). De goothoogte van aan- en uitbouwen aan zij- en achtergevel mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag van vrijstaande bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.



Algemene toelichting op het begrip "Bouwperceel"

Onder bouwperceel wordt verstaan een *aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten*. In veel gevallen zal de bouwperceelgrens gelijk zijn aan de erfgrans en/of bestemmingsgrens. Maar hierop zijn uitzonderingen denkbaar, bijvoorbeeld in het geval dat een persoon een stuk snippergroen van de gemeente verwerft. Dit stuk grond, nu bestemd als groen, maakt geen onderdeel uit van het bouwperceel, immers er is geen bebouwing toegestaan. Dit stuk grond wordt dus ook niet beschouwd in het bepalen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens. Gronden met de bestemming "Tuin" behoren wel tot het bouwperceel, immers op basis van dit bestemmingsplan is bepaalde bebouwing toegestaan (bouwwerken geen gebouw zijnde).

Dakterrassen

Een dakterras dat 'in de kap' van een woning wordt gerealiseerd past doorgaans wel binnen het bestemmingsplan (goot- en bouwhoogte van de woning nemen niet toe). Dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn niet bij recht toegestaan. Er kan echter wel

een maatschappelijke vraag mee worden gefaciliteerd. Het is wel nodig de voorwaarden te verbinden aan het eventueel realiseren van een dakterras.

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

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

Dakopbouwen

Een dakopbouw kan gezien worden als extra bouwlaag of als kap. Aan de uitbreiding van gebouwen met een extra bouwlaag wordt alleen meegewerkt als het bestaande bouwblok daar aanleiding toegeeft. Voor die situaties waar wordt meegewerkt geldt dat afwijking verleend kan worden voor een dakopbouw ten behoeve van woningen of woongebouw met in achtneming van de uitgangspunten verwoord in de welstandsnota en naar het advies van de welstandscommissie, waarbij in geval van precedentes op naburige woningen, hiermee zorgvuldig rekening wordt gehouden met het doel een nieuwe eenheid in visuele beleving te verkrijgen. Een dakopbouw is uitsluitend mogelijk op het hoofdgebouw.

Dubbelbestemmingen

Het plan bevat een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische waarden en de bescherming van een waterkering. Dubbelbestemmingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie hoge trefkans

De bestemming Waarde- Archeologie hoge trefkans is opgenomen ter bescherming van aanwezige archeologische sporen in het plangebied. Het verstoren van de gronden in het plangebied is dan ook alleen mogelijk na toestemming van burgemeester en wethouders (afwijking of aanlegvergunning) waarbij het eventuele archeologische belang afgewogen moet worden tegen het belang van de voorgenomen grondversterking. In de praktijk kan dit betekenen dat er eerst archeologisch onderzoek moet plaats vinden alvorens er ontwikkelingen kunnen plaats vinden. Een uitzondering is gemaakt voor kleine bouwplannen (tot 100 m²) of werkzaamheden kleiner dan 100 m² of die niet dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld.

Dubbelbestemming Water - Waterkering

Met deze dubbelbestemming wordt de beschermende functie van de nabij het plangebied aanwezig dijklichaam geborgd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie 1' en geluidzone - industrie 2' opgenomen. Deze zijn opgenomen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege een industrieterrein op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidgevoelige terreinen.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

In dit artikel is beschreven wat er geregeld is als er dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen. Tevens is in dit artikel een regeling opgenomen over parkeren.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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