

Bestemmingsplan (toelichting)

Groene Hart Centrum Leiderdorp

Gemeente Leiderdorp



Datum: 26 mei 2020

NL.IMRO.0547.BPInfocentrum-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Opbouw van het bestemmingsplan	3
1.3	Plangebied	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis (omgeving) plangebied	7
2.2	Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing	10
2.3	Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur plangebied en omgeving	13
2.4	Bodem	13
2.5	Groen en ecologie	14
2.6	Water	14
2.7	Ontwikkeling	14
3	Beleidskader	22
3.1	Algemeen	22
3.2	Rijksbeleid	22
3.3	Provinciaal beleid	30
3.4	Regionaal beleid	38
3.5	Gemeentelijk beleid	38
3.6	Conclusie beleidskader	54
4	Milieu en omgevingsfactoren	55
4.1	Algemeen	55
4.2	Milieu-aspecten	55
4.3	Omgevingsfactoren	70
5	Economische uitvoerbaarheid en handhaving	83
5.1	Economische uitvoerbaarheid	83
5.2	Handhaving	83
6	Procedure	85
6.1	Vooroverleg	85
6.2	Zienswijzen	85
6.3	Beroep	85

7	Juridische regeling	87
7.1	Algemeen	87
7.2	Planvorm en opbouw planregels	87
7.3	Artikelsgewijze toelichting	88

Bijlagen bij toelichting

1. Quick scan wet natuurbescherming Bospolder 11, Geo- en milieutechniek,
2. Inrichtingsplan Groene Hart Centrum Leiderdorp, P. Verkade, 28 april 2020
3. Bodemonderzoek Bospolderweg 11, IDDS, 31 januari 2019
4. Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg en inspraakreacties Groene Hart Centrum Leiderdorp, gemeente Leiderdorp, januari 2020
5. Aanvullend onderzoek en effectbeoordeling Bospolder te Leiderdorp, Van der Goes en Groot, 23 april 2020
6. Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Groene Hart Centrum Leiderdorp, gemeente Leiderdorp, mei 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Langs de A4 bij Leiderdorp is enige tijd geleden een informatiecentrum gebouwd. Het informatiecentrum is in 2001 gebouwd met als aanleiding de aanleg van de HSL-tunnel onder het Groene Hart door. Later werd het gebruikt om uitleg te geven bij de verbreding van de A4 door Rijkswaterstaat tussen knooppunt Burgerveen en Leiden - Zoeterwoude Dorp naar 2x3 rijstroken. Deze verbreding is inmiddels gerealiseerd en in zoverre heeft het centrum nu geen specifiek doel meer; het is tot november 2019 tijdelijk als bezoekerscentrum van TenneT voor het project Randstad Noordring 380 kV in gebruik geweest. In het 'Convenant verlaagde passage A4/HSL bij Hoogmade' van 26 september 2001 is de voorwaarde opgenomen dat het pand een bestemming gerelateerd aan het Groene Hart moet krijgen.

Een nieuwe zinvolle invulling wordt gevonden door er een Gemengde bestemming aan te geven met een op recreatie, educatie, natuurbeleving en horeca gericht karakter met een relatie tot het Groene Hart. De locatie leent zich hier gelet op de ligging in de landschappelijk waardevolle Bospolder goed voor. De locatie moet een plek worden waar bezoekers het typisch Hollandse polderlandschap kunnen ervaren, beleven en leren kennen. Ter plaatse en als startpunt voor verkenning van de omgeving. Het educatieve element verhoogt de kennis bij mensen over het gebied en kan daardoor aansporen tot meer bezoeken van het omliggende gebied. Het ontwikkelperspectief sluit aan bij de beleidsmatige ideeën van de gemeente met betrekking tot de aangrenzende Achthovenerpolder, die een meer op recreatieve functie gericht karakter moet krijgen.

Brasserie Groep zal de nieuwe invulling van het gebied grotendeels op zich nemen. Het bezoekerscentrum zal voor gemengde doeleinden in gebruik worden genomen, waarbij aan een breed palet aan mogelijke activiteiten wordt gedacht. Het accent ligt op een recreatief-educatieve invulling met een bijbehorende horecavestiging. De gronden er om heen worden door de gemeente op een landschappelijke zorgvuldige wijze ingericht, passend bij de (cultuurhistorisch) landschappelijke waarden in dit gebied. Hier wordt tevens een gebouw voorzien die verwijst naar een historische molen, als referentie naar de vele molens die in het verleden de polders droogmaalden en waarvan er nog enkelen zijn. Het beoogd nieuwe gebruik past niet in het geldende bestemmingsplan. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig, waar dit document in voorziet.

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 ontwikkeling. Hierbij wordt tevens aangetoond dat het plan geheel ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar 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 omvat het terrein van het bezoekerscentrum en een deel van het erom heen gelegen gebied, gelegen in de Bospolder, langs de Does en even ten oosten van Leiderdorp en de A4. Het plangebied omvat tevens een deel van de Does en een deel van de weg de Bospolder. Op navolgende luchtfoto's is de planlocatie *globaal* weergegeven; de exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding van dit be-



(globale) ligging plangebied

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Polder Achthoven', zoals vastgesteld door de raad van Leiderdorp op 4 juli 2016. Er is ter plaatse een bestemming Natuur opgenomen en ter plaatse van het informatiecentrum een specifieke aanduiding voor dit informatiecentrum. Een deel van de Does is tevens in het plangebied opgenomen en heeft de bestemming Water.

Tevens gelden er enkele dubbelbestemmingen, te weten een dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding, waarmee het tracé van de bovengrondse 380 kV verbinding wordt aangegeven en de beschermingszone rondom de Does.

De molenbiotoop stelt een vrijwaringscirkel van de Doeshofmolen voor, bedoeld om de vrije windvang van de molen te garanderen. De hoogte van bebouwing mag binnen de op de plankaart aangeduide molenbeschermingszone niet meer bedragen dan:

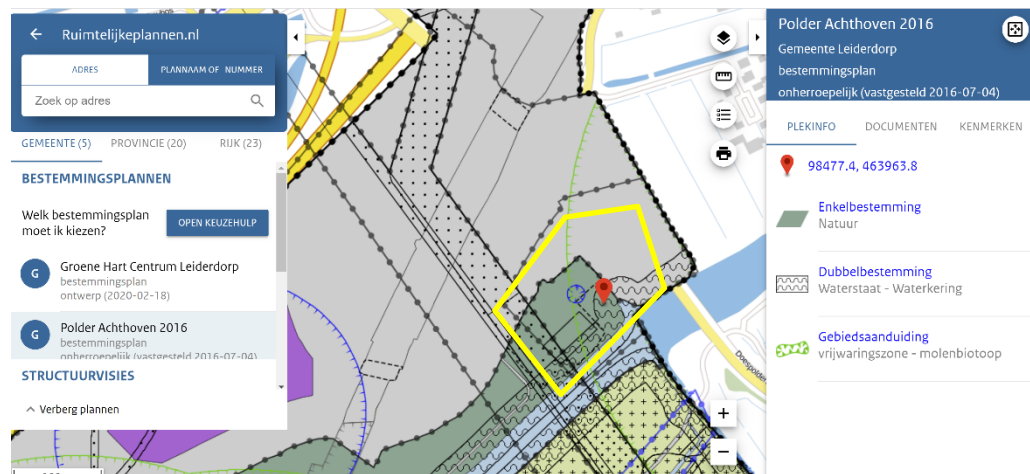
- a. de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek in de 0 - 100 meter zone;
- b. 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot de molen, vermeerderd met de afstand van peil tot de onderste punt van een verticaal staande wiek in de 100 - 400 meter zone.



Doeshofmolen

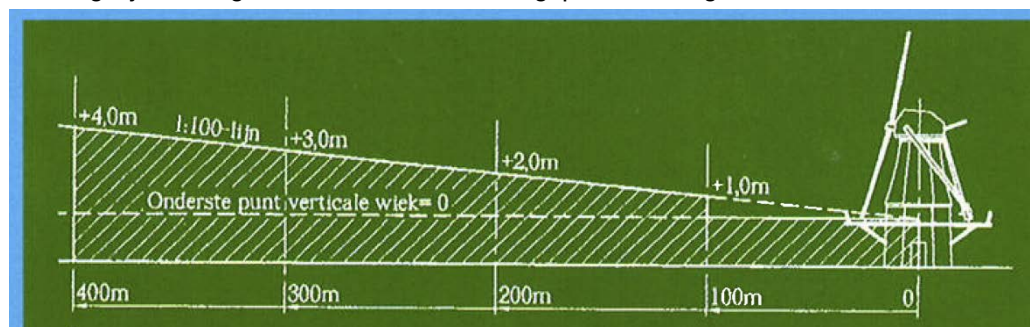
In het zuiden loopt een rechthoekige strook van oost naar west. Dit betreft de bovengrondse 380 kV verbinding. Op of in deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - worden gebouwd, indien het

bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en de bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Nieuwe gebouwen, met een nieuwe fundering en/of waarbij sprake is van vergroting, zijn dus niet toegestaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Het initiatief is er om de gebruiksmogelijkheden van het informatiecentrum te verbreden. Niet alleen zal het gebruikt worden als informatiecentrum; tevens wordt een gebruik als horeca en een recreatief gebruik voorzien. Zie meer in detail hoofdstuk 2. De gronden eromheen worden natuurlijk ingericht maar het is de bedoeling dat deze ook recreatief mogen worden gebruikt. De bestemming Natuur staat dit niet toe. Verder wordt gedacht aan het plaatsen van een steiger met vlonder in de Does; de bestemming Water staat dit nu niet expliciet toe. Om deze redenen wordt het bestemmingsplan herzien. Het plan voorziet in het toevoegen van nieuwe bebouwing in de noord-oostelijke hoek van het perceel, zie navolgend hoofdstuk, het gaat hier om een gebouw ten behoeve educatie/informatie en horeca dat refereert aan de voormalige molen. Dit vindt (mogelijk) deels plaats de molenbiotoop en de beschermingszone van de Does. Er zal gelet hierop afstemming moeten plaatsvinden met de waterbeheerder en de molenbeheerder. In dit verband wordt geconstateerd dat de kortste afstand tot de bepalende molen ca. 310 m bedraagt. De bouwhoogte die dan mogelijk is op basis van het windrecht is ongeveer 5 m (zie ook navolgende afbeelding). De bouwhoogte die mogelijk wordt gemaakt in dit bestemmingsplan bedraagt 5 meter.



Zij aanzicht windbiotoop

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis (omgeving) plangebied

Het plangebied ligt langs de A4 en in de Bospolder. 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.

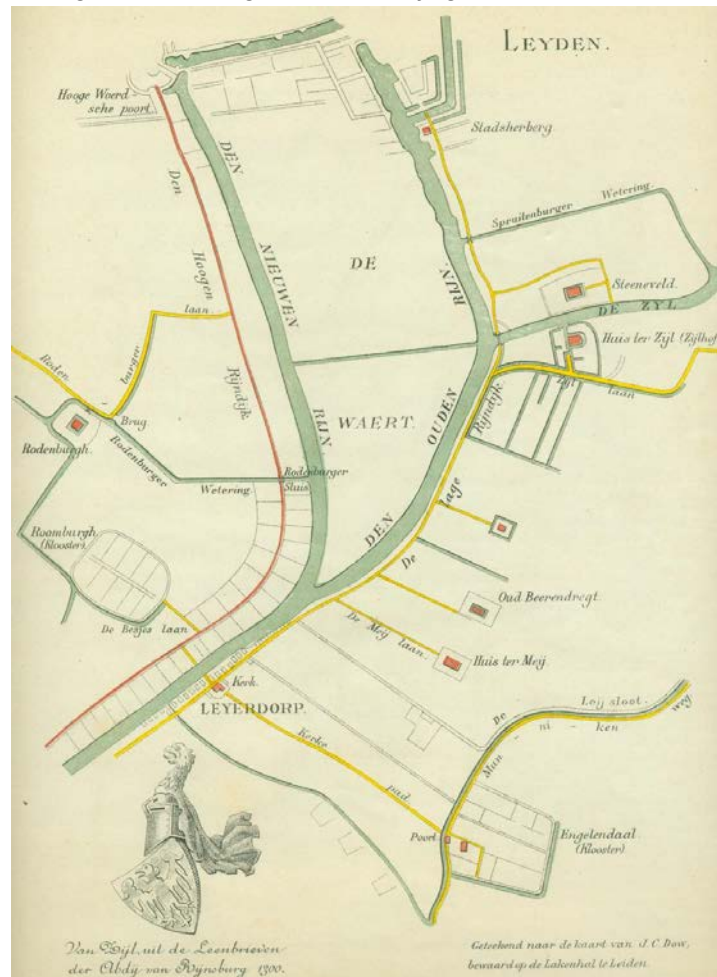
De occupatiegeschiedenis van het gebied is in wezen het verhaal van de constante strijd tegen het water. Hoewel voor de Romeinse overheersing wel sporadisch bewoning aanwezig was, heeft deze voor de vorming van het buitengebied niet of weinig invloed gehad. Zo'n 2000 jaar geleden werd de loop van de 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

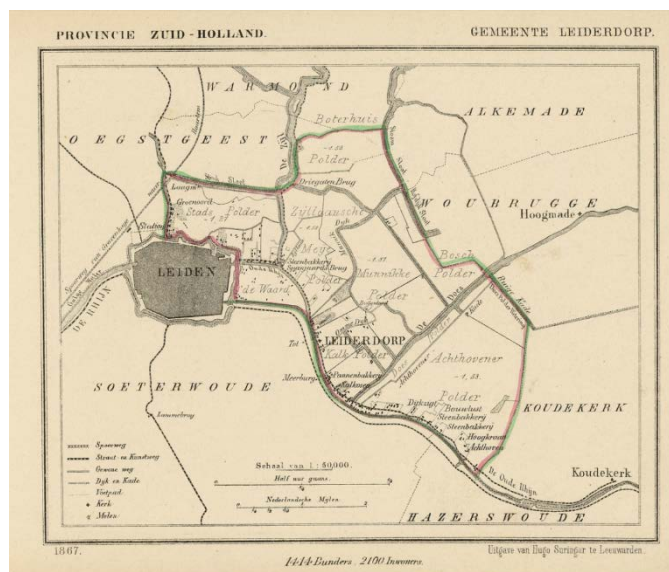
2.1.1 15^e tot en met 18^e eeuw: Polders, nijverheid en buitenverblijven

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. Samengevat 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. De bospolder, waar het plangebied in ligt, is in 1634 gesticht door de samenvoeging van het Boschpolderdje met de Hartogenpolder, de Cornelis Willem Diertsz. Polder, de Westpolder en de Cornelis Pieter Arisz, polder. Ze werd bemaald door de Bosmolen, een wipmolen die in 2002 verplaatst is naar Koudekerk aan de Rijn. De Does vormt de grens met de Doeshofpolder en de Achthovenpolder; de Doesmolen en de Achthovenmolen, tevens wipmolens, bemaalden deze polder en staan nog wel op de oorspronkelijke plek.



Kaart uit 1867 van de gemeente Leiderdorp

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, dorpse bebouwing 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 Ommedijk, 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).

De rijksweg A4 werd halverwege de jaren vijftig aangelegd. De eerste grote uitbreidingen vinden in deze periode plaats, aan de Oude Rijn tussen de Kerkwijk en het oude Doeskwartier. Door de komst van de A4 was de strook daarlangs niet direct geschikt voor woningbouw. Het werd hierdoor een reststrook waar in de loop der tijd individuele functies zijn gekomen, elk met hun eigen schaal, verkaveling, oriëntatie. De Bospolder is door de A4 en het spoor nauwelijks meer herkenbaar. Ook het deel tussen Dwarswetering en de provinciale weg is door stedelijke functies in gebruik genomen, waaronder een hotel, sportverenigingen en woonwijk de Leyhof. Het deel ten oosten van de Provinciale weg, tot aan de grens met de gemeente Kaag & Braassem (Boskade) heeft nog wel een landelijk karakter. De typische opstreckende slotenverkaveling is hier nog duidelijk aanwezig. In zekere mate geldt dit ook voor het plangebied; de slootjes in dit gebied geven voor een deel het historische patroon weer, met hun haakse ligging op ofwel de Does, ofwel de Dwarswetering. Ook is het gebied nog als weidegrond ingericht, met een zeer ruw karakter.



Oorspronkelijke verkaveling Bospolder nog zichtbaar door slotenpatroon

2.2 Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing

Het plangebied voor het informatiecentrum behoort tot het landelijk gebied van Leiderdorp, ondanks de ligging nabij de A4, een tankstation en de gedeeltelijke doorkruising van het gebied door de spoorlijn. De beleving doet te meer landelijk aan, nu sprake is van vrij uitzicht op de Doespolder en de Achthovenerpolder, waarvan het plangebied door de Does gescheiden wordt. Ten westen van het plangebied ligt een taludje, waardoor het geluid van de snelweg nauwelijks gehoord wordt. De spoorlijn is ter plaatse al ondergronds gegaan en wordt niet gezien en nauwelijks gehoord.

Het plangebied behoort tot het slagenlandschap bestaande uit veenweiden. De veenweiden zijn kenmerkend voor Zuid-Holland. Ze bestaan soms al duizend jaar en zijn ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de veenondergrond en de waterhuishouding. Karakteristiek zijn de verschillende (onregelmatige) verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van kades, openheid, grasland, vee en (weide) vogels. Het zijn internationaal de best bewaarde cultuurlandschappen die zijn ingericht voor de landbouw. Veel van deze kenmerken zijn ook in de aangrenzende Achthovenerpolder en de Doespolder aanwezig.

De Achthovenerpolder kenmerkt zich door een grote mate van openheid, lange, opstreckende kavels met een grasvegetatie die door slootjes van elkaar worden gescheiden. De rust die hier beleefd kan worden is een tweede waarde. Het zicht op molens (de Achthovenmolen, de Kalkpoldermolen en de Doesmolen) verhoogt de beleevingswaarde van het gebied. De Ruige Kade vormt een cultuurhistorisch waardevol element, als begrenzing van de Achthovenerpolder. De Ruige Kade wordt aan weerszijden door twee smalle slootjes begeleid en op enkele plaatsen door wat hoogopgaande beplanting, zoals wilgen. De Ruige Kade kent een scherp en duidelijk zichtbaar hoogteverval naar de polder die te meer goed beleefd kan worden door de geringe breedte van de kade.



Karakteristieke molens bepalen het ruimtelijk beeld (Doesmolen en Kalkpoldermolen)

Een zelfde mate van openheid komt terug in de noordelijk van de Achthovenerpolder gelegen Doespolder. Het oorspronkelijke slotenpatroon is ook hier nog deels aanwezig.



Kadasterkaart van de Doespolder uit 1829

Het plangebied zelf is door de ingeklemde ligging tussen de Does, de spoorlijn en de A4 en de provinciale weg N446, een 'eiland' in het landschap. Naar het zuiden is de Achthovenermolen zichtbaar. Vanaf de dijk langs de Does ontvouwt zich een weids uitzicht over de Does en de achterliggende weilanden.



Impressies plangebied

2.3 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur plangebied en omgeving

De A4 vormt een belangrijk infrastructureel element in de beleving van het gebied. Het beeld ten noorden de A4 is gevarieerd, zowel qua functie als ruimtelijke verschijningsvorm. De mate van stedelijkheid is hier vrij groot, hetgeen versterkt wordt door het verkeersgeluid van de A4 en het spoor. Ten zuiden ontvouwt zich juist een ruimtelijk, landelijk beeld. De weidegronden zijn hier voornamelijk agrarisch in gebruik ten behoeve van de veehouderij, met een daaraan ondergeschikt extensief recreatief karakter. Hoe verder van de A4, hoe meer de stilte een bepalend karakter krijgt. Recreatie komt vooral voor in de vorm van fietsen, wandelen en skeeleren over de Ruige Kade. Er is recent een nieuwe fietsverbinding aan de zijde van het Groene Hart Centrum aangelegd.

Langs de Ruigekade is in 2017 een fietspad aangelegd van zo'n 2,4 kilometer lang dat de naam Gravenpad heeft meegekregen, naar de familie de Graaf die decennialang een veehouderij in de polder had. Het nieuwe pad ligt een paar meter van het dijkje af en wordt begrensd door sloten met natuurvriendelijke overs en drassig terrein. Voor de fietsers en wandelaar zijn een paar bankjes en een picknicktafel geplaatst en op drie plekken staat een plaatstalen 'knotwilg' met informatie over de polder en z'n geschiedenis. Voor de gemeente was het belangrijk de polder beter toegankelijk te maken voor recreanten en de natuurwaarden te versterken.

Buiten het broedseizoen kan er worden gewandeld over het boerenlandpad door de Achthovenerpolder. Ook de boezemwaterweg om de polder heeft een belangrijke recreatieve functie, zowel uit oogpunt van oeverrecreatie (viswater) als waterrecreatie (vaarwater, schaatsroute). Intensieve vormen van recreatie (zoals campings en dergelijke) komen niet in de Achthovenerpolder en de Doespolder niet voor.

Het plangebied zelf is als informatiecentrum/ bezoekerscentrum in gebruik geweest, eerst om te informeren over de HSL, later over de verbreding van de A4, en recentelijk- tot november 2019- over het project Randstad Noordring 380 kV. Het ligt op de grens van stedelijk en landelijk gebied naast een drukke verkeerskundige knoop. Door de ingeklemde ligging tussen A4, provinciale weg en de Does, vormt het als het ware een eiland in het landschap. Er is een parkeerplaats aanwezig. Voor het overige bestaat het gebied uit grasland, dat nauwelijks een functie heeft, afgewisseld met slootjes, struweel en enige hoogopgaande beplanting in het noorden.

2.4 Bodem

De ondiepe bodem is uit veen- en zeekleigronden opgebouwd. De ondergrond heeft ter plaatse van de veengronden een zeer hoge zettingsgevoeligheid. Ook de zettingsgevoeligheid van de rivier- en zeekleigronden is hoog. De zettingsgevoeligheid in de omgeving van de Oude Rijn is relatief gering, omdat de ondergrond reeds op geringe diepte zandig is ontwikkeld.

2.5 Groen en ecologie

De omliggende polders zijn belangrijk weidevogelgebied voor zowel algemene als meer kritische vogelsoorten. De drassige graslanden worden bezocht door aanzienlijke aantallen overwinteraars. Grutto, tureluur en kievit komen allen voor. Daarnaast komen in deze polders ook verschillende watervogels als meerkoeten, eenden, zwanen en ganzen voor. Dit grasland biedt een geschikt biotoop voor algemeen voorkomende zoogdieren en amfibiesoorten. De voorkomende fauna betreft onder andere diverse vleermuizen, broedvogels, watervogels (Lepelaar, Smient), amfibieën (kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, groene kikker) en insecten. Zwaar beschermde zoogdieren, amfibie- en reptielsoorten worden hier op basis van het aanwezige, intensief beheerde biotoop in combinatie met de eisen die de soorten aan hun habitat stellen niet verwacht.

De graslanden in het plangebied zijn qua flora tamelijk soortenarm, maar door het overwoekerd karakter wel geschikt voor veel insecten, en daarmee als foerageergebied voor verschillende vogels. De oevervegetaties langs de Does bieden een goede basis voor watervogels.

2.6 Water

Het buitengebied van Leiderdorp maakt deel uit van het watersysteem van de Oude Rijn. Het Hoogheemraadschap van Rijnland beheert het boezemwater en is in het hele gebied verantwoordelijk voor het kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het kwantiteitsbeheer in de polder en voor het beheer van de kaden gelegen tussen polder en boezem.

Waterkeringen

Het deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van de Does.

Beschermingsgebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

2.7 Ontwikkeling

Het gebruik als informatiecentrum A4 is beëindigd en dat geldt ook voor het huidige gebruik als bezoekerscentrum voor het project Randstad 380 kV. Het initiatief het Groene Hart Centrum is gericht op recreatie, educatie, natuurbeleving en horeca, waarbij nadrukkelijk een relatie gelegd wordt met het omringende landelijk gebied. De locatie leent zich hier bijzonder goed voor. Ze is door een goede ontsluiting uitstekend bereikbaar, gelegen nabij kernen als Leiden en Leiderdorp, maar tegelijk beleefbaar als een rustige enclave in het landelijk gebied. Om een reëel concept te kunnen realiseren worden ook terrassen gerealiseerd. Dit zijn weliswaar 'rode' ofwel stedelijke functies, maar deze zijn op deze plek toch landschappelijk inpasbaar, omdat het gebied door de ingeklemde ligging een eiland vormt in de geomorfologische setting. Het landelijk gebied kan ter plaatse wel worden ervaren, maar het maakt er geen (wezenlijk) onderdeel van uit.

De activiteiten die hier mogelijk zijn, zullen dus gerelateerd zijn aan en gericht zijn op de beleving van het landelijk gebied. Naast een restaurant wordt gedacht aan activiteiten op het gebied van natuur- en landschapseducatie, zoals rondleidingen op het terrein, evenementen en de locatie kan dienst doen als plek om te vergaderen of anderszins bijeen te komen.

Vanuit afspraken in het verleden is bepaald dat het informatiecentrum een 'aan het Groene Hart gerelateerde' bestemming moet krijgen of moet worden afgebroken. In het 'Convenant verlaagde passage A4/HSL bij Hoogmade' van 26 september 2001, staat dat 'Onder voorwaarde de opstellen een bestemming krijgen 'gerelateerd aan het Groene Hart' en zouden dan in de toekomst definitief planologisch ingepast kunnen worden'.

Het concept draagt ook een recreatief karakter; men kan de locatie ook bezoeken om de natuur te verkennen, zo is fiets- en botenverhuur mogelijk; de locatie ligt aan de Does vanaf waar aansluiting is op meerdere recreatieve vaarroutes in het 'Hollandse plassen gebied', waaronder de Braassemermeer route en het sloepenknooppuntnetwerk. Verdere bewustwording over het gebied wordt bereikt door streekeigen producten aan te bieden (op kleinschalig niveau). Indien nodig wordt een jaarverslag overlegd waaruit de relatie van de functie met natuur- en landschap en de educatie hieromtrent blijkt. Er worden horeca-activiteiten in maximaal categorie 1 toegestaan. Dit zijn 'milde' horeca-activiteiten waar geen of nauwelijks overlast van uitgaat. In verband met de ligging van het gebied worden ten aanzien van openstelling van het terras voorwaarden gesteld. Ook bij het verlichtingsplan is rekening gehouden met de overlast naar de omgeving en het waardevolle weidevogelgebied. Ook ten aanzien van verlichting en openingstijden worden nadere eisen gesteld ter voorkoming van overlast. De eventuele overlast vanwege terrassen is geregeld in het Activiteitenbesluit. Echter, overlast vanwege menselijk stemgeluid is hier van uitgesloten. Om die reden is het mogelijk in een bestemmingsplan aanvullend hieromtrent iets te regelen; dat dit juridisch mogelijk is, kan met jurisprudentie worden gestaafd; de regeling uit het bestemmingsplan in kwestie is in dit bestemmingsplan daarom ook opgenomen. Hiermee wordt geluidsoverlast vanwege het terras voorkomen.

Op kleinschalig niveau is er tevens ruimte voor evenementen (categorie A en maximaal 12 per jaar op het gehele plangebied voor wat betreft categorie B).

Onder een evenement (B) wordt verstaan een één of meerdaags evenement met een organisator, waarbij het mogelijk is dat die gebeurtenis leidt tot risico's voor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu, waarbij:

- het aantal aanwezigen meer bedraagt dan 150 personen;
- de activiteiten al dan niet gedeeltelijk plaatsvinden op de openbare weg.

Gezien de aard, duur en omvang zijn dit evenementen die vanwege de ruimtelijke aspecten te beschouwen zijn als evenementen in het kader van het bestemmingsplan. Voor de evenementen die via het bestemmingsplan mogelijk zijn is ook een melding of vergunning conform de APV nodig. In verband met het soort activiteiten dat past bij de functie van het gebied als poort naar het buitengebied is het voor evenementen B aanvullend bepaald een maximale duur van 2 dagen exclusief op en afbouwen. Voor de tijden sluiten we aan bij de voorwaarden die ook voor terrassen worden opgenomen namelijk tot uiterlijk 23.00 uur. In lijn met het evenementenbeleid en gelet op de

omgevingsaspecten zal anderhalf jaar na start van de bedrijfsvoering een evaluatie van de evenementen plaatsvinden.



Gemengd/recreatief gebied centrum van de voorzieningen (gele cirkel)

Het plan stelt zich open naar het omliggende landschap. Voor de inrichting van de openbare ruimte is een inrichtingsplan opgesteld, als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan¹ en hierna afgebeeld. De gronden rondom het bestaande gebouw worden als terras ingericht. Er komt ten noorden daarvan een speel/educatieterrein en ten noorden daarvan moestuin met een gebouw in de vorm van de romp van een molen als referentie naar de vele molens die vroeger de polders droogmaalden. Rondom het gebouw/terras komt een waterpartij; het gebouw zal met een brug bereikbaar zijn en blijft daarnaast begaanbaar via de huidige aanlooproute; de waterpartij gaat hier via een duiker onderdoor. Tussen gebouw en de Bospolder komt een natuurlijk ingericht parkeerterrein en ten zuiden daarvan komt een natuurlijk ingericht recreatief gebiedje gericht op educatie. Er zullen daarbij onder meer verschillende soorten fruitbomen worden geplant. Langs de Bospolder komen ook enkele parkeerplaatsen; het fietsparkeren wordt verspreid over het terrein opgelost. Het geheel wordt van de A4/Doesbrug afgeschermd door een robuuste groene singel bestaande uit hoog- en laagopgaande beplanting. Er loopt een fiets/wandelverbinding door het gebied dat aansluit op de recreatieve fiets/wandelroutes langs de Does die zijn/worden gerealiseerd.

¹ Inrichtingsplan Groene Hart Centrum Leiderdorp, P. Verkade, 28 april 2020

Zie navolgende afbeeldingen, voor een beter leesbare versie zie bijlage 2.



Inrichtingsschets, P. Verkade (legenda zie volgende pagina)

VERHARDING EN BANDEN

VERHARDING EN BANDEN



BOUWKUNDIGE ELEMENTEN



MEUBILAIR EN VOORZIENINGEN



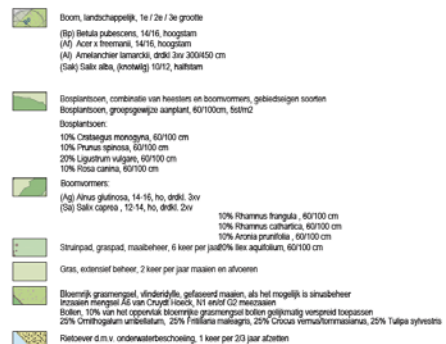
VERLICHTING

Indicatieve weergave, definitieve verlichtingsplan wordt opgesteld in technische uitwerking



BEPLANTING

Het beplantingsplan voor de fruitbomen is indicatief. De soortenkeuze is zeer sterk afhankelijk van het beheer van de fruitbomen.



ALGEMEEN

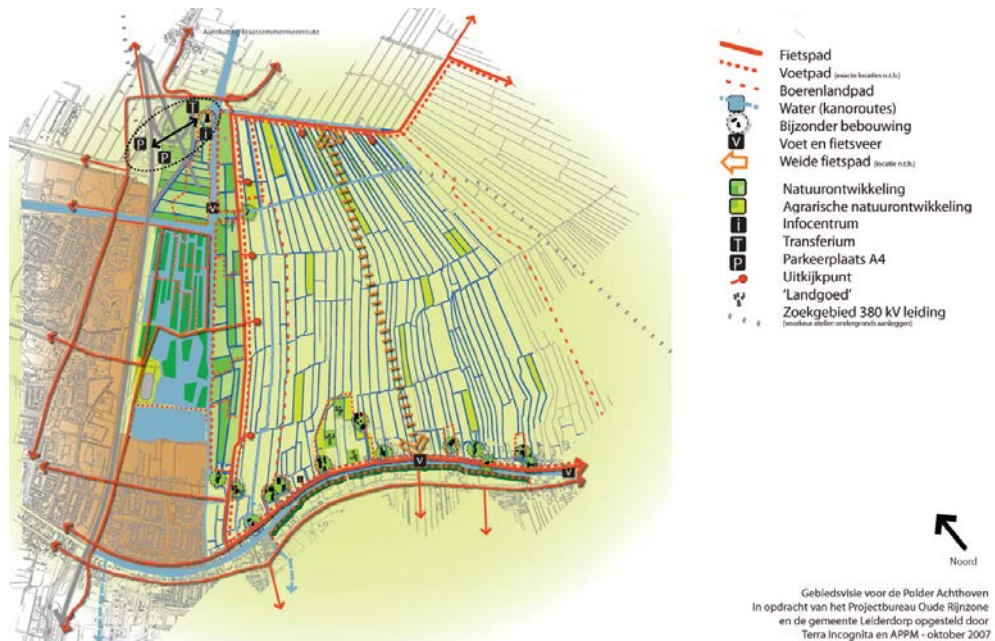


In de Does worden steigers geplaatst voor bezoekers aan het informatiecentrum en de horeca. Het beoogd gebruik van het bestaande gebouw zal zich naast educatieve activiteiten richten op horeca in de vorm van een restaurant. De relatie met de omgeving is een belangrijk element binnen de planvorming. Hiertoe zullen naast de educatieve activiteiten onder meer streekeigen producten verkocht gaan worden en vindt verhuur van (elektrische) fietsen plaats zodat -samen met de mogelijke botenverhuur- de locatie ook als uitvalsbasis kan dienen voor recreanten.

Bereikbaar in dit verband zijn onder meer de beleevingsroutes van de Leidse Ommelanden: de Limes/Matiloroute en de Molen&Meerroute) of te voet. De ernaast gelegen Achthovenerpolder, en de daarmee in verbinding staande Munnikkenpolder en het Goybos, spelen een belangrijke rol op recreatief en landschappelijk gebied, hetgeen is verwoord in een gebiedsvisie voor de Achthovenerpolder. De fietsoversteek bij de N446 wordt vermeden door een vrijliggend fietspad onder de brug over de Does, waarmee de verkeersveiligheid wordt verbeterd.

Uit de gebiedsvisie van de gemeente Leiderdorp komt voor de Polder Achthoven naar voren dat de polder groen en open moet blijven, met een raamwerk van wandel en fietspaden door de polder heen. De Ruige Kade is aangemerkt als onderdeel van het

fiets- en wandelpadnetwerk (zie navolgende afbeelding). Via het fiets- en wandelnetwerk worden relaties gelegd met het dorp. De polder moet vanuit het dorp beter bereikbaar worden. Deze doelstelling kan daarom niet los gezien worden van het W4 project, zie verder deze paragraaf. Via de Ruige Kade is aansluiting op de Achthovenweg in het zuiden en de Braassemeerroute en de provinciale weg N446 richting Hoogmade en Alphen aan de Rijn in het noorden.



Uitsnede gebiedsvisie Polder Achthoven

Ter concretisering van de visie is daarna een Inrichtingsplan met uitvoeringsprogramma Polder Achthoven - Gemeente Leiderdorp (2009) vastgesteld. Het inrichtingsplan voor de Polder Achthoven vormt samen met het inrichtingsplan voor de Boterhuispolder de invulling van de Groenstructuur in de Leidse Regio voor het grondgebied van de gemeente Leiderdorp. Hiermee wordt het beleid van de Provincie Zuid-Holland en het Rijk gericht op een duurzame open en groene invulling van deze polders geoperationaliseerd. Naast de agrarische functie worden deze gebieden toegankelijk gemaakt voor extensieve recreatie voor de stedeling. In groter verband maken de inrichtingsplannen voor de Polder Achthoven en Boterhuispolder deel uit van de verbinding Groen Blauwe Slinger - Plassengebied – Duinzone. In regionaal perspectief sluiten de plannen aan op de Regionale Structuurvisies van Holland Rijnland en op de visies voor achtereenvolgens Land van Wijk & Wouden, Hollandse Plassengebied (Plas & Woude) en Oude Rijn Zone. De focus ligt op de verbetering van de kwaliteit in de verbinding stad – land.

Het verbeteren van de toekomstwaarde van de polder kan plaatsvinden door:

Extensief recreatief medegebruik te stimuleren

Wandelen en fietsen doet vrijwel iedereen in Nederland. Deze activiteiten zijn bij uitstek ook geschikt om een gebied te verkennen en te beleven. Ze zijn in zekere zin weersafhankelijk (bij storm en regen minder populair) en kunnen het hele jaar door worden beoefend. Kanoën is een wat meer specifieke activiteit, wordt door minder

mensen beoefend. Tegelijkertijd is kanoën ook een vorm van actieve ontspanning en geeft het vanaf het water een bijzondere kijk op het omringende landschap. Zoals gezegd in de huidige situatie is de Polder Achthoven vrijwel niet toegankelijk. De polder kan alleen vanaf de rand worden beleefd via de Ruige Kade en voor wandelaars vanaf het boerenpad dwars door de polder. Vanaf de Ruige Kade is een fietspad (verhard) gepland door het natuurontwikkelingsgebied richting De Does. Tevens is een kanoroute door een deel van de polder voorgesteld.

Agrarisch natuurbeheer te stimuleren

Agrarisch natuurbeheer mag zich verheugen in een toenemende belangstelling vanuit de landbouw, de overheid en maatschappelijke organisaties. Agrarisch natuurbeheer omvat activiteiten van boeren gericht op het behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Veelal krijgen de boeren een vergoeding voor deze activiteiten. Agrariërs kunnen bijdragen aan de versterking van natuurwaarden door slootkantenbeheer, rietaanplant, uitgesteld maaien en vernatting in delen van de polder. Door lage delen als natuurgebied te beheren ontstaat een foerageergebied voor diverse vogelsoorten. Door het uitgesteld maaibeheer wordt niet alles in één keer gemaaid, maar in fasen, zodat in mei en juni percelen met lang gras overblijven. Zo ontstaat een gevarieerd weideland voor de grutto en andere weidevogels. Het mozaiek bestaat uit (combinaties van) de volgende maatregelen: plas-draspercelen in het vroege voorjaar, strokenbeheer bij stalvoeding, nest- en kuikenbescherming, langzaam maaien en schudden.

Natte natuur te ontwikkelen

Natuurontwikkeling kan prima samengaan met mogelijkheden om water vast te houden. Ruimte geven aan water en aansluiten bij natuurlijke processen draagt immers bij aan bescherming en verbetering van natuur en aan beperking van de gevolgen van overstroming en droogte. Bij vernatting zou gestreefd moeten worden naar het blokkeren van de drainage in plaats van het aanvoeren van water van elders. Door herstel van de sponswerking van het landschap wordt het water veel meer verspreid en gelijkmatiger afgevoerd, hetgeen de natuur- en milieukwaliteit ten goede komt. De percelen tussen de Does en de Ruige Kade worden ingericht als natte natuur.

In breder verband sluit het initiatief alsook de gebiedsvisie op de Achthovenerpolder aan op het W4 project, een veelomvattend ruimtelijk project dat is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit rondom en langs de verbreding van de A4. Hierover meer in navolgend hoofdstuk (toets aan beleidskader). Eén van de wensen in het W4 project is om het buitengebied van Leiderdorp aantrekkelijker en beter bereikbaar te maken.

Het initiatief om ter plaatse een Groene Hart centrum te realiseren met een sterk recreatief karakter en gefocust op de relatie met het landelijk gebied, past zodoende in het beleid van de gemeente, levert een planologische basis op om te investeren in een landschappelijke en natuurlijke inrichting van het gebied en is ruimtelijk gewenst in combinatie met horeca omdat het een unieke voorziening is voor Leiderdorp op een plek waar het landelijk gebied goed beleefd en bereikt kan worden.

Het sluit daarbij aan op het project Leidse Ommelanden, een grootschalig programma met als doel een duurzaam stad-land systeem te creëren, bestaande uit een netwerk van routes die beginnen en eindigen in Leiden en lopen via de Leidse ommelanden. Het plangebied dient daarbij nadrukkelijk een maatschappelijk-educatieve component te behouden. Het gaat dus om horeca in combinatie met de beleving van het landschap en de educatie daaromtrent. In de regels van dit bestemmingsplan is hier een borging voor opgenomen onder meer door enkele eisen te stellen aan de minimale oppervlakte die er voor bepaalde functies aanwezig moet zijn. Tevens is geregeld dat de uitgangspunten zoals verwoord in het inrichtingsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd en in stand worden gehouden. Het aansluiten op de recreatieve fiets-/ wandelroutes langs de Does draagt bij aan de beleidsdoelstellingen voor dit gebied en het openbare, 'uitnodigende' karakter van het plan wordt verder gestalte gegeven.

De locatie grenst aan de oostzijde aan agrarisch gebied, waar meer in het algemeen donkere een landschappelijke kwaliteit is en waar de gemeente aan hecht deze te beschermen. Uit jurisprudentie blijkt dat het mogelijk is hierover regels te stellen in een bestemmingsplan². Daarom zijn in de regels nadere eisen opgenomen ten aanzien van de wijze waarop de terrassen verlicht mogen worden. De nadere eisen kunnen betrekking hebben op het soort armatuur, de mate van verlichting (lux), de wijze van afscherming, de mate van transparantie en/of de tijden waarop er verlichting mag zijn.

In navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het plan ook past in het ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingswet- en regelgeving.

² ABRvS, 24 juli 2002, nr. 200104384/1

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 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- en provinciaal 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 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 ladder 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.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In de jurisprudentie inzake de Ladder heeft zich steeds meer een lijn uitgetekend dat functiewijziging, als deze gepaard gaat zonder extra ruimtebeslag, niet hoeft te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt onder meer uit een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) inzake de functiewijziging van een bouwmarkt/tuincentrum. Hiernaast is kan worden gewezen op de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Aangezien geen sprake was van een nieuw ruimtebeslag, was er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Interessant is dat tevens werd gesteld dat artikel 3.1.6 lid 2 Bro juist is bedoeld om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en daarmee mede beoogt leegstand te voorkomen. Slechts indien aard en impact van de ingreep daartoe aanleiding geeft, is er reden om de ontwikkeling toch als stedelijke ontwikkeling aan te merken. In het geval van functiewijziging van een bestaand kantoorpand naar een hotel met 160 kamers was daarvan bijvoorbeeld sprake (dit betreft vooralsnog de enige uitspraak voor zover bekend).

De heringebruikname van het informatiecentrum als horecagelegenheid is derhalve niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken.

In het kader van een goede motivering is deze echter wel onderzocht.

De 'behoefte' als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking is zowel kwalitatief als kwantitatief van aard en een afgeleide van de verhouding tussen de actuele en toekomstige vraag, de trends en het huidige regionale aanbod (incl. de plancapaciteit). Er bestaat voor restaurants, of horecagelegenheden in het algemeen geen uniforme methodiek ter bepaling van de 'absolute', cijfermatige regionale behoefte en er zijn op regionaal niveau weinig actuele vraagcijfers beschikbaar. Bovendien is de horecamarkt zeer dynamisch aan zowel de vraag- als de aanbodzijde. De behoefte wordt in dit kader dan ook indicatief bepaald en vooral in kwalitatieve zin.

In dat verband valt direct de ligging in het landelijk gebied op. Dit levert een locatievoordeel op dat geen enkel ander restaurant in Leiderdorp heeft, waardoor een concept gerealiseerd kan worden dat elders niet aanwezig is in de gemeente. Alleen op deze locatie kan een horeca-activiteit gecombineerd worden met de beleving van het landelijk gebied. Reeds hierom kan geconcludeerd worden dat er kwalitatieve behoefte is.

Afbakening verzorgingsgebied

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan stedelijke voorzieningen is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Ten aanzien van functies als kantoren, wonen en detailhandel verschaft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu daarvoor specifieke handvatten, zoals het COROP-gebied. Deze indeling is mede gebaseerd op woon-werkrelaties. Voor overige stedelijke voorzieningen zijn de aanknopingspunten minder specifiek: "Er zijn overige stedelijke voorzieningen die in een dagelijkse behoefte voorzien en waarbij het verzorgingsgebied sterk overeen zal komen met de afbakening van een regio op basis van woon-werkafstanden. Daarnaast zijn er topvoorzieningen, die een bovenregionale of zelfs landelijk verzorgingsgebied hebben en veel minder een 'dagelijks' gebruik kennen. Denk aan topsportcentra en specialistische ziekenhuizen, die een groter verzorgingsgebied omvatten."

Gelet hierop kan de Regio Leiden en Bollenstreek met ruim vierhonderduizend inwoners als verzorgingsgebied worden aangehouden, zie navolgende tabel. Als gemeentes als Alphen aan de Rijn er bij worden gerekend, loopt dat op naar meer dan een half miljoen. Gezien het bijzondere concept en de goede bereikbaarheid moet zeker rekening worden daarbij overigens gehouden met bezoek van buiten deze regio.

Gemeente	Autominuten	Inwoners
Leiderdorp	5	27.128
Leiden	10	123.661
Kaag en Braassem	10	26.374
Zoeterwoude	10	8.367
Katwijk	15	64.532
Oegstgeest	15	23.608
Voorschoten	15	25.315
Hillegom	20	21.316
Lisse	20	22.717
Teylingen	20	36.093
Noordwijk	25	25.867
Noordwijkerhout	25	16.318
Totaal		421.296

Een gemiddelde horecavestiging in Nederland meet 165 m². Voor deze kwantitatieve behoefteberekening is uitgegaan van dit metrage. De ligging aan de A4 maakt het potentieel fors groter. De behoefte is sterk afhankelijk van het totale concept en de invulling daarvan. Hoe meer bijzonder het concept, hoe groter de mogelijkheden: aanbod creëert eigen vraag.

Op navolgend tabellen is het aanbod in de regio te zien, afgezet tegen vergelijkbare gebieden. Er is nu 40.000 m² aan restaurants; hetgeen een relatief laag aanbod is. Qua zalen is er ca. 35.000 m² wat juist een relatief groot deel is, doch dit komt vooral door Noordwijk en Noordwijkerhout. Zonder deze gemeenten, die aan de andere zijde van de regio liggen en sterk gerelateerd zijn aan kustbezoek, is het aantal m² zaal gerelateerd aan inwoners en arbeidsplaatsen relatief laag, hetgeen duidt op marktruimte.

Aanbod en dichtheid	Leiden en Bollenstreek	Vergelijkbare gebieden	Haaglanden	Oost-Zuid-Holland	Groot-Amsterdam & Zaanstreek
Aanbod restaurant en zaal					
Oppervlakte m ² restaurants	39.902	35.604	133.196	25.188	256.396
Oppervlakte m ² zalen	35.223	17.850	96.828	8.973	193.729
Ontwikkeling horeca (index 2013-2018)	105	110	110	109	112
Dichtheid op basis van inwoners					
Inwoners	421.296	316.964	1.080.034	324.054	1.514.158
Dichtheid restaurant (m ²)	947	1.123	1.233	777	1.693
Dichtheid zaal (m ²)	836	563	897	277	1.279
Dichtheid op basis van arbeidsplaatsen					
Arbeitsplaatsen	172.500	129.950	360.900	125.300	957.500
Dichtheid restaurant (m ²)	2.313	2.740	3.691	2.010	2.678
Dichtheid zaal (m ²)	2.042	1.374	2.683	716	2.023

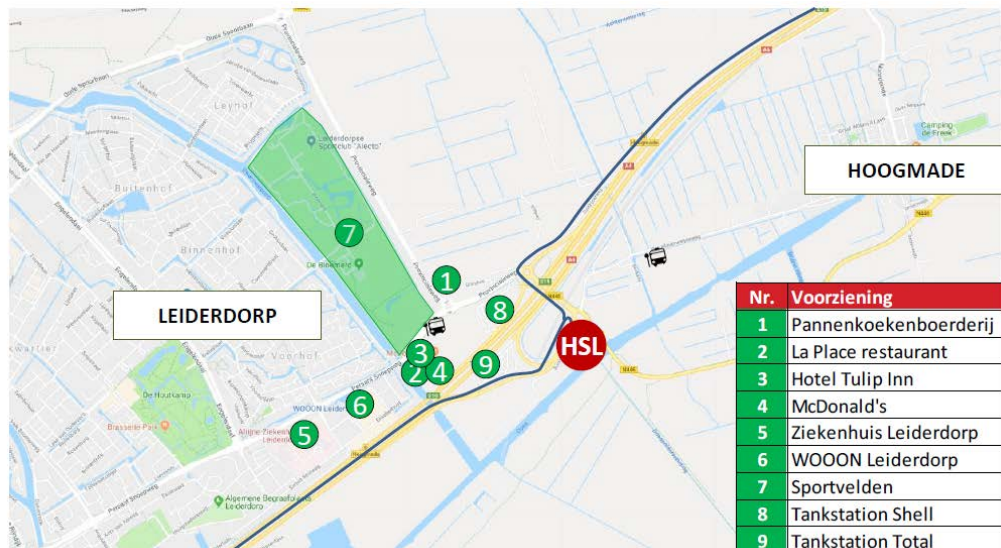
Aanbod en dichtheid agglomeratie Leiden en Bollenstreek	Noordwijk en Noordwijkerhout	Overige agglomeratie	Totaal
Oppervlakte m ² zalen	16.814	18.409	35.223
Inwoners	42.185	379.111	421.296
Dichtheid zaal (m ²)	3.986	486	836
Arbeitsplaatsen	17.700	154.800	172.500
Dichtheid zaal (m ²)	9.499	1.189	2.042

Vergelijkbare restaurantconcepten zijn er niet veel, en deels gaat het hier om dezelfde exploitant:

Nr.	Bedrijfsnaam	Plaats	Type restaurant	Locatie
1	Brasserie Havenkwartier	Katwijk	Nederlands-Frans	Jachthaven van Katwijk
2	Waag Leiden	Leiden	Nederlands-Frans	Leiden centrum
3	Brasserie Zijlstroom	Leiderdorp	Nederlands-Frans	Buitengebied Leiderdorp
4	La Place Restaurant	Zoeterwoude	Self-service	Langs de snelweg
5	Branding beachclub	Noordwijk	Internationaal	Aan het strand
6	Belgisch Biercafé Olivier	Leiden	Belgisch	Leiden centrum
7	Brasserie Park	Leiderdorp	Nederlands-Frans	Grenzend aan park
8	Brasserie Buitenhuis	Valkenburg	Internationaal	Aan Valkenburgse meer

Bestaan aanbod in de directe omgeving

Op navolgende afbeelding zijn de bestaande horeca en overige voorzieningen in de nabije omgeving weergegeven. De voormalige Apolistische kerk in Leiderdorp staat te koop maar of hier horeca in komt is niet zeker. De plannen voor een IKEA aan de Persant Snoepweg zijn afgeblazen. Een horecaconcept van het type als in dit plan voorzien, komt in Leiderdorp (en in de regio) niet voor.



Vraagzijde

Particuliere vraag

Voor de beoordeling worden demografische en economische kenmerken van de bevolking in de agglomeratie Leiden en Bollenstreek geanalyseerd. 35-65-jarigen zijn de belangrijkste doelgroep voor restaurants. Deze groep is licht ondervertegenwoordigd. De forse oververtegenwoordiging van inwoners met een Nederlandse-of westerse migratieachtergrond is positief (inwoners met een niet-westerse migratieachtergrond besteden over het algemeen minder aan horeca). Tweepersoonshuishoudens doen de meeste horecabestedingen, deze groep is gemiddeld vertegenwoordigd. Het gemiddelde inkomen is relatief hoog, dit heeft een positief effect op horecabestedingen. In navolgende tabel is de bevolkingsopbouw weergegeven alsook het gemiddeld inkomen.

Particuliere vraag (2017)	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek	Vergelijkbare gebieden	Haaglanden	Oost-Zuid-Holland	Groot Amsterdam/ Zaanstreek
Inwoners en leeftijdsverdeling	421.296	316.964	1.080.034	324.054	1.514.158
Ontwikkeling 2013 - 2017	2%	3%	3%	4%	5%
0-15 jaar %	16%	17%	17%	17%	16%
15-35 jaar %	26%	24%	27%	23%	29%
35-50 jaar %	19%	20%	21%	19%	21%
50-65 jaar %	20%	20%	19%	21%	19%
65+ %	18%	20%	16%	19%	15%
Studenten %	6%	3%	5%	3%	5%
Herkomst					
Nederlandse achtergrond %	80%	78%	61%	83%	59%
Westerse migratieachtergrond %	11%	11%	15%	8%	15%
Niet-westerse migratieachtergrond %	9%	12%	25%	10%	27%
Huishoudsamenstelling					
Eénpersoonshuishoudens %	40%	38%	43%	32%	47%
Tweepersoonshuishoudens %	28%	28%	24%	31%	23%
Huishoudens met kinderen %	32%	35%	32%	36%	30%
Gemiddeld inkomen (2015)	€ 22.100	€ 21.600	€ 21.800	€ 21.600	€ 21.900

Zakelijke vraag

Om de zakelijke vraag te beoordelen worden kenmerken van de bedrijvigheid geanalyseerd. Hiervoor is onderscheid gemaakt tussen verschillende bedrijfsgroottes. De uitkomsten in het onderzoeksgebied worden vergeleken met Nederland. Het onderzoeksgebied kent een relatief laag aandeel middelgrote- en grote bedrijven, wat een negatief heeft op de zakelijke vraag. De sterke vertegenwoordiging van de sector

zakelijke diensten is positief voor zakelijke horecabestedingen. Er zijn relatief weinig arbeidsplaatsen ten opzichte van het aantal inwoners, wat een negatief effect heeft op de zakelijke vraag. De ontwikkeling van arbeidsplaatsen is positief, maar blijft achter op het landelijk gemiddelde. Het relatief hoge aandeel eenmanszaken en daarmee ook zzp'ers is positief voor de vraag naar restaurantbezoek, bijvoorbeeld voor werkplekken, maar ook als regionaal zakelijke meetingpoint voor afspraken.

Zakelijke vraag	Nederland		Onderzoeksgebied	
Bedrijvigheid				
Eenmanszaken: bedrijven 1 medewerker	504.001	62,4%	11.691	62,8%
Klein: bedrijven 2 tot 50 medewerkers	295.135	36,5%	6.787	36,4%
Middelgroot: bedrijven 50 tot 100 medewerkers	4.760	0,6%	90	0,5%
Groot: bedrijven 100+ medewerkers	3.896	0,5%	58	0,3%
TOTAAL	807.792	100%	18.626	100%
Verdeling sectoren				
Aandeel handel	18%		18%	
Aandeel zakelijke diensten	36%		39%	
Aandeel overige branches	46%		43%	
Arbeidsplaatsen				
Aantal arbeidsplaatsen	8.024.900		181.900	
Arbeidsplaatsen t.o.v. inwoners	47%		41%	
Ontwikkeling arbeidsplaatsen (5 jaar)	2,0%		0,6%	

Worden hier de andere bijeenkomsten gevoegd, zoals feesten, bruiloften en partijen, dan ontstaat het volgende beeld.

Vraag zakelijke en particuliere bijeenkomsten	Kleinschalig zakelijk	Grootschalig zakelijk	Congressen	Huwelijken	Feesten en partijen	Overig	Totaal
Aantal binnen onderzoeksgebied	7.951	1.815	85	1.280	5.357	1.832	18.319
Effect vraaganalyse	5%	5%	5%	10%	10%	10%	
Toevloeiing naar onderzoeksgebied	100%	50%	100%	0%	0%	0%	
Huidige aantal bijeenkomsten	16.698	2.858	177	1.408	5.892	2.015	29.049
Groeiverwachting 2020	10%	10%	10%	5%	10%	10%	
Aantal bijeenkomsten 2020	18.367	3.144	195	1.478	6.482	2.217	31.883

Landelijk is de gemiddelde besteding per inwoner € 413,- per inwoner per jaar voor een restaurant (incl. btw); in de regio houdt dit een bestedingspotentieel in van 174 mio. Een restaurant brengt gemiddeld € 613.000,- op (CBS). Zoals aangegeven, is er nu 40.000 m² aan restaurants. Bij een gemiddelde omvang van 165 m² houdt dit in 242 restaurants, ofwel in totaal een marktaandeel van 148 mio. Op basis hiervan kan gemotiveerd worden geconcludeerd dat er nog marktruimte is. Er zijn 63 locaties voor zaalverhuur in de regio. De gemiddelde omzet van zalen ligt in Nederland tussen de € 1.000,- en € 2.000,- per vierkante meter verkoop vloeroppervlakte (vvo). Het potentiële ligt zodoende op tussen de 30 en 60 mio. Dat is alleen wanneer de regio bekeken wordt, door de ligging aan de snelweg (goede bereikbaarheid) en de unieke locatie zal de locatie ook een bovenregionale functie hebben met name v.w.b. de zaalverhuur.

Er is gelet op bovenstaande analyse voldoende ruimte voor extra horeca (restaurant en zaalverhuur), gegeven het huidige aanbod en de vraag. Wanneer gekeken wordt naar de trends in de restaurantsector, dan valt op horecabedrijven breder worden in hun aanbod en er meer ingezet worden op organisatie van activiteiten en arrangementen. Een sterke formule houdt rekening met de genius loci, de geest van de plek. Hier gaat schaalvergroting mee gepaard. Het initiatief speelt nadrukkelijk op deze trends in. Geconcludeerd kan worden dat er zowel kwalitatief als kwantitatief

voldoende ruimte is voor het voorgenomen plan voor restaurant en zaalverhuur. De beoogde ontwikkeling van horeca in een bestaand pand leidt voorts, gezien het totale aanbod horeca in de regio niet tot dusdanige overcapaciteit, waardoor structuurversterking, sterk oplopende leegstand en aantasting van het woon-en leefklimaat en ondernemersklimaat aan de orde is. Bovendien wordt een deel van dit oppervlak niet zozeer voor horeca gebruikt, maar voor educatieve en recreatieve activiteiten. Het concept is door de bijzondere aard en ligging nauwelijks concurrerend voor het bestaande aanbod, dat veelal is gelegen in de centra van de dorpen en steden of juist gericht is op strand en kust.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)*

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, thans Natuur Netwerk Nederland (NNN). 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:

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

Beoordeling en conclusie

Het gebied ligt niet in NNN maar grenst er aan, zie paragraaf 3.3. Voor het overige zijn er geen rijksbelangen in het geding.

3.2.3 Tracébesluit (A4, 2009)

Op 17 mei 2009 heeft de Minister van Verkeer en Waterstaat het Tracébesluit Burgerveen-Leiden 2009, gedeelte Leiderdorp-Leiden vastgesteld. Het eerdere Tracébesluit is op 25 juli 2007 vernietigd door de Raad van State, wegens onvoldoende onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Beoordeling en conclusie

Het Tracébesluit vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling. In paragraaf 4.2 wordt op alle relevante milieuaspecten onderbouwd dat de rijksweg geen belemmering voor de nieuwe ontwikkeling vormt.

Conclusie rijksbeleid

Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Het plan is in overeenstemming met het rijksbeleid. De verbreding van de A4 heeft het W4 project tot gevolg gehad, dat een relatie heeft met dit plan. Zie verder onder gemeentelijk beleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De ruimtelijke koers die men wil varen laat zich als volgt omschrijven: een sterk Zuid-Holland is een slim en schoon Zuid-Holland. Er moet ruimte voor ontwikkeling zijn met waarborg kwaliteit. Daarbij zijn zes ambities benoemd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluiten we aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit is het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Met het oog op de invoering van de Omgevingswet in 2021 wordt dit verder ontwikkeld. De basis hiervoor is gelegd in de volgende onderdelen van 'omgevingskwaliteit':

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.

- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, waarin ook aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Hiertoe implementeren we een integrale beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit voor toekomstige kwaliteitsverbetering.

- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de bijlage zijn de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit' opgenomen, behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Vier rode draden

De visie 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, 2 en 3 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 infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels.

'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag.

De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

2. Vergroten agglomeratiekracht

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht. Onderhavig plangebied is hierbij gelegen in laatstgenoemde regio.

Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan clustervoordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie 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 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

In het buitengebied zijn agrarische landschappen en natuurlandschappen veelal beeldbepalend. Dicht bij de stad vinden we een grote diversiteit aan verschillende natuur- en cultuurlandschappen met bijbehorende (lint)bebouwing. Deze vormen de tweede laag. Ook in deze laag zijn de drie deltalandschappen terug te vinden: de zee-kleipolders met omringende dijken in het rivierdeltalandschap, de bollenteelt en de landgoederen in het kustlandschap, en als derde het veenlandschap dat grotendeels is opgebouwd uit het uitgestrekte veenweidegebied met zijn langgerekte kavels en de droogmakerijen met hun kenmerkende rechthoekige structuur. Het zijn allemaal voorbeelden waarbij vanuit verschillende uitgangssituaties en in verschillende periodes het land zo goed mogelijk is ingericht voor het landbouwkundig gebruik.

Ook in de toekomst blijft het agrarisch gebruik een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, en is er binnen de voorwaarden vanuit ruimtelijke kwaliteit ook ruimte voor andere (economische) activiteiten. De combinatie van gebruikswaarde en belevingswaarde staat hier centraal. De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als 'inpassing', 'aanpassing' of 'transformatie'. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een 'inpassing' sluit erop aan, een 'transformatie' verandert beide, een 'aanpassing' sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig. Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder. In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten. Ondanks het nieuwe handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, zijn bouwprojecten uit landschappelijk oogpunt niet altijd een verrijking. Daarom heeft de provincie aan nieuwe, gebiedsvreemde ontwikkelingen de mogelijkheid van een maatschappelijke tegenprestatie verbonden. Wie zich een deel van het landschap toe-eigent voor een nieuw gebiedsvreemd gebruik, wordt gevraagd om dat te compenseren door een landschappelijke verbetering mogelijk te maken, bij voorkeur in het gebied zelf.

De volgende uitleg hoort bij de drie categorieën. 1 Inpassing. Dit betreft een 'gebiedseigen' ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande

structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

2 Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zóndig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

3 Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. Het plangebied betreft het landelijk gebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied dient aandacht te zijn voor de kwaliteiten van het gebied.

In een kwaliteitskaart werkt de provincie uit welke ruimtelijke kwaliteiten per locatie aanwezig zijn. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

De kwaliteitskaart wordt in 4 lagen uitgewerkt:

1. Laag van de ondergrond;
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
3. Laag van de stedelijke occupatie;
4. Laag van de beleving.

Beoordeling

Het plangebied ligt in het landelijk gebied. Het plan wordt gezien als 'aanpassing'.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied dient aandacht te zijn voor de kwaliteiten van het gebied. De ondergrond (laag1) betreft jonge zeeklei, veengebied.



Uitsnede Visie Ruimte en Mobiliteit Uitsnede kwaliteitskaart laag 1

Veencomplex

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.

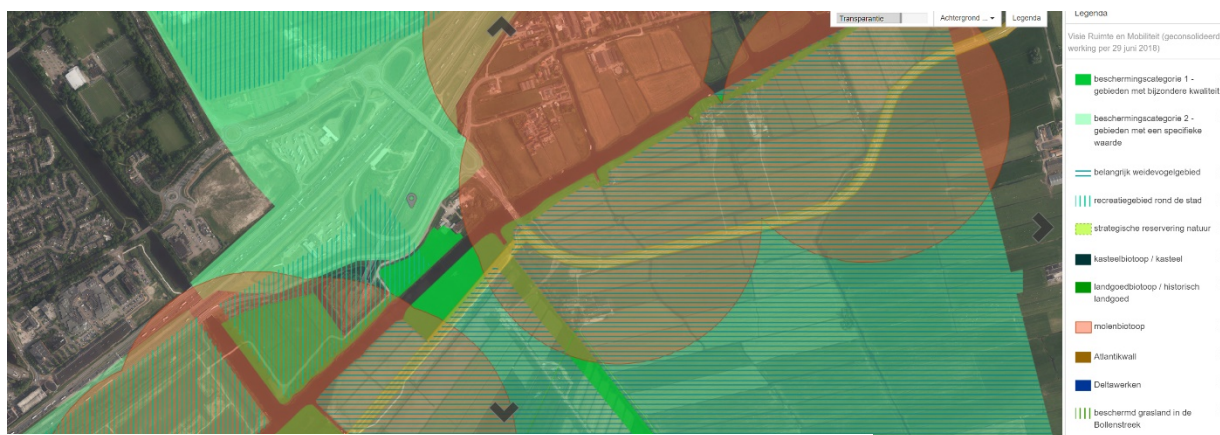
Richtpunten: – Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling.

Het plangebied ligt voorts binnen het cultuurlandschap veengebied (laag 2). De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelingspatroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid.

Richtpunten:

- 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 poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar. Het bestemmingsplan tast de loop van de verkavelings/waterpatronen (sloten) niet aan. Het zo kenmerkende patroon van smalle, langgerekte kavels, loodrecht op de ontginningsbasis (de Oude Rijn) blijft zodoende in stand. Verder wordt de openheid niet onevenredig aangetast.

Binnen de provincie is een aantal gebieden aangewezen waar een hogere bescherming aan toekomt. Dit is juridisch verankerd in de Omgevingsverordening (zie navolgende paragraaf). In dergelijke gebieden zijn ontwikkelingen mogelijk, maar vanwege de kwetsbaarheid zijn er extra voorwaarden van toepassing.



Uitsnede Visie Ruimte en Mobiliteit Uitsnede kwaliteitskaart laag 4

Over een deel van het plangebied liggen molenbiotopen (rode kleur). Een klein ligt binnen een gebied met specifieke waarde categorie 2 (lichtgroen), meer specifiek als groene buffer in de kaartlaag van de beleving. Het gearceerde deel duidt op de aanwijzing als gebied met recreatie om de stad.

Natuur

Natuurgebieden in Zuid-Holland zijn te onderscheiden naar hun ligging in het landschap. Inrichting en beheer zijn dan ook gerelateerd aan het onderscheid tussen kust-, delta- en veenlandschap. Het betreft een samenhangend netwerk van unieke natuurlandschappen dat toegankelijk en beleefbaar is in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen behouden of herstellen de wezenlijke natuurkenmerken en waarden van een gebied.
- Toegankelijkheid en gebruik zijn in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.

Groene buffers

De groene buffer is een niet-verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit "niet-verstedelijkt gebied" of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt.

Richtpunten:

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en beleevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

De locatie waar de horeca-activiteiten voornamelijk gaan plaatsvinden ligt buiten de 'beschermde gebieden'. Het plan houdt rekening met de aanwezige kwaliteiten. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 wordt de openheid niet onevenredig aangetast en wordt het perceel beter ingericht als aantrekkelijk natuurgebied uitgaande van de kenmerken van het gebied. Er is daarom geen strijd met het provinciaal beleid.

Historische molens zijn markante monumenten en blikvangers in het landschap, zowel in het stedelijk als het landelijk gebied. Richtpunt: Behouden en versterken van monumentale molens in hun omgeving als ensemblewaarde.

Het plan versterkt de belevingswaarde van de monumentale molens en beschermt het windrecht middels een molenbiotoop. De toekomstige herinrichting alhier zal bestaan uit laagopgaande grasland, afgewisseld met slootjes. Binnen de molenbiotoop (i.c. van de Doespoldermolen) in het noordelijk gebied mag wel worden gebouwd. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 wordt bij de molenbeheerder nagegaan in hoeverre dit leidt tot beperking van het windrecht. Er is door de planontwikkeling geen sprake van de molen minder zichtbaar zal zijn, gelet op de ingeklemde ligging van het perceel.

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening (2019)

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Deze verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

Het algemene artikel 6.10 is op de gehele provincie van toepassing:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.
- Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Het gebied ligt naast gronden die zijn aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN), zie afbeelding hierna en voor een klein deel erin. Dit betreft een zo klein gedeelte dat deze bij het Ontwerp Verzamelherziening Omgevingsbeleid is gewijzigd. Mede omdat in het plangebied voldoende compensatie plaatsvindt in de vorm van

aanleg groen en pluktuin. Ook de molenbiotoop is opgenomen, zie hiervoor ook voorgaand paragraaf.



Aanduiding NNN, uitsnede provinciale verordening Ruimte

Beoordeling en conclusie

Het plan is gelet hierop in overeenstemming met de provinciale verordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie 2020 (2012)

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.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan draagt bij aan het realiseren van een prettig recreatief klimaat.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2025 (2012), Samenwerken en verbinden

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 het thuisgevoel van Leiderdorp bewaken, en de polders toegankelijk maken voor de regio. De dynamiek in ons stedelijk gebied vraagt dat de gemeente blijft vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen. De gemeente zal goed blijven luisteren naar vragen uit de samenleving.
- Samenleven is samen doen, betrokken zijn bij elkaar en verantwoordelijkheid nemen. De gemeente wil slim verbinden, kritisch kijken naar gemeentelijke taken en efficiënt samenwerken met alle partijen. 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.

Beoordeling en conclusie

De locatie ligt 'formeel' gezien in de Bospolder, maar maakt daar door de ingeklemde ligging en de reeds aanwezige functie (informatiecentrum met parkeerplaats), qua beleving geen onderdeel meer van uit.

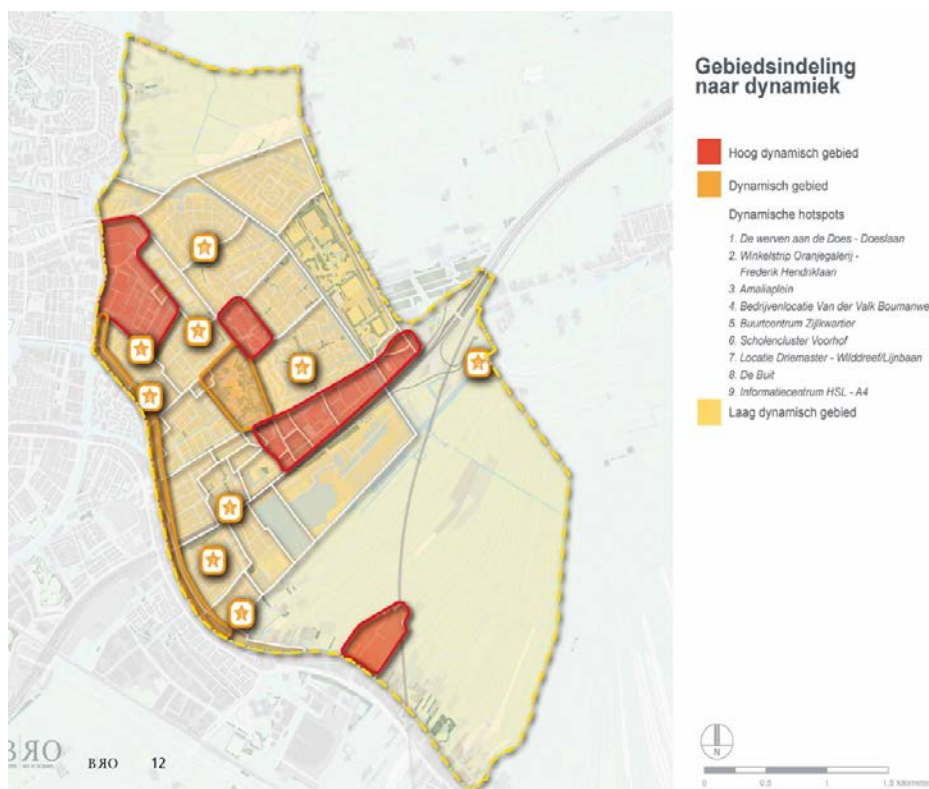
3.5.2 Ruimtelijke structuurvisie (2015)

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

De belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen die de komende 20 jaar van belang zijn 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 auto-gerichtheid 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. Het informatiecentrum is als dynamische hotspot aangewezen. Over de polder Achthoven wordt aangegeven dat deze hoofdzakelijk een agrarische functie heeft. Het gebied kan beleefd worden vanaf de Achthovenweg, de Oude Rijn en de hoger gelegen Ruigekade. Ten noorden ligt dichtbij de afslag van de A4, het Informatiecentrum HSL-A4. Dit gebouw is niet meer als informatiecentrum in gebruik en krijgt in de toekomst een nieuwe, recreatieve en informatieve functie.



Kaart ruimtelijke structuurvisie gebiedsindeling naar dynamiek

Het bieden van een bijzonder overgangsgebied tussen de omringende gemeenten en het Groene Hart is één van de doelstellingen. De Munnikerpolder wordt als recreatiegebied ingericht en van hieruit wordt een relatie gelegd met de Achthovenerpolder. Door de binnen het W4 project te realiseren dwarsverbindingen zal de Munnikerpolder goed bereikbaar worden en als “uitvalsbasis” voor het recreatieve gebruik van het Groene Hart kunnen gaan dienen. De Gemeente Leiderdorp streeft er tevens naar om de oevers van de Does landschappelijk en natuurrijk te herinrichten. Tussen de Does en de Ruige Kade kan middels zogenaamde “vernatting” een waterrijk milieu ontstaan.

Structuurplan W4 Leiderdorp (2002)

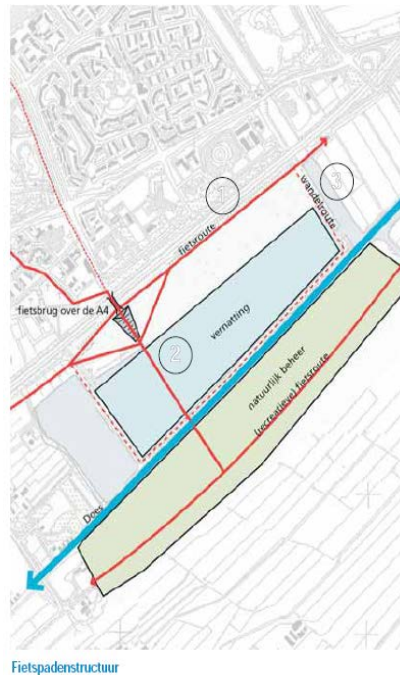
Doel van het Stedenbouwkundige Plan is het formuleren van een ambitieuze maar tevens realistische ontwikkelingsrichting, waarbij de integrale afstemming van belangen en de mogelijkheden zoals voortvloeiend uit het Masterplan W4 volledig worden benut. De stedenbouwkundige opgave betreft dus de uitwerking van het Masterplan W4, waarbij middels een ruimtelijke en functionele verdiepingsslag een raamwerk wordt gecreëerd voor de verdere planvorming in de komende jaren. Het plan dient als uitgangspunt voor de op te stellen Definitieve Stedenbouwkundige Ontwerpen voor de deellocaties.

In de Masterplanfase is de toekomstige bestemming van de Munnikerpolder een belangrijk onderwerp van discussie geweest. Met name de functie als “voorportaal naar het Groene Hart” is voor alle betrokken partijen van belang gebleken. Door de bereikbaarheid tussen de stad en het Groene hart te vergroten, zal het Groene Hart binnen handbereik komen te liggen voor de inwoners van de Leidse regio.

De nieuwe fiets-, wandel en vaarverbindingen zullen via de Munnikerpolder

lopen, waardoor druktoename in het bestaande stiltegebied in de polder Achthoven beperkt zal blijven. De Munnikerpolder kan een goed startpunt vormen voor de waterrecreant die de omgeving wil verkennen met zeilboot, kano of sloep. Voorzieningen voor deze recreatieve watersporters dienen daarom zoveel mogelijk in de Munnikerpolder te worden gesitueerd. Via de Munnikerpolder zou het fietsnetwerk in de Achthovenerpolder bereikt kunnen worden, via een nieuw aan te leggen fietsbrug over de Does.

De Ruige Kade speelt ook een rol in het netwerk. Aangezien deze nu te smal is om als volwaardig fietspad te functioneren, moet deze aangepakt worden.



Fietspadenstructuur stedenbouwkundig plan

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet onder meer in de komst van een horecagelegenheid met een sterk recreatief karakter. Het gaat om een publiekstrekkende functie en het biedt de mogelijkheid voor wandelaars, fietsers en kanoers ter plaatse uit te rusten en een hapje of drankje te nuttigen. Omgekeerd kan de locatie ook als uitvalsbasis dienen voor bezoek aan het landelijk gebied. Het plangebied wordt aangetakt op het recreatief netwerk v.w.b. fiets-, wandel- en kanoroutes. Het plan past daarmee in de ruimtelijke structuurvisie.

3.5.3 Masterplan W4 (2001) en Stedenbouwkundig plan W4 (2004)

Masterplan W4 (2001)

Zoals aangegeven is voor de verbreding van de A4 inmiddels een Tracébesluit genomen. Na 1999 hebben de betrokken gemeenten het initiatief genomen het gebied tussen de aansluiting van de A4 met de N446 en de spoorbaan Leiden - Utrecht integraal te ontwikkelen: het zogenoemde W4 project. W4 staat voor "wonen - water - wegen - werken". Het project omvat de integrale, duurzame inpassing van de verbrede A4 welke ter hoogte van Leiden, Zoeterwoude en Leiderdorp halfverdiept zal worden aangelegd.

De gebieden grenzend aan de A4 worden opnieuw ingericht met als doel de kwaliteit van het wonen, het water, de wegen en het werken in het gebied rond de rijksweg te verbeteren. Hierbij is en wordt onder meer ingezet op:

1. Het “herstel” van het Oude Dorp, dat nu doorsneden wordt door de rijksweg, door middel van rechtstreekse verbindingen over de verdiepte A4;
2. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Bospoort met als bestemming hoogwaardige bedrijfshuisvesting en horeca;
3. De ontwikkeling van Plantage, een kleine woningbouwlocatie in de bebouwde kom van Leiderdorp;
4. Ontwikkeling van de Munnikenpolder tot recreatiegebied;
5. De ontwikkeling van de Kalkhaven tot een woonwijk waarbij de nadruk ligt op de relatie met het water en het groen;
6. De ontwikkeling van de locatie Vierzicht met als bestemming een nieuw te ontwikkelen bedrijvenlocatie waar hoogwaardige bedrijfs- en kantoorruimten gerealiseerd worden;

Het W4 project is vervolgens integraal opgenomen in het “Structuurplan W4 en het Stedenbouwkundig Plan W4 plangebied Leiderdorp” d.d. 6 september 2002, waarin een totaalontwikkeling van het oude dorpshart van Leiderdorp is beschreven.

Op navolgende afbeelding zijn alle plannen te zien.



Plankaart Masterplan W4

Structuurplan W4 Leiderdorp (2002)

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

Het structuurplan stond voorts (opnieuw) een herontwikkeling van de locaties Plantage en Mauritskwartier in de Oranjewijk en Kerkwijk voor.

Stedenbouwkundig Plan W4 (2002)

Voor de gebieden aan weerszijden van de A4 is door het gemeentelijke Ontwikkelingsbedrijf W4 een Stedenbouwkundig Plan W4 opgesteld (september 2002). In dit plan zijn de vijf specifieke ontwerpopgaven met betrekking tot de verdiepte en verbrede A4 in relatie tot de omgeving weergegeven. Dit betrof achtereenvolgens de vormgeving van het oude dorp, de realisatie van groene structuren en verbindingen met het Groene Hart, de transformatie van de stadsrandzones, de verbindingen binnen het plangebied en de inpassing van de A4.

De analyse toont aan dat de stadszones langs de A4 alle gekenmerkt worden door een zekere mate van haveloosheid en laagwaardig gebruik. Dit wordt veroorzaakt door de overlast en de barrièrewerking van de A4. Uitgangspunt is om het huidige karakter van deze “achterkanten” van Leiderdorp om te vormen tot een aantrekkelijke voorkant richting de Rijksweg, Oude Dorp en Munnikenpolder. Per deellocatie worden hiervoor andere middelen ingezet, die uitgaan van het versterken van de aanwezige kwaliteiten en structuren. De aanduiding ‘woongebied’ in het Masterplan (zie hierboven) houdt daarmee dus niet in dat er alleen wonen kan worden ontwikkeld; dit wordt per deellocatie in een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Op navolgende afbeelding is de gewenste hoofdstructuur afgebeeld.



Afbeelding structuurvisiekaart ('beslistekening')

Beoordeling en conclusie

Dit plan is een uitvloeisel van de W4plannen (hergebruik informatiecentrum A4) en inspeelt op de verhoogde aandacht voor het recreatief beleven van het landelijk gebied van Leiderdorp.

3.5.4 Welstandsnota Leiderdorp 2016 (2016)

Op 6 juni 2016 heeft de gemeenteraad van Leiderdorp de Welstandsnota Leiderdorp 2016 vastgesteld. Het uitgangspunt voor de nieuwe welstandsnota is om zoveel mogelijk gebieden in Leiderdorp 'welstandsvrij' te maken. Bij bouwaanvragen die een vergunning vereisen, wordt dan niet meer getoetst of zij qua vormgeving en verschijningsvorm in hun omgeving passen. Tevens worden sommige bouwwerken

vergunningvrij op het moment dat geen redelijke eisen van welstand meer van toepassing zijn.

De welstandsnota bevat geen concrete welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die niet passen in het ruimtelijk beleid (afwijking van het bestemmingsplan). Dit is aan de orde voor onderhavige ontwikkeling. De planlocatie ligt in het buitengebied G2. Er geldt hier een bijzonder welstandsbeleid. Het buitengebied van Leiderdorp is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van het landschapsbeeld met de oorspronkelijke structuurelementen, zichtlijnen, het karakteristieke profiel van de lintwegen en de cultuurhistorische bebouwing.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de plaatsing van de gebouwen op het erf, de individualiteit van de bouw-massa en architectuur in combinatie met een terughoudende maar zorgvuldige detaillering met oog voor traditionele materialen en kleuren. Eventuele vernieuwing moet leiden tot verdere versterking van het landschaps- en bebouwingsbeeld, zonder dat historiserende architectuur als een verplichting moet worden gezien.

Er gelden de volgende criteria:

Ligging

- woning staat als hoofdbebouwing aan het lint, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen staan op de achtergrond en hebben bij voorkeur een ondergeschikte positie volgens het patroon van de historische erven
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen binnen het historisch patroon
- bebouwing met de voorgevel op de weg richten met behoud van doorzichten
- gebouwen liggen bij voorkeur duidelijk en zichtbaar op afstand van de perceelsgrenzen en slootkanten
- voorerven open en groen houden (eventuele opslag vindt uit het zicht plaats)

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in de basis een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één, hoogstens twee lagen met een nadrukkelijke en in beginsel steile kap
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm
- bedrijfsgebouwen zijn beperkt van maat (uitvoeren in één laag met zadeldak)
- de nok is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting, bij bescheiden volumes dichtbij de weg is een nok haaks op de verkaveling ook mogelijk
- zijgevels van woningen hebben vensters
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- gebouwen passen op een natuurlijke manier in het historisch landschap
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend, waarbij de historische panden de toon zetten en eventuele nieuwbouw van een vergelijkbare (eigentijdse) kwaliteit is
- bedrijfsgebouwen eenvoudiger detailleren dan de woningen

- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume Materiaal en kleur
- gevels van woningen in hoofdzaak uitvoeren in baksteen
- hellende daken dekken met (matte keramische) pannen, natuurlijk riet of zink
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren zijn traditioneel, terughoudend en in harmonie met de omgeving
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren

Beoordeling en conclusie

Het gaat om de heringebruikname van een bestaand pand en de bouw van een kas in de vorm van de romp van een molen. Er bestaan op voorhand geen belemmeringen voor wat betreft de welstandscriteria.

3.5.5 Groenstructuurplan Leiderdorp 2000, update 2012

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-blaauwe ruggengraat, 2) de landschappelijke contramal en 3) de confrontatie tussen stad en land.

De groen-blaauwe ruggengraat is de kern van de groenstructuur van Leiderdorp. Deze wordt gevormd door de Engelenlaan met in het verlengde de Simon Smitweg. Deze weg met een brede groene middenberm loopt midden door het dorp heen. Hij komt uit op de veranda's en verbindt de beide Leiderdorpse veenweidepolders met elkaar. Hierdoor is de groen-blaauwe ruggengraat niet alleen de centrale as binnen de hoofdgroenstructuur, maar ook binnen de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur (GEHS). Hij vormt een directe lijn tussen de twee veenweidepolders en park De Houtkamp en doet dienst als verbindingzone. De gemeente zet in op het verder versterken van de verbindende functie van deze groen-blaauwe ruggengraat.

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

De grens tussen de stedelijke mal (het stedelijk gebied) en de landschappelijke contramal (het buitengebied) wordt bepaald door een balkon of een veranda. Het balkon biedt de mogelijkheid om vanuit het stedelijk gebied het omliggende landelijke gebied te bekijken, maar je kunt er vanaf het balkon niet of nauwelijks in. De balkons bepalen

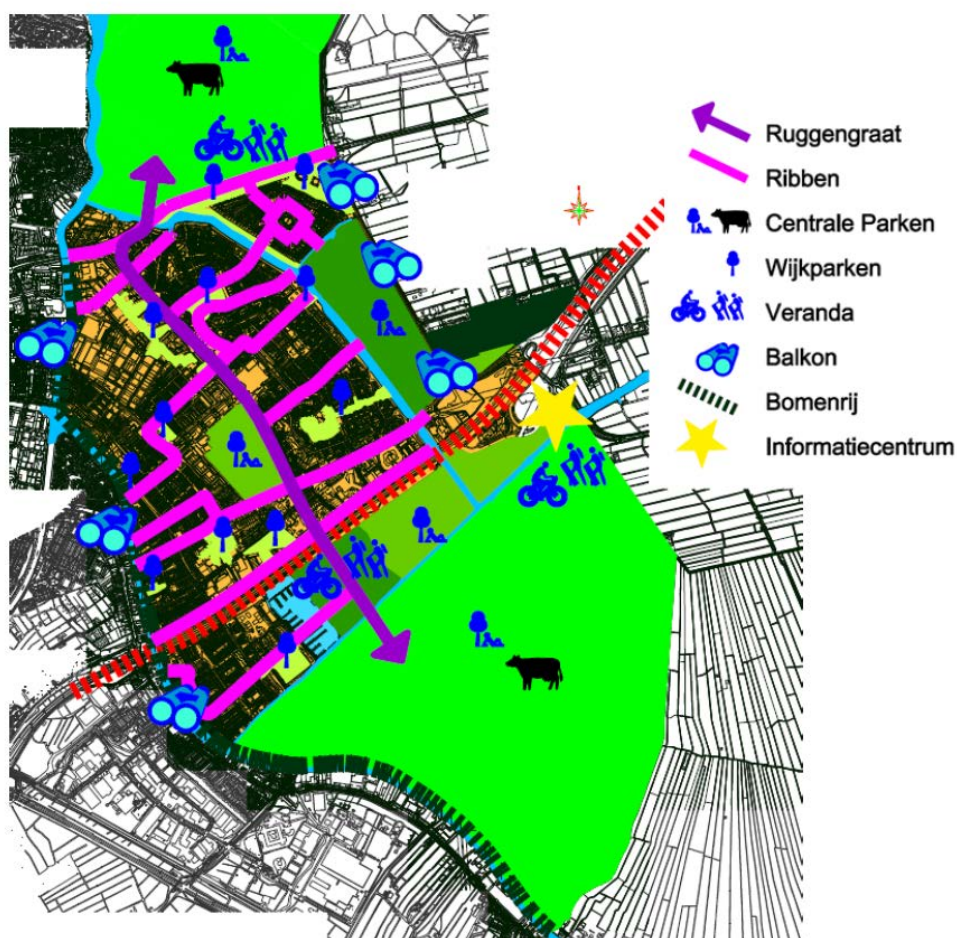
met name aan de oost- en westkant van Leiderdorp het beeld. Voorbeelden hiervan zijn het Rosarium met zicht op de Oude Rijn en de Bloemerd met zicht op de Rode polder.

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 richt de gemeente zich op de stad-land relatie en hoe je vanuit de stad 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

Beoordeling en conclusie

Gelet op bovenstaande, en wanneer rekening wordt gehouden met de aanbevelingen, is het plan in overeenstemming met het Groenstructuurplan.

3.5.6 Notitie gemeentelijke ecologische hoofdstructuur

Deze notitie zorgt voor de begrenzing van de GEHS. Hij geeft verder aan welke kansen er zijn om de GEHS te realiseren. Per kans zijn de kosten geraamd en is aangegeven wanneer hij gerealiseerd kan worden. De daadwerkelijke realisatie van de genoemde kansen valt niet onder dit project. Het opstellen van inrichtings- en beheerplannen, het inrichten van de zones en het invoeren van ecologisch beheer kunnen een vervolgproject per zone vormen. Door de ecologische verbindingzones voor 2018 te realiseren er voor zorgen dat de ecosystemen in de kerngebieden van Leiderdorp voldoende biodiversiteit houden en/of krijgen.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de GEHS maar draagt wel bij aan een verdere vergroening en kwalitatieve verbetering van het aanwezige groen van de gemeente.

3.5.7 Mobiliteitsvisie Bereikbaar en op weg (2020)

De nieuwe mobiliteitsvisie vraagt op grond van de evaluatie om voortzetting van succesvol beleid en ontwikkeling van een nieuwe, richtinggevende koers voor de toekomst. Dit laatste vanuit het perspectief van veranderende modaliteitsvoorkeuren in Leiderdorp. De gemeente Leiderdorp grijpt dit moment zodoende aan om een volledig nieuwe mobiliteitsvisie te ontwikkelen. Deze nieuwe mobiliteitsvisie biedt kaders voor de nieuwste trends en nieuwe majeure ontwikkelingen.

Er worden mede op basis van trends, ontwikkelingen en voorkeursmodaliteiten 5 (overkoepelende) doelstellingen geformuleerd.

Duurzaamheid: Duurzaamheid gaat over het realiseren van zo min mogelijk belasting van het milieu door het verkeer. Duurzaamheid heeft betrekking op het beperken van uitstoot, materiaalgebruik en recycling en energiegebruik van het mobiliteitssysteem. Het is zaak om ervoor te zorgen dat een weg zo goed als mogelijk ingepast wordt met zo min mogelijk negatieve effecten voor de omgeving. Doelstelling vanuit de duurzaamheidsagenda is vermindering van de CO₂-uitstoot van het mobiliteitssysteem.

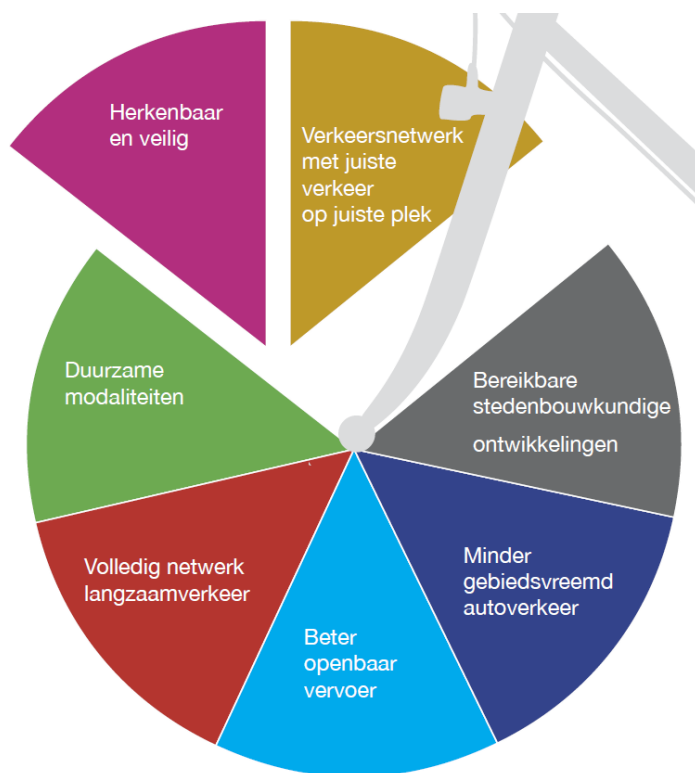
Verkeersveiligheid: Verkeersveiligheid gaat over het voorkomen van (bijna) ongelukken en incidenten tijdens verplaatsingen. Dat geldt voor alle verkeersdeelnemers en vraagt bijzondere aandacht voor kwetsbare verkeersdeelnemers en doelgroepen (waaronder kinderen en senioren). Cruciaal is voorspelbaarheid van situaties en het volgens de regels handelen van verkeersdeelnemers. Schijnveiligheid dient daarbij vermeden te worden. Onder veiligheid verstaan we zowel objectieve als subjectieve sociale en verkeersveiligheid.

Bereikbaarheid: Bereikbaarheid is van belang om te zorgen dat bewoners en bezoekers van A naar B kunnen komen zowel binnen Leiderdorp, in de regio als daar buiten. Dat geldt ook voor het leveren van goederen. Het faciliteren van die vervoersbehoefte is belangrijk om Leiderdorp economisch vitaal te houden en een aantrekkelijke vestigingsplaats voor bewoners en bedrijven te zijn. De verschillende modaliteiten kennen daarbij elk hun eigen voor- en nadelen. Afstand, tijd en motief zijn daarin belangrijke factoren.

Inclusiviteit: Inclusiviteit betekent dat iedereen mee kan doen en op een passende manier van A naar B kan komen. Ongeacht of je een fysieke beperking hebt en meer of minder koopkrachtig bent. Zeker nu mensen tot op steeds hogere leeftijd zelfstandig blijven wonen is inclusiviteit van belang.

Gezondheid: Gezondheid gaat over het welzijn van bewoners en bezoekers in hun omgeving. Het beperken van overlast van verkeer (qua geluid, ruimtebeslag en uitstoot) hoort daar bij. Gezondheid betekent verder ook dat bewoners en bezoekers worden uitgedaagd om gezond te zijn en blijven. Dat vraagt om een inrichting van de openbare ruimte die uitnodigt om actief te zijn. Een aantrekkelijk ingerichte leefomgeving draagt daaraan bij.

Dit leidt tot de volgende 5 beleidsdoelen.



Beoordeling en conclusie

Voor de ontwikkeling heeft de Mobiliteitsvisie geen directe consequenties, anders dan de constatering dat de bestaande omliggende infrastructuur geen knelpunten kent en de toename in verkeer kan verwerken. Er wordt invulling gegeven aan de visie omdat het fietsen gestimuleerd wordt. In paragraaf 4.3.5 wordt ingegaan op de verkeersgeneratie en de verkeersafwikkeling.

3.5.8 Duurzaamheidsagenda Leiderdorp 2017-2025

In 2017 heeft de gemeente Leiderdorp de duurzaamheidsagenda 2017-2025 vastgesteld. De ambitie is op lange termijn in 2050 volledig CO₂ neutraal te zijn. De agenda wordt in de thema's energie, mobiliteit, afval en klimaat uitgewerkt.

Voor het thema energie gelden de volgende speerpunten:

- We willen meer energie besparen;
- We willen meer duurzame energie opwekken;
- We willen meer bewustwording bij inwoners, instellingen en ondernemers creëren.

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- We hebben in 2050 een CO₂ -neutrale energievoorziening;
- We gaan per jaar 1,5% energie besparen;
- We gaan 30% CO₂ -uitstoot reduceren in 2025 t.o.v. 2013;
- In Leiderdorp wordt in 2023 50% meer duurzame energie opgewekt t.o.v. 2013;

- We zetten in op bewustwording van onze inwoners, instellingen en ondernemers op het besparen en opwekken van (duurzame) energie;
- In 2025 zijn alle gemeentelijke gebouwen CO₂ –neutraal.

Voor dit bestemmingsplan is met name relevant dat nieuwbouwprojecten niet meer voorzien worden van een gasaansluiting. Daarnaast worden openbare wegen middels detectie slim verlicht en wordt openbare verlichting omgezet naar groene LED-verlichting.

Voor het thema mobiliteit gelden de volgende speerpunten:

- Wij stimuleren fietsen;
- Wij vergroten de aantrekkelijkheid van duurzame vormen van mobiliteit.

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- We willen een schonere lucht door het terugbrengen van de CO₂, NOx en fijnstof van het verkeer en vervoer;
- We verhogen het fietsgebruik voor korte afstanden (tot 7,5 km) met 10% in 2025;
- Op basis van de vraag rollen we een laadpalendekkend netwerk uit;
- We hebben in 2025 ons wagenpark 100% verduurzaamd.

Voor het thema afval gelden de volgende speerpunten:

- Wij gaan de hoeveelheid restafval verminderen
- Wij gaan afval omzetten in grondstof t.b.v. een circulaire economie

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- We verminderen de hoeveelheid restafval in 2025 tot 30 kilo per inwoner per jaar
- 75% van het huishoudelijk afval scheiden wij in 2020

Voor het thema klimaatadaptatie gelden de volgende speerpunten:

- Verdere vergroening van Leiderdorp;
- Klimaatbestendig watersysteem;
- Vergroten biodiversiteit in Leiderdorp;
- Verbeteren van het klimaat in het stedelijk gebied (o.a. tegen gaan van hitte-stress).

De doelstellingen die daarbij horen zijn:

- In 2019 hebben we tenminste 4 nieuwe locaties, waaronder de Karolusgulden/Flo-rijn, in Leiderdorp waar een vorm van stadslandbouw plaatsvindt;
- We willen in 2020 een afname van 30% van verharding in (kantoor)tuinen t.o.v. 2016;
- Stadslandbouw kan variëren van balkon- of daktuin in de binnenstad, via volkstui-nen tot professionele stedelijke voedselproductie en voedselverwerking eventueel in een leegstaand kantoorpand;
- We willen in 2020 een toename van 5.000 m² van (openbaar) groen in het stede-lijk gebied in Leiderdorp t.o.v. 2016;

- De waterstructuur is robuust (heeft voldoende bergings- en afvoercapaciteit), zo min mogelijk versnipperd, met zo min mogelijk doodlopende segmenten en goed onderhoudbaar;
- We zetten in op de bewustwording van onze inwoners, instellingen en ondernemers om ook hun eigen woon/leefomgeving duurzaam in te richten.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een Groene Hart Centrum gericht op recreatie, educatie, natuurbeleving en horeca, en zal v.w.b. duurzaamheid moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt (o.a. isolatie, EPC). De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn hoog, alhoewel in dit planstadium nog niet met zekerheid te zeggen is hoe dit vormgegeven wordt. Er wordt gasloos gebouwd en er komen zonnepanelen evenals oplaadpunten voor elektrische fiets en auto's. Men wil plaatselijke producten vervaardigen en verkopen en ook binnen de organisatie is het doel zo duurzaam mogelijk te werken. Ook de herinrichting van het gebied speelt in op duurzaamheid: er komt een moestuin, de biodiversiteit alsook de wateropvang nemen toe en het fietsen wordt gestimuleerd.

3.5.9 Parkeerbeleidsplan 2012-2020 (2012) en Addendum Parkeerbeleidsplan (2016)

Het 'Parkeerbeleidsplan 2012' is op 12 april 2012 vastgesteld. Op 7 maart 2016 is een Addendum Parkeerbeleidsplan vastgesteld.

Voor het parkeerbeleid zijn op basis van een analyse van het parkeervraagstuk 12 doelstellingen geformuleerd. Deze doelstellingen zijn het kader voor het verdere parkeerbeleid. Naast de beleidsuitgangspunten zijn de instrumenten beschreven waarmee de beleidsuitgangspunten bereikt worden. Het laatste deel van het parkeerbeleidsplan zijn de normen voor parkeren en de kwaliteitseisen voor de inrichting. In het beleidsplan is voornamelijk ingezoomd op het auto- en fietsparkeren. Daarnaast komt ook het vrachtwagenparkeren, beleid omtrent 'schone voertuigen' en gehandicaptenparkeren aan bod. Zowel het in kaart brengen van de huidige knelpunten op het gebied van parkeren als het opstellen van een toekomstvast, transparant en eenduidig toetsingskader zijn uitwerkingen van het parkeerbeleid. Voor de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.). Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Het addendum heeft onder andere betrekking op de te hanteren parkeernormen, de toepassing van de normen en het toekennen van bestaande parkeerplaatsen aan te amoveren functies.

Beoordeling en conclusie

Het plan voldoet aan het geldend parkeerbeleidsplan 2012-2020 en het Addendum Parkeerbeleidsplan met daarin opgenomen parkeernormen van de gemeente Leiderdorp. Zie meer in detail paragraaf 4.3.7.

3.5.10 Evenementenbeleid 2019-2023

Met het evenementenbeleid wil de gemeente de kaders schetsen waarbinnen evenementen plaats kunnen vinden. Het biedt een richtlijn voor zowel initiatiefnemers als hulpdiensten, voor een veilig en verantwoord verloop van evenementen in Leiderdorp.

De ambitie is dat evenementen zoveel mogelijk voor en door Leiderdorpers worden georganiseerd en dat zij zoveel mogelijk aansluiten bij de doelstellingen uit de Sociale Agenda (participatie inwoners, opgroeien en ontwikkelen, gezond dorp, samenleven in buurten en wijken). De volgende doelen horen hierbij:

1. Meer duidelijkheid en transparantie bieden met betrekking tot de doelen, visies, uitgangspunten en regelgeving
2. Kans op risico's, problemen en overlast inperken

Tegelijkertijd heeft ze tot doel om evenementen in goede banen te kunnen leiden. Evenementen kunnen namelijk risico's met zich meebrengen voor de openbare orde en de veiligheid, de volksgezondheid of het milieu. De gemeente is verantwoordelijk voor het inperken van deze risico's en weegt om die reden per evenement af of het – al dan niet onder voorwaarden – kan plaatsvinden.

Voor dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd: Verantwoordelijkheden: - De initiatiefnemer is primair verantwoordelijk voor de veiligheid van een evenement; - De gemeente is verantwoordelijk voor het verlenen van vergunningen voor evenementen, dit gebeurt in naam van de burgemeester;

De gemeente heeft de regie over het proces van aanpak van A, B- en C-evenementen. Relevant is het geregelde voor B-evenementen Onder een Aandacht evenement (B) wordt verstaan een één of meerdaags evenement met een organisator, waarbij het mogelijk is dat die gebeurtenis leidt tot risico's voor de openbare orde, de openbare veiligheid, de volksgezondheid of het milieu, waarbij: - het aantal aanwezigen meer bedraagt dan 500 personen; - de activiteiten al dan niet gedeeltelijk plaatsvinden op de openbare weg; o Voorbeelden: circus, jaarmarkt, festival en braderie o Vereist: vergunning en veiligheidsplan De maximale geluidproductie op woningen een ander geluidgevoelige objecten mag bij een B-evenement max 80 dB(A) resp. 95 dB(C) bedragen. De kans op verstoring van de rust en orde is bij B-evenementen klein: afhankelijk van het type en de aard van het evenement dienen beveiligers aanwezig te zijn. De politie adviseert de gemeente over het aantal beveiligers per aantal verwachte bezoekers.

Beoordeling en conclusie

De evenementen zijn op basis van de APV 12x per jaar toegestaan. In dit plan wordt voorzien in B-evenementen (uiteraard zijn A-evenementen, dus evenementen met nog minder overlast derhalve ook mogelijk). Het gaat hier bijvoorbeeld om braderieën, festival e.d. Grootschalige muziekconcerten worden niet voorzien/toegestaan. Evenementen mogen duren tot 23u.

3.5.11 Bomenbeleidsplan (2017)

Leiderdorp heeft als ambitie om alle bomen binnen de gemeentegrenzen duurzaam en effectief te beheren. Extra aandacht is er voor het behoud van de waardevolle en structuurversterkende bomen. Deze zijn opgenomen op de 'Lijst bijzonder waardevolle bomen'. Alle bomen samen zorgen ervoor dat de gemeente een groene uitstraling heeft. De waardevolle bomen nemen daarbij een belangrijke plaats in. Een boom kan een waardevolle boom worden als er sprake is van één van de gestelde criteria, rekening houdend met de belangrijke randvoorwaarden.

De bomen in de openbare ruimte worden door verschillende partijen 'gebruikt'. Fietzers, wandelaars, weggebruikers maar ook projectontwikkelaars en nutsbedrijven. Het

is belangrijk om zorgvuldig met de bomen om te gaan. Al in de ontwerpfase van een project moeten bomen meegenomen worden.

Beoordeling en conclusie

In het inrichtingsplan is aangegeven dat inheemse soorten geplaatst moeten worden en dat situering en soort nader afgestemd zal worden met groenbelangen organisaties. Ten aanzien van de hoogte is afstemming geweest met de Rijnlandse molenstichting. Op voorhand is het niet te aannemelijk dat er strijd ontstaat met het bomenbeleidsplan.

3.6 Conclusie beleidskader

Uit bovenstaande blijkt, dat het nieuwbouwplan 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.)

Wet- en regelgeving.

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

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

Beoordeling

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Onderhavig plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkelingsproject is genoemd onder D11.2. De drempelwaarden bedragen een oppervlakte van 100 hectare of 2.000 woningen. Dit plan blijft ruimschoots onder deze drempelwaarden. Het milieubelang wordt in de milieuparagrafen in dit bestemmingsplan voorts voldoende afgewogen. Nadelige effecten op het milieu worden niet verwacht. Een nadere beoordeling is niet nodig.

Voor wat betreft de mogelijke effecten op Natura 2000-gebieden, zie paragraaf 4.3.1. Ook hieruit volgt geen planMERplicht.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Resultaten onderzoek

Een Groene Hart Centrum gericht op recreatie, educatie, natuurbeleving en horeca is geen milieugevoelige functie, wel een milieubelastende. Er kan op basis van de VNG publicatie worden uitgegaan van een richtafstand van 10 m. In de omgeving van de nieuw te realiseren zijn echter geen functies aanwezig die milieugevoelig zijn (woningen). Het onderwerp bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan. Aanvullend wordt opgemerkt dat er zich geen milieubelastende functies in de omgeving bevinden. Er is sprake van een aangenaam leefkwaliteit vanwege geluid, geur en stof.

4.2.3 Bodem

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 V1.04 is (met uitzondering van een klein deel van het gemeentelijk grondgebied buiten de ontwikkelingslocatie) 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.

Beoordeling

In verband met de beoordeling van de bodemkwaliteit en de beoogde functiewijziging is een verkennend bodem, water en verhardingsonderzoek uitgevoerd³. De bodem onder het huidige gebouw is uitgesloten van het uitgevoerde onderzoek. Aangenomen is dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem onder het gebouw vergelijkbaar is met de bodem rondom het gebouw. Aanbevolen wordt om te zijner tijd, zodra de bodem onder het gebouw bereikbaar is voor bodemonderzoek, voornoemde aanname te verifiëren middels een (beperkt) aanvullend bodemonderzoek.

³ Bodemonderzoek Bospolderweg 11, IDDS, 31 januari 2019

Verhardingsonderzoek

Op basis van de resultaten van het asfaltonderzoek blijkt, voor zowel het asfaltdek van het parkeerterrein als de asfaltverharding voor het gebouw, dat het asfalt is aan te merken als niet teerhoudend. Wel benaderd het gehalte PAK van een van de onderzochte kernen van het parkeerterrein de grenswaarde waarboven sprake is van teerhoudend asfalt. In de puinfundatie onder het asfalt is, visueel en middels de indicatieve asbestbepaling, geen indicatie verkregen inzake de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Het materiaal van de halfverhardingslaag blijkt op basis van de resultaten van het asbestonderzoek niet verontreinigd te zijn met asbest. Op basis van het samenstellingsonderzoek blijken de samenstellingswaarden voor minerale olie, PAK en PCB niet te worden overschreden. Het materiaal van de halfverhardingslaag is te classificeren als zijnde toepasbaar.

Bodemonderzoek

Zowel de grond als het grondwater zijn licht verontreinigd. De lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie worden gehandhaafd. Plaatselijk kan sprake zijn van een zwakke bijmenging met bodemvreemde materialen. Visueel en middels de indicatieve asbestbepaling is geen indicatie verkregen inzake de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal.

Waterbodemonderzoek

Het slib van de sloot aan de terreingrens is te classificeren als zijnde klasse industrie bij toepassing op of in de bodem. Bij toepassing in een oppervlaktewaterlichaam valt het slib onder kwaliteitsklasse A. Het slib van de waterpartij is te classificeren als zijnde altijd toepasbaar bij toepassing op of in de bodem of in een oppervlaktewaterlichaam. Het slib van zowel de sloot als de waterpartij is verspreidbaar op een aangrenzend perceel en in een zoet oppervlaktewaterlichaam.

Conclusie

Het aspect bodem, grondwater en water leveren geen belemmeringen op voor de planontwikkeling, met inachtneming van de aanbeveling inzake de grond onder het bestaande gebouw.

4.2.4 Geur

Wettelijk kader

Het Activiteitenbesluit stelt nadere regels ten aanzien van geur die bedrijven mogen emitteren. Op grond van de beschikbare informatie kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied zich geen geur emitterende bedrijven bevinden die een negatieve invloed hebben op de toekomstige functies in het plangebied.

Conclusie

Vanuit het Activiteitenbesluit worden geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2.5 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Beleid en regelgeving

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet wegverkeerslawaaï 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 verkeerslawaaï. 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 gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting 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 wegverkeerslawaaï van 58 dB⁴ 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

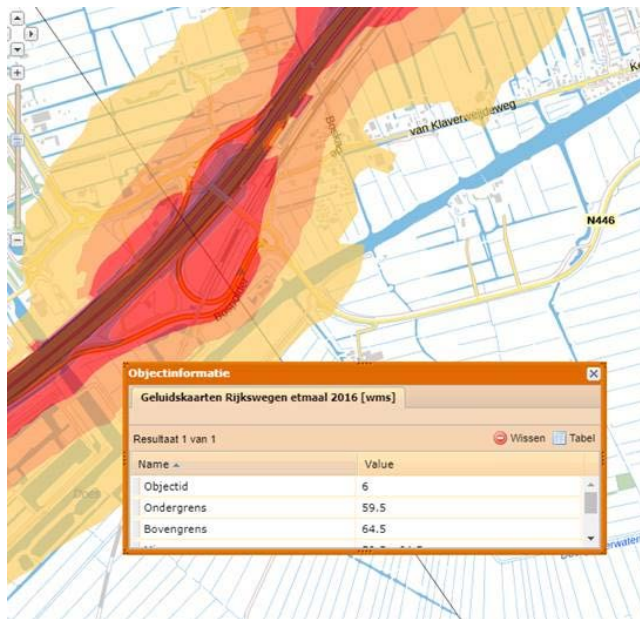
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de geluidbelasting vanwege wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur in kaart worden gebracht.

Beoordeling

Wet geluidhinder

Een horecafunctie is geen geluidgevoelige functie, om die reden is akoestisch onderzoek vanwege de Wgh niet verplicht. Wel is het in het kader van goede ruimtelijke ordening gewenst inzicht te krijgen in het geluidniveau ter plaatse. Hiervoor zijn relevant de A4, de N446 en de spoorlijn. Om inzicht te krijgen, kan gebruik gemaakt van de geluidscontourkaarten van deze infrastructuur.

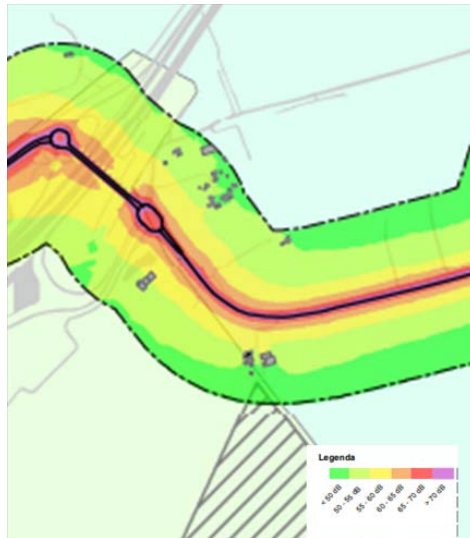
⁴ Deze geluidbelasting geldt voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen binnen de bebouwde kom.



Snelweg A4
Geluidsbelasting tussen de 60 en 65 dB



Spoorlijn
Geluidsbelasting minder dan 55 dB (voldoet aan voorkeursgrenswaarde)



*Provinciale wegen
Geluidsbelasting tussen de 50 en 60 dB*

Het geluid vanwege de spoorlijn en de N446 leidt niet tot een niet-acceptabele situatie vanwege geluid. Het geluidniveau vanwege de A4 mogelijk wel, doch het is zeer de vraag of de geluidkaart op dit gebied klopt. Direct ten westen van het plangebied is een talud aanwezig en mede hierdoor is de A4 op de locatie zelfs niet tot nauwelijks hoorbaar, hetgeen tijdens een veldbezoek is vastgesteld. Verondersteld wordt daarom ook de A4 niet zal leiden tot een onacceptabel leefklimaat vanwege geluid.

Conclusie

Het onderwerp geluid werpt geen belemmeringen op voor uitvoering van het initiatief.

4.2.6 Luchtkwaliteit

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.

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, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Voor de toetsing van de luchtkwaliteit zijn stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en fijnere fractie van fijn stof (PM_{2,5}) de relevante te toetsen stoffen. 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. Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt als grenswaarde 40 µg/m³,

voor fijn stof (PM10) bedraagt deze ook 40 µg/m³. Voorde fijnere fractie van fijn stof (PM_{2,5}) bedraagt de grenswaarde 25 µg/m³.

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.

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.

Beoordeling luchtkwaliteit ten gevolge van het plan

Voor de verwachte verkeerstoename is een aanname gedaan.

Voor de NIBM-tool wordt uitgegaan van een aandeel van 10% vrachtverkeer. De berekening met de NIBM-tool geeft aan dat de bijdrage van het extra verkeer mogelijk in betekenende mate is en dat nader onderzoek noodzakelijk is. Met het onderzoek moet worden aangetoond dat er als gevolg van de uitvoering van het plan geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		350
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,45
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Als de plaatselijk heersende waarden, welke uit de Atlas voor de Leefomgeving kunnen worden herleid, worden getoetst aan deze grenswaarden, dan blijkt dat de concentraties zowel zonder als met het plan overal ruim onder de grenswaarde blijven. Er is daarom geen sprake van een dreigende overschrijding van een grenswaarde. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 5.16 lid 1.

Naast de toetsing aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer moet in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening' worden bepaald of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij kan worden getoetst aan de gemeentelijke ambitie uit de Duurzaamheidsagenda met als doelstelling 'Op plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie van luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de wettelijke toegestane grenswaarden'. Op grond van de concentraties uit de bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat aan deze ambitie wordt voldaan. Er is daarom met betrekking tot de luchtkwaliteit op grond van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de 'goede ruimtelijke ordening' geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Op grond van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de 'goede ruimtelijke ordening' zijn er geen belemmering voor het plan.

4.2.7 Externe Veiligheid

Beleid 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 risico⁵ (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico⁶ (GR). Voor plaatsgebonden risico zijn wettelijke grenswaarden vastgesteld. Hier mag niet van worden afgeweken.

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. 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 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

⁵ PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het BEVI).

⁶ GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het BEVI).

ontheffing 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

Voor het transport over de weg van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bij de vaststelling van de veiligheidszones 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.

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.

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 handelswijzen 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.

Inventarisatie risicobronnen

Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

- Transport van gevaarlijke stoffen over de A4 (afstand ca. 250 meter).
- Ondergrondse hogedrukaardgasleidingen W-517-01 (afstand ca. 250 meter) en W-515-05 (ca. 350 meter).
- LPG-tankstations aan weerszijden van de A4 (afstand minimaal ca. 350 meter).
- Propaantank (4990 liter).

Andere voor het plangebied relevante risicobronnen zijn niet in of in de omgeving van het plangebied aanwezig.

In de onderstaande tabel is een aantal belangrijke gegevens van de hogedrukaardgasleidingen opgenomen.

Leidingnr.	Diameter	Werkdruk	100%-letaliteitsgebied	1%-letaliteitsgebied (=invloedsgebied)	Belemmeringen strook
W-517-01	12 inch	40 bar	70 meter	140 meter	4 meter
A-515-05	12 inch	40 bar	70 meter	140 meter	4 meter

Figuur 3: Gegevens buisleidingen

Omdat de leidingen op ten minste 340 meter afstand van de planlocatie liggen, ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de leidingen. De leidingen zijn niet relevant voor dit plan.

Voor de LPG-tankstations geldt op grond van het Bevi een invloedsgebied van 150 meter. Het 1%-letaliteitsgebied bevindt zich op een afstand van ca. 300 meter. Gelet op de afstand van het LPG-tankstation tot het plangebied (ca. 300 meter) zijn de LPG-tankstations niet relevant voor het plan.

De propaantank maakt onderdeel uit van de inrichting. Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden voor deze tank afstandseisen. Omdat hieraan voldaan moet worden, is er geen belemmering voor het plan. Een propaantank van deze

omvang valt niet onder de werking van het Bevi. De propaantank hoeft dan ook niet meegenomen te worden in de verantwoording.

De conclusie is dat alleen het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 relevant is voor dit plan.

Beoordeling externe veiligheid

Het plan voorziet in de ingebruikname van het voormalige HSL-A4 informatiecentrum als horeca. Er kunnen ter plaatse dus meer mensen verblijven. Hoeveel precies, kan alleen ingeschat worden. Uitgegaan wordt van 500 personen/etmaal, met incidenteel hogere aantallen. Horeca geldt als beperkt kwetsbaar object. De horeca concentreert zich in de noordelijke hoek. Hier zijn in dit bestemmingsplan ook de nieuwe gebruiksmogelijkheden opgenomen. Voor het overige deel wordt een bestemming Recreatie opgenomen; ook hier gaan meer mensen verblijven (moestuin, speeltuin, recreatief gebruik waaronder fiets- en botenverhuur). De inrichting van dit gebied, het beoogd gebruik en de gedeeltelijke vervlechting daarvan met de horecafunctie (deels zal het terrein een zelfstandig verkeersaantrekkend karakter hebben) betekent dat ook in dit gebied meer mensen gaan verblijven.

De A4 maakt onderdeel uit van het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de A4 vindt o.a. transport van brandbare vloeistoffen, toxische vloeistoffen en brandbare gassen plaats. De ongevalsscenario's die kunnen voorkomen zijn het vrijkomen van giftige dampen bij een ongeval met toxische stoffen en het ontstaan van een drukgolf bij een explosie en/of Blevé⁷ van een tankwagen met brandbaar gas en een plasbrand bij brandbare vloeistoffen.

Beoordeling calamiteitsscenario's

Gelet op de afstand van het plangebied tot de A4 zijn voor het plangebied de scenario's Blevé en het vrijkomen van een toxische wolk relevant.

Blevé

Bij een ongeval met een transport met brandbaar gas als LPG kan een Blevé ontstaan. Hierbij kan warmtestraling en een drukgolf ontstaan. Tegen de warmtestraling en de overdruk effecten als gevolg van een Blevé zijn moeilijk maatregelen te nemen. De effecten van een Blevé kunnen merkbaar zijn tot een afstand van ca. 500 meter en in dat gebied tot schade aan gebouwen en tot doden en/of gewonden leiden.

Het gebied binnen een straal van ca. 150 meter is het 100% letaliteitsgebied; geen van de aanwezigen binnen dit gebied (in de buitenlucht of in een gebouw) zal het incident overleven. Het plangebied ligt buiten het 100% letaliteitsgebied. Het plangebied ligt geheel binnen het 1%-letaliteitsgebied (tot ca. 350 meter). Buiten een straal van 150

⁷ Blevé: 'Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion' (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie). Dit is een soort explosie die kan voorkomen als een houder (tank) met een vloeistof onder druk openscheurt. Een Blevé kan voorkomen bij een houder die gevuld is met een stof die onder atmosferische omstandigheden een gas is maar onder druk een vloeistof is zoals LPG. De houder bevat dan een laag vloeistof met een laag gas erboven. Er wordt onderscheid gemaakt in een koude en een warme Blevé. Een koude Blevé ontstaat door het ineens vrijkomen van de gehele inhoud, bijvoorbeeld door een aanrijding en daaropvolgende ontsteking van het uitstomende gas. Bij een warme Blevé bezwijkt de tankauto door opwarming door een externe bron.

meter neemt het effect van een Blevé dusdanig af, dat mensen binnenshuis voldoende beschermd zijn, mits ze zich niet direct achter glas bevinden.

Bij een incident met een LPG tankwagen waarbij een Blevé ontstaat, is de vooraankondiging van een ongeval kort (warme Blevé) of zelfs niet aanwezig (koude Blevé). Bij het ontstaan van een warme Blevé geldt dat deze eerst als zodanig herkend moet worden. Hierbij kunnen vele belangrijke minuten verloren gaan. Veelal zal pas na het arriveren van het eerste blusvoertuig een warme Blevé worden herkend. De tijd is dan mogelijk te kort om de mensen in de omgeving te alarmeren en om vervolgens te vluchten naar een veiliger omgeving.

Om het totaal aantal slachtoffers zo klein mogelijk te houden is het van belang om het ontstaan van een warme Blevé te voorkomen, danwel zoveel mogelijk te beperken. Een warme Blevé kan voorkomen worden door de tankwagen zodanig te koelen dat deze niet door de hitte van de externe bron bezwijkt. Hiervoor is een snelle en adequate alarmering essentieel, evenals een snelle inzetbaarheid van de brandweer die de beschikking heeft over de juiste hulpmiddelen (zie ook Rampenbestrijding). Ook het aanbrengen van een coating op de tank, die nu op de meeste tankwagens aangebracht is, leidt er toe dat meer tijd beschikbaar is om het ontstaan van een warme Blevé te voorkomen.

Bij een incident waarbij giftige stoffen of giftige verbrandingsproducten vrijkomen, zit enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het ontstaan van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Dit biedt tijd om te vluchten of in een gebouw te schuilen.

Plaatsgebonden risico

Uit de Regeling basisnet (Srt. 2014, 8242) volgt dat de $PR=10^{-6}$ voor de A4 0 meter bedraagt. De planlocatie ligt niet binnen de $PR=10^{-6}$ contour.

Groepsrisico

Toetsing afwegingskader groepsrisico

Het groepsrisico vanwege de A4 zal, gelet op de omgeving, ruimschoots onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijven. Het groepsrisico ligt in de groene zone als bedoeld in het Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland-Rijnland.

Een activiteit die leidt tot een groepsrisico in de groene zone is toegestaan. Het groepsrisico is verwaarloosbaar. Er zijn geen maatregelen nodig. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet nodig. Wel moeten de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beoordeeld worden.

Rampenbestrijding

Bij de Rampenbestrijding zijn de bereikbaarheid en de bestrijdbaarheid belangrijke elementen.

Voor de bereikbaarheid gelden de volgende relevante aandachtspunten:

- het plangebied moet goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor hulpdiensten. Dit geldt ook voor de risicobronnen;
- de wegen waarover de hulpdiensten aan moeten rijden, moeten minimaal 3,25 meter breed zijn en moeten een gewicht kunnen dragen van 10.000 kg asdruk.

Voor de bestrijdbaarheid gelden de volgende relevante aandachtspunten:

- de aanrijtijd van de hulpdiensten;
- de maximale afstand tussen een bluswatervoorziening en de inzetlocatie bedraagt 160 meter voor secundaire bluswatervoorziening;
- brandkranen moeten op 15 meter benaderbaar zijn;
- eventueel open water, dat benut kan worden als secundaire bluswatervoorziening.

Om een calamiteit goed en snel te kunnen bestrijden is van belang dat de hulpdiensten snel ter plaatse zijn met de juiste hulpmiddelen en blusmiddelen. De wijze en de snelheid van alarmering en de bereikbaarheid van de locatie van een calamiteit spelen hierbij een essentiële rol.

Er wordt voldaan aan de bovengenoemde aandachtspunten.

Advies VRHM

De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft advies gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan Groene Hart Centrum. Het advies is behandeld en de geadviseerde punten zijn overgenomen en of de toelichting is hierop aangepast. De veiligheidsregio onderschrijft de in deze paragraaf (4.2.7 Externe Veiligheid) weergegeven punten.

Zelfredzaamheid

Onder zelfredzaamheid wordt verstaan: de mogelijkheid van personen om zichzelf, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten, in veiligheid te brengen. De fysieke eigenschappen van personen, gebouwen en omgeving zijn van invloed op de zelfredzaamheid. Van personen die verminderd zelfredzaam zijn wordt verondersteld dat zij het gebied niet zelfstandig kunnen verlaten. Deze groep personen heeft extra aandacht nodig.

Het zelfredzame vermogen van personen in de omgeving van een risicobron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Voor het plan zijn het ontstaan van een Blevé en het vrijkomen van een toxische wolk relevant.

Voor beide relevante calamiteitenscenario's geldt dat personen in een gebouw dienen te blijven/te schuilen. Voor het vrijkomen van een toxische wolk geldt verder nog dat ramen, deuren en ventilatieopeningen gesloten en de eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallatie(s) uitgeschakeld dienen te worden. Mensen zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Normaal gesproken is het gevaar van de toxische dampen na die tijd verdwenen.

Overige aspecten van invloed op zelfredzaamheid

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het ook van belang dat er korte, goed begaanbare routes zonder obstakels zijn die van de risicobronnen af gericht zijn. Wel moet voorkomen worden dat deze routes gelijk zijn aan de aanrijroutes van de hulpdiensten, of deze kruisen. Dit om belemmeringen voor beide partijen te voorkomen.

Communicatie

Bij een eventuele calamiteit is van belang dat aanwezige personen weten wat hen te doen staat. Hierbij speelt een goede risicocommunicatie een belangrijke rol. Juist omdat de tijd tussen alarmering en gevaarszetting zo kort kan zijn, is het van het grootste belang dat na alarmering direct actie ondernomen wordt. Een snelle alarmering is

hierbij essentieel. Hier is een belangrijke rol voor medewerkers.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor wat betreft externe veiligheid. Met de in het plan benoemde maatregelen wordt voldoende rekening gehouden met de verantwoording van het groepsrisico.

Samenvattend zijn de volgende punten van belang:

- In overleg met het bevoegd gezag en hulpverleningsdiensten moet een ontruimingsplan worden opgesteld. In het ontruimingsplan dient ingegaan te worden op wat te doen bij het voorkomen van de relevante calamiteitsscenario's. Werknemers dienen op de hoogte te zijn van hoe te handelen bij deze scenario's.
- Personen moeten bij een toxische wolk na alarmering door de Veiligheidsregio zoveel mogelijk binnen blijven. Te openen geveldelen in het bouwwerk dienen ook gesloten te kunnen worden. Eventuele luchtbehandelingsinstallaties dienen met één druk op de knop uitgeschakeld te kunnen worden.

4.3 Omgevingsfactoren

4.3.1 Flora en fauna

Soortenbescherming

Op 1 april 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 plantsoorten (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, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De wet maakt hierbij een onderscheid tussen "licht" en "zwaar" beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de 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 van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- Geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort;
- Er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- Er geen alternatief is.

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

Beoordeling en conclusie

Quick scan flora en fauna 2018

Een Quick scan flora en fauna naar mogelijk aanwezige (strikt) beschermde soorten is uitgevoerd en als bijlagen toegevoegd aan dit bestemmingsplan⁸. Het onderzoek zag toe op een groter gebied, omdat er aanvankelijk over een groter gebied ingrepen gepland waren.

Soortenbescherming

Zoogdieren

Voor de waterspitsmuis geldt dat open schoon water met structuurrijke natuurlijke (met riet begroeide) oevers en een bodembedekkende vegetatie essentieel is. Aangezien alle oevers ter plaatse van het onderhavige plangebied in de huidige staat geschikt worden geacht voor de soort, vindt na herontwikkeling van het perceel mogelijk verstoring dan wel vernietiging van de functionele leefomgeving (voortplantingsplaatsen en vaste rust- of verblijfplaatsen) plaats indien de oevertvegetaties en de aangrenzende bodembedekkende vegetaties zullen worden verwijderd en sloten zullen worden gedempt. Om te bepalen of genoemde soort al dan niet gebruik maakt van onderhavig terrein dient in de periode augustus tot november een nader onderzoek uitgevoerd te worden door middel van het plaatsen van inloopvallen ofwel life-traps.

Vleermuizen

Foerageren en vliegroutes

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van essentieel foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Op basis van het beperkte aanbod foerageeralternatieven in de directe omgeving kan niet worden uitgesloten dat het plangebied mogelijk een essentieel onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van vleermuizen. Voorts maken de bomen en bebouwing mogelijk onderdeel uit van vliegroutes. Omdat in de directe omgeving van onderhavig plangebied geen vergelijkbare opgaande elementen aanwezig zijn is bij het rooien van het hoog opgaande groen (met name de bomen) mogelijk sprake van vernietiging van essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes.

Vaste verblijfplaatsen

Mogelijk bevinden zich vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de (zuidelijke) dakrand van de huidige bebouwing en in de bomen op de westzijde van het perceel. Indien in de toekomst de bomen zullen worden gerooid (en de dakrand zal worden

⁸ Quick scan wet natuurbescherming Bospolder 11, Geo- en milieutechniek, 26 juli 2018

gedicht) is mogelijk sprake van vernietiging van eventuele vaste verblijfplaatsen van vleermuizen.

Vleermuizen genieten binnen de Wet natuurbescherming een strikte bescherming. Om het voorkomen van vaste verblijfplaatsen in de dakrand en de bomen uit te sluiten dient een nader onderzoek (in de periode van mei t/m uiterlijk oktober) te worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform het vleermuisprotocol (2017) dat is opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus, gegevensautoriteit Natuur- en de Zoogdiervereniging VZZ.

Reptielen, amfibieën en vissen

Alpenwatersalamander

In de op de locatie aanwezige poelen en sloten bevindt zich mogelijk de alpenwatersalamander. Om te bepalen of de genoemde soort voorkomt in deze wateren dient in de periode maart tot augustus een nader onderzoek te worden uitgevoerd bestaande uit een tweetal inventarisatierondes waarbij individuen worden gezocht door middel van scheppen en het keren van materiaal waaronder zij zich kunnen verstoppert.

Ringslang

De oevers en aangrenzende groenstructuren langs rivier de Does op de zuidzijde van de onderhavige onderzoekslocatie en langs de op het terrein aanwezige poelen en sloten zijn mogelijk geschikt voor ringslang. Gezien de locatie veel ruimtelijke variatie biedt met mogelijke eiafzet- en opwarmplaatsen en een ruim aanbod aan wateren is onderhavige locatie mogelijk geschikt als zomerbiotoop voor deze soort. Indien in de toekomst de poelen en sloten zullen worden gedempt en het aanwezige groen (bomen, bodembedekkende vegetaties en oeverbegroeiingen) zal worden gerooid gaat mogelijk essentieel leefgebied (zomerbiotoop) van de ringslang verloren.

Om te bepalen of de genoemde soort al dan niet gebruik maakt van onderhavig terrein dient in de periode april tot september een nader onderzoek uitgevoerd te worden bestaande uit een viertal inventarisatierondes, waarbij met behulp van reptielplaten naar individuen zal worden gezocht.

Vogels

Foerageren

Mogelijk foerageren algemene vogelsoorten en vogelsoorten uit de categorieën 1 t/m 5 binnen het plangebied. Gezien de gelijkwaardige foerageer alternatieven in de directe omgeving van de locatie wordt aangenomen dat het plangebied geen essentieel onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van soorten uit de categorieën 1 t/m 5.

Broeden

Mogelijk broeden binnen of nabij het plangebied algemene vogelsoorten en vogelsoorten uit de categorie 5, waaronder torenvalk. Voor de soorten uit de categorie 5, zoals koolmees en pimpelmees, is er in het algemeen geen sprake van een afnemende trend in het voorkomen. Voor torenvalk is er echter vanaf 1990 sprake van een afnemende trend in aantalsontwikkeling. Bij de toekomstige herontwikkeling worden mogelijk alle binnen het plangebied aanwezige bomen verwijderd en nieuwbouw naast de bestaande bebouwing gerealiseerd. Hierdoor kan vernietiging (door verdwijnen van bomen) dan wel significante verstoring (door bouwwerkzaamheden) van een nest van torenvalk binnen het plangebied niet worden uitgesloten. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voor de torenvalk sprake is van zwaarwegende feiten en ecologische omstandigheden, waardoor een (eventuele) nestplaats jaarrond

bescherming geniet. Om te bepalen of de soort al dan niet gebruik maakt van onderhavig terrein dient een nader onderzoek naar torenvalk te worden uitgevoerd binnen het regulier broedseizoen.

Samenvattend dient er nader onderzoek plaats te vinden naar: naar waterspitsmuis (in de periode augustus tot november), ringslang en alpenwatersalamander (april tot september), vleermuizen en torenvalk (in de periode maart t/m juli).

Aanvullend onderzoek 2020

Er is in 2020 door bureau Van der Goes en Groot een aanvullend onderzoek uitgevoerd omdat het plangebied naar aanleiding van inspraak is aangepast en verkleind en aan de andere kant omdat bouwmogelijkheden zijn vervallen. Dit nader onderzoek is toegevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan⁹.

De belangrijkste bevindingen zijn de volgende: de waterspitsmuis, ringslang, alpenwatersalamander en torenvalk zijn niet aangetroffen en de ransuil wordt niet verwacht. Door lichtwerking van het nieuwe buitenterras op vliegroute van Ruige dwergvleermuis over De Does en het foerageergebied rond de bomen (vooral bij noordelijke windrichting) kunnen vleermuizen worden beïnvloed. Het betreft niet zeer lichtgevoelige soorten maar het aanbrengen van vleermuisvriendelijke verlichting en een avondsluiting van 23.00 voor het buitenterras zou effecten minimaliseren.

Geluid en optische verstoring

De horeca met buitenterras en daarmee samenhangend toenemend autoverkeer zal leiden tot optische verstoring en toename geluid. De vleermuizen zijn niet erg gevoelig hiervoor omdat zij goeddeels op andere frequenties 'luisteren' en niet erg gevoelig zijn voor optische verstoring. Ook hier geldt dat sluiting van buitenterras vanaf 23.00 de effecten zou minimaliseren.

Hier wordt zoals aangegeven gevolg aangegeven: het buitenterras is tot maximaal 23u geopend. Met alle overige aanbevelingen uit het aanvullend onderzoek wordt tevens rekening gehouden. Mede gelet hierop alsook de conclusies uit het aanvullend onderzoek, is geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming.

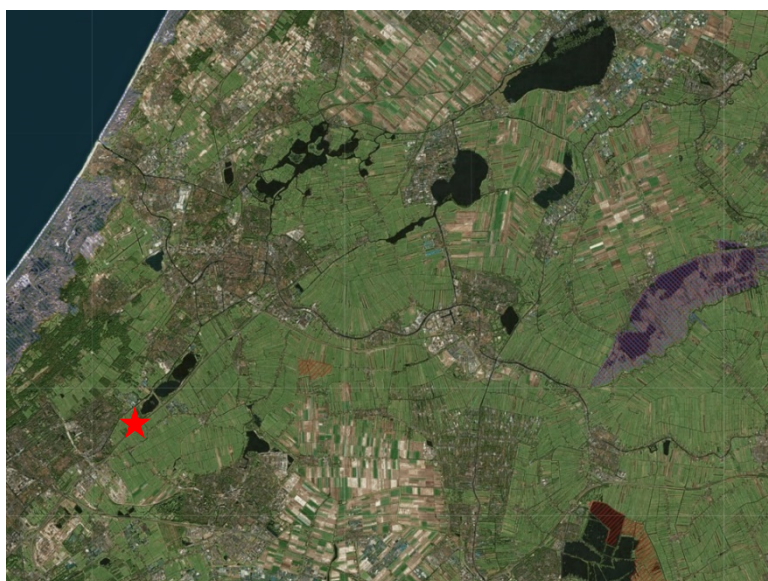
Gebiedsbescherming

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 instandhoudingdoelstelling, 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

⁹ Aanvullend onderzoek en effectbeoordeling Bospolder te Leiderdorp, Van der Goes en Groot, 23 april 2020

heeft de provincie Zuid-Holland beleid het beschikbare areaal weidevogelleefgebied te beschermen.

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen (zie navolgende afbeelding). Binnen een straal van tien kilometer rondom het plangebied liggen Natura 2000-gebied de Wilck op 3,7 kilometer ten zuiden van het plangebied en Meijndel & Berkheide op 10 kilometer afstand ten westen van het plangebied. De Wilck is aangewezen als Vogelrichtlijngebied. In de Wilck zijn geen stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. Stikstofgevoelige habitattypen komen wel voor in Meijndel & Berkheide. Door de afstand tot stikstofgevoelige habitats en de tussengelegen verstoringen tussen het plangebied en de omliggende Natura 2000-gebieden is echter uit te sluiten dat de beoogde ontwikkelingen in het gebied een negatieve invloed op de kernkwaliteiten en instandhoudingsdoelstellingen in deze gebieden zal hebben.



Globale ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Bron: Natura 2000 Network Viewer.

Het plan is verder niet aangewezen als weidevogelleefgebied of NNN en kan daar ook geen negatieve invloed op hebben.

Conclusie

Voor zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming zijn er gezien de uitgevoerde onderzoeken geen belemmeringen. Daarmee vormt het onderwerp natuur geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3.2 Water

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.

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 (alook 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.

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).

Beoordeling

Er wordt enige verharding toegevoegd (buitenruimte rondom het bestaand gebouw, parkeerplaatsen, molen, drie kleine bouwwerken voor horeca die er niet permanent

mogen staan) en er word enig oppervlaktewater gedempt, maar er wordt ook nieuw oppervlaktewater gegraven zodat het waterbergend vermogen van het gebied niet afneemt, zelfs verbetert. Als gevolg van planaanpassing is afgesproken dat Tennet de compensatie realiseert. Tennet heeft dat inmiddels ook gedaan. Het nieuwe gebouw wordt gebouwd binnen een kern- beschermingszone van een regionale waterkering. Er is daarom watervergunning nodig van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Deze zal worden aangevraagd.

Er wordt een gescheiden rioolsysteem aangelegd. In het projectgebied is geen ondergrondse bebouwing voorzien zodat er geen gevolgen voor het grondwater zijn. Een geohydrologisch onderzoek is niet nodig. Verder zal er zo veel mogelijk met niet-uitloogbare materialen worden gewerkt, zodat de kwaliteit van het oppervlaktewater niet afneemt.

4.3.3 Waterstructuurplan Leiderdorp

Dit waterstructuurplan dient meerdere doelen. De gemeente Leiderdorp wil haar oppervlaktewater inrichten in nauwe verbinding met de aanwezige natuur, om zo een duidelijke groenblauwe structuur te realiseren. Daarnaast is het realiseren van een robuust watersysteem, dat berekend is op klimaatverandering, een doel. Tot slot moet voorkomen worden dat het watersysteem, door bijvoorbeeld stedelijke ontwikkelingen, versnipperd.

Het waterstructuurplan geeft een ruimtelijke (lange termijn) visie op het watersysteem in Leiderdorp. De Watervisie uit het waterplan wordt concreter uitgewerkt. Het waterstructuurplan geeft een visie op het oppervlaktewater van Leiderdorp met de verschillende functies die het watersysteem heeft.

De hoofdwatgangen vormen met de kleinere watgangen een samenhangende structuur in de openbare ruimte van Leiderdorp. Water bepaalt de structuur om en in de bebouwde kom. De rondom Leiderdorp gelegen boezemwatgangen zijn breed en hoog gelegen en daardoor goed zichtbaar. De Does is één van die watgangen. De beleving van het water is één van de functies die het water vervult hetgeen blijkt uit 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.

Conclusie

Het plan draagt bij aan de verhoging van de belevingswaarde van de Does, doordat er uitzicht op zal zijn vanaf het terrein. Men kan vanaf hier tevens de Does op varen, hetgeen de recreatieve waarde verhoogt. Het plan is in overeenstemming met het waterstructuurplan.

4.3.4 Archeologie

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.

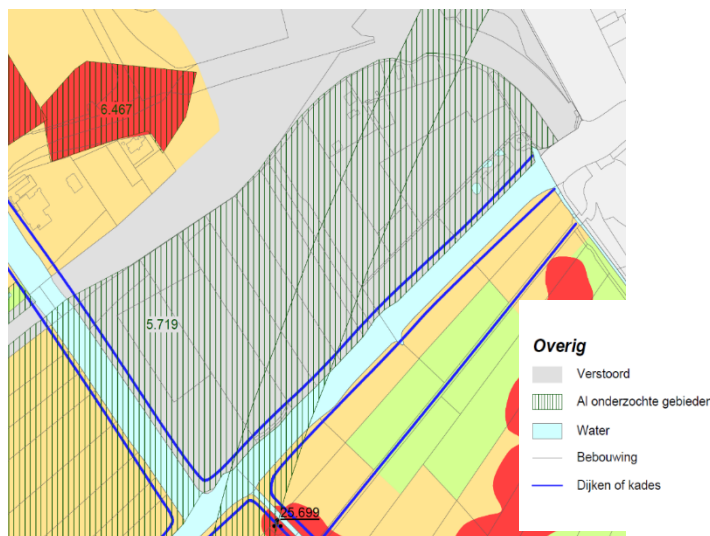
Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting 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 aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening 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. In het plangebied is het terrein weergegeven als reeds onderzocht gebied. Dit heeft niet geleid tot het toekennen van een waarde of nadere onderzoeksplicht: het hele plangebied op de gemeentelijke waarden- en verwachtingskaart is weergegeven als reeds onderzocht en verstoord. Derhalve kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart

Conclusie

Er is gelet hierop geen archeologisch onderzoek nodig. Ingeval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

4.3.5 Cultuurhistorie

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. In hoofdstuk 2 is de ontstaansgeschiedenis van het gebied beschreven. Er is geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing aanwezig.

4.3.6 Verkeer

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient na te worden gegaan wat de gevolgen zijn voor verkeer in de omgeving van de ontwikkeling. In de nieuwe situatie krijgt het bestaande gebouw een gemengde functie. De verkeerstoename kan daarom alleen ingeschat worden. Gebruikelijk is dan om uit te gaan van 'worst-case-', ofwel het uitgangspunt dat het gebouw in zijn geheel in gebruik wordt genomen door die functie met de hoogste verkeersaantrekkende werking. In de praktijk zal de verkeerstoename dus lager liggen. Uitgegaan is van de functie restaurant. De CROW-publicatie Toekomstig bestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen, publicatie 381, 2018 geeft geen verkeersgeneratiecijfers voor deze functie. Gezien de omvang en capaciteit van het gebouw, gaat het over de dag om ca. 600 bezoekers. Daar komt een deel zelfstandig bezoek van het terrein bij, ca. 100. Het merendeel zal met 2 personen per auto komen. Daarom wordt de verkeerstoename op ca. 350 mvt/etmaal geschat.

Het grootste deel daarvan wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de A4, die over voldoende capaciteit beschikt om de toename te verwerken. De A4 is met name in de ochtend- en avondspits een druk bereden snelweg, maar het bezoek aan de horecagelegenheid vindt overwegend buiten de spits en 's avonds en in het weekend plaats en dit laatste geldt ook voor het recreatief bezoek. Een klein deel van het verkeer wordt afgewenteld op de N446, het gaat dan alleen om bezoekers uit Hoogmade en Woubrugge en wellicht een klein deel uit Alphen aan de Rijn. De overweging hierbij is dat de N446 deze verwachte geringe toename kan verwerken.

4.3.7 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 geactuali-

functies	bandbreedte CROW	parkeernorm (o.b.v. telling)	parkeernorm nieuwbouw incl. reservering pp.	Eenheid
----------	---------------------	---------------------------------	--	---------

seerde parkeernormen. Aan deze vigerende parkeernormen dient de ontwikkeling te worden getoetst.

restaurant	8,0 – 14,0	11,0	12,6	pp / 100 m ² bvo
themapark / pretpark	4,0 – 12,0	8,0	9,2	pp / ha. Netto terrein

Net als in de voorgaande paragraaf is uitgegaan van een worst-case scenario, namelijk de functie met de hoogste parkeervraag, in dit geval restaurant. Voor een restaurant dient volgens de gemeentelijke normen uitgegaan te worden van 12,6 eenheden per 100 m² bvo. Het gebouw meet 820 m² (huidig) + er komt 175 m² (nieuw, kas en pipowagens) = 995 m². Op basis van deze oppervlakte zijn tenminste 128,5 pp nodig. Als we ervan uitgaan dat binnen de totale oppervlakte er tenminste 50 m² aan informatieruimte komt dan daalt de parkeerbehoefte met 5 pp tot ca 123 pp.

In de praktijk zal de parkeerbehoefte lager zijn, omdat een deel van het gebouw gebruikt zal worden voor kleinschalige detailhandel, fietsverhuur, educatieve activiteiten e.d.. Voorts is sprake van dubbelgebruik: waar de educatieve en recreatieve activiteiten vooral overdag plaatsvinden, zullen de horeca-activiteiten 's avonds intensiever zijn. Het is daarbij redelijk te veronderstellen dat niet de gehele oppervlakte op dat maatgevende moment (de avond) gebruik wordt voor horeca (immers delen van het gebouw worden daar niet voor ingericht). Het is daarbij niet gebruikelijk, noch gewenst om elke m² bvo toe te kennen aan een deelfunctie, zodat een exacte parkeerberekening gemaakt kan worden. Dit zou ook afdoen aan de flexibiliteit waarmee het gebouw ingezet kan worden. Voor de dubbeling kan worden uitgegaan van 10 extra pp (seizoensgebonden).

Daar staat tegenover dat het gebied als geheel ook een zekere aantrekkende werking zal hebben vanwege bezoekers van sec de moestuin/speel- en doeweide/recreatieve weides of als uitvalsbasis voor fiets-wandel of vaartochten. Dit bezoek staat dus los van de restaurantfunctie. De inschatting is dat dit zich redelijk verhoudt tot de lagere parkeerbehoefte die er in de praktijk zal zijn vanwege het restaurant. Een kleine uitbreiding van de parkeercapaciteit ten opzichte van de verwachte behoefte is voorzichtigshalve voorzien in het plan; het gaat hier om naar schatting 10 extra pp. Er zijn dan dus 123 parkeerplaatsen nodig, die zijn ingetekend in het plan (zie DO, hoofdstuk 2).

Incidenteel zullen zoals aangegeven ook evenementen plaatsvinden. Dit zal een grotere parkeerbehoefte opleveren. Ook in het geval van zalenverhuur voor bijvoorbeeld conferenties/ bijeenkomsten/ bruiloften, kan dit het geval zijn. Aan de Bospolder is echter ruimte voor overloopcapaciteit voor dergelijke situaties, zonder dat deze ruimte daar expliciet voor wordt ingericht.

Conclusie

Het bestemmingsplan is overeenstemming met het gemeentelijke parkeerbeleid. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd en het perceel biedt daar ook voldoende ruimte voor.

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 kosten voor de realisatie van het plan worden door ontwikkelaar en gemeente gedragen. Er wordt een exploitatieovereenkomst gesloten met ontwikkelaar om de kosten te verhalen. De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende aangetoond.

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 Woningwet.

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

6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Het plan is voor vooroverleg verzonden aan de overlegpartners van de gemeente. Tegelijk is inspraak gevoerd¹⁰. In totaal zijn tijdens het wettelijk vooroverleg en de inspraak 16 reacties ontvangen. De resultaten zijn in een Nota van beantwoording beantwoord, die als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

De belangrijkste aanpassing (mede als gevolg van de vooroverleg- en inspraakreacties) was dat in het voorontwerp-bestemmingsplan uitbreiding van het huidige informatiecentrum was voorzien. De ingekomen reacties en de landschappelijke inpassing waren aanleiding om de uitbreidingsmogelijkheden te heroverwegen. Als gevolg van de impact die een uitbreiding zou hebben op het aangrenzende gebied, dat ligt binnen het Natuurnetwerk Nederland en schaal van het gebied is het bouwvlak aangepast aan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is een toeristisch recreatieve, horeca, informatie/educatie voorziening, gerelateerd aan het Groene Hart, waarbij verschillende functies en activiteiten mogelijk kunnen zijn. De aanvullende functies dienen dan ook ondergeschikt en aanvullend te zijn op het toeristisch recreatieve aspect. Dit is expliciet in de regels vastgelegd.

Om zoveel mogelijk inzicht te geven in de ruimtelijke kwaliteit is opnieuw een inrichtingsplan opgesteld dat dient als onderbouwing. De situering van de verschillende functies in hun samenhang en de beoogde ruimtelijke en groene kwaliteit is hierin vastgelegd.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb van 20 februari 2020 tot en met 1 april 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder kon zienswijze indienen. In een nota zienswijzen, toegevoegd aan dit bestemmingsplan¹¹, zijn de zienswijzen beantwoord. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding vormt het bestemmingsplan aan te passen.

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

¹⁰ Nota van beantwoording wettelijk vooroverleg en inspraakreacties Groene Hart Centrum Leiderdorp, gemeente Leiderdorp, januari 2020

¹¹ Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Groene Hart Centrum Leiderdorp, gemeente Leiderdorp, mei 2020

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 uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan. 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) 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 andere 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 gebouw¹² 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 Gemengd, Recreatie, Verkeer-Rijksweg en Water en daarnaast enkele dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

Gemengd

Deze bestemming is toegekend aan het bestaand gebouw, welke gebruikt mag worden voor een informatie, recreatie, natuurbeleving en horecavoorziening gerelateerd aan groene hart. Er moet dus een relatie zijn met activiteiten die te maken hebben met educatie rondom het landschap, de natuur en cultuurhistorie van het gebied en de omgeving. Met een bouwvlak is de bouwmogelijkheid geregeld; de maximale bouwhoogte is gelijk aan de bestaande hoogte. Daarnaast is een bouwvlak opgenomen voor een bijbehorend gebouw met een maximale goot- en bouwhoogte van maximaal 5 m (molen).

Recreatie

Het overige deel van de gronden heeft de bestemming Recreatie gekregen. Een aan de hoofdfunctie ondersteunend gebruik (extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen en educatieve rondleidingen) is ook mogelijk. Binnen het daartoe opgenomen

¹² elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

aanduidingsvlak is het bovendien mogelijk na afwijking maximaal 3 pipowagens toe te staan. Deze mogen niet als permanente bebouwing worden gerealiseerd c.q. aanwezig zijn en voor een periode van maximaal 6 maanden.

Verkeer

Deze bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en dient ertoe dat ook een fiets- en wandelpad aangelegd kan worden.

Water

De Does voor zover deze 'langs' het plangebied loopt heeft de bestemming Water gekregen met de expliciete mogelijkheid steigers te realiseren en botenverhuur.

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 Leiding - Hoogspanningsverbinding

Met deze dubbelbestemming wordt de hoogspanningsleiding beschermd.

Dubbelbestemming Water - Waterstaatkering

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 uitwerkingsplan 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 bouwregels voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erker of een balkon.

Algemene gebruiksregel

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

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsbepalingen in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen bij omgevingsvergunning beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een

geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en 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 uitwerkingsplan worden aangehaald.