



Gemeente  
Zoeterwoude

18 juli 2013



NL.IMRO.0638.BP00011-VAS1

*Bestemmingsplan  
Dorpskern 2013*

**NL.IMRO.0638.BP00011-VAS1**

# ***Bestemmingsplan Dorpskern 2013***

**Datum** juni 2013

**Uitgave** Gemeente Zoeterwoude

**Projectleiding** P. Ceelen

**Opdrachtnummer** 86.05

**Versie** 12 **Auteurs** mRO b.v.

**Vastgesteld d.d.** 18 juli 2013

## INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....	6
1.3	DOEL.....	7
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....	7
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	8
<b>2.</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS .....	9
2.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR DORPSKERN ZOETERWOUDE.....	10
2.3	FUNCTIONELE STRUCTUUR DORPSKERN ZOETERWOUDE.....	14
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>18</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	18
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	20
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
3.4	HOOGHEEMRAADSCHAP VAN RIJNLAND.....	30
<b>4.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>32</b>
4.1	BEHOUD EN VERSTERKING VAN DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	32
4.2	BEHOUD EN VERSTERKING VAN DE CENTRUMFUNCTIE .....	33
<b>5.</b>	<b>RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN .....</b>	<b>40</b>
5.1	GELUID .....	40
5.2	LUCHTKWALITEIT .....	41
5.3	EXTERNE VEILIGHEID .....	44
5.4	BODEM .....	47
5.5	WATER.....	48
5.6	ECOLOGIE .....	50
5.7	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	52
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	54
5.9	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....	56
<b>6.</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>57</b>
6.1	ALGEMEEN.....	57
6.2	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART).....	57
6.3	DE PLANREGELS .....	57
6.4	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	58

<b>7.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>67</b>
<b>8.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>69</b>
8.1	INSPRAAK .....	69
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	71
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN .....	73

***Bijlage:***

- 1. Ruimtelijke motivering Vershof 2013*
- 2. Nota van zienswijzen, juni 2013*

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Zoeterwoude-Dorp vormt het hart van de gemeente Zoeterwoude en wordt door de A4 gescheiden van Leiden. Aan alle kanten omringd door het open veenweidegebied manifesteert Zoeterwoude-Dorp zich als een vrij langgerekte kern in het landelijk gebied. Dit landelijk gebied is overwegend in gebruik bij de veehouderij en heeft, naast belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden, tevens grote betekenis als (extensief) recreatiegebied. Ook is het landelijk gebied belangrijk voor de voedselproductie. Naast het wonen zijn (maatschappelijke) voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid belangrijke functies in Zoeterwoude-Dorp.

Het beleid van de gemeente Zoeterwoude is gericht op versterking van de positie als Groene Hart-gemeente met behoud van haar landelijke, groene en dorps karakter. Een belangrijk onderdeel van dit beleid is het versterken van de centrumfunctie van de dorpskern in Zoeterwoude-Dorp. Hiervoor vinden diverse ontwikkelingen plaats. Zo wordt er aan de Dorpsstraat een nieuwe supermarkt met appartementen gerealiseerd en wordt de openbare ruimte in de dorpskern heringericht. Daarnaast zal er in de dorpskern een 'Vershof' ontwikkeld worden en is recent een complex met appartementen opgeleverd aan het Loetheveld. In de toekomst zal een nieuwe invulling gegeven moeten worden aan de locatie van de huidige supermarkt. Voorts zijn de locaties van 'bakker Blok' en nabij 'de Chinees' voorzien als nieuwe ontwikkelingslocaties.

Om ruimte te kunnen bieden aan ontwikkelingen die de centrumfunctie versterken en om ongewenste ontwikkelingen te kunnen tegenhouden of bij te sturen, is een actueel en op huidige beleidsinzichten afgestemd bestemmingsplan voor de dorpskern nodig. Bovendien bepaalt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat bestemmingsplannen minimaal eens per tien jaar geactualiseerd moeten worden. Het geldende bestemmingsplan voor de dorpskern is op 30 juni 2004 onherroepelijk geworden. Uiterlijk 30 juni 2014 zal er daarom een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied vastgesteld moeten zijn.

De gemeente Zoeterwoude heeft daarom besloten om het vigerende bestemmingsplan voor de Dorpskern te herzien, zodat de gemeente voor dit gebied kan beschikken over een actuele planologisch-juridische regeling. Voor deze herziening heeft de gemeenteraad op 26 april 2012 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Het voorliggende bestemmingplan is gebaseerd op deze Nota. Ten behoeve van het opstellen van de Nota is er op 2 februari 2012 een inloopavond gehouden waarbij bewoners, direct omwonenden, ondernemers en overige belanghebbenden zijn uitgenodigd. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om opmerkingen en ideeën aan te dragen die voor de komende planperiode relevant zijn. De input uit de inloopavond is verwerkt in de Nota van Uitgangspunten.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Zoeterwoude-Dorp en wordt begrensd door het water van de Korte Miening aan de zuidzijde, het Watertje aan de oostzijde, de Verlaatweg en de Veldzichtstraat aan de westzijde en de Dr. Bouwdijkstraat en een deel van de Kerklaan aan de noordzijde. Het plangebied omvat naast het centrumgebied van de kern Zoeterwoude-Dorp ook het groengebied Loetheveld, de lintbebouwing aan de westzijde van het Watertje en de strook met losse (woon)bebouwing tussen de Verlaatweg en de Dr. Kortmannstraat. Binnen het gebied is een diversiteit aan functies aanwezig. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuur weergegeven.

Ook de locatie van de nieuw te ontwikkelen 'Vershof' aan de Dorpsstraat 25-31 is nu in dit bestemmingsplan opgenomen. Eerder heeft de Raad hiervoor een apart uitwerkingsplan vastgesteld (d.d. 11 september 2011). De planvorming voor het perceel is ondertussen verder ontwikkeld en zo ver gereed dat een vertaling van het uitwerkingsplan en het nieuwe bouwplan is gemaakt in dit integrale bestemmingsplan voor de dorpskern.

### **1.3 Doel**

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om te komen tot een actuele planologisch-juridische regeling voor de dorpskern van Zoeterwoude. Deze regeling moet ruimte bieden voor gewenste ontwikkelingen en tegelijkertijd voldoende waarborgen bieden voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. De regeling moet tevens een planologische basis bieden voor de reeds in gang gezette ontwikkelingen, zoals de bouw van de supermarkt en herinrichting van de openbare ruimte, die nu via aparte planprocedures mogelijk gemaakt zijn. De hiervoor afgegeven vergunningen en vastgestelde plannen zullen daartoe worden opgenomen in het plan.

Gezien het karakter van het plangebied en de bestaande ruimtelijke kwaliteit, vervult het bestemmingsplan in hoofdzaak een beheersfunctie. Daarnaast faciliteert het enige nieuwe kleinschalige ontwikkelingen, zoals op de locaties van 'bakker Blok' en nabij 'de Chinees'. De juridische planvorm is daarom toegesneden op het beleid dat gericht is op het behoud van de aanwezige functies en kwaliteiten alsmede op het mogelijk maken van deze nieuwe kleinschalige ontwikkelingen. Vanwege het gewenste behoud van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur is in principe gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling. De nieuwe ontwikkelingen worden bij recht of via flexibiliteitsbepalingen mogelijk gemaakt.

### **1.4 Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied valt thans nagenoeg geheel in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Zoeterwoude'. Dit plan is door de raad vastgesteld op 24 april 2003, door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd op 2 december 2003 en bij uitspraak van de Raad van State van 30 juni 2004 onherroepelijk geworden.

Verder gelden in het plangebied het 'Uitwerkingsplan Vershof 2012' dat op 11 september 2012 door het college van B&W werd vastgesteld en het wijzigingsplan 'Dr. Bouwdijkstraat' dat op 23 november 2010 door het college van B&W werd vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een integrale herziening van deze plannen. Tevens worden in het voorliggende plan de in het verleden verleende vrijstellingen opgenomen.

## **1.5 Opzet van de toelichting**

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten", een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak, zienswijzen en het vooroverleg van het plan uiteen.



## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied gegeven. Daartoe komt eerst de ontstaansgeschiedenis aan de orde, vervolgens wordt de ruimtelijke structuur beschreven en daarna wordt de functionele structuur besproken. Hierbij is aangesloten op het geldende bestemmingsplan voor de Dorpskern.

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Langs de Oude Rijn werden al in de 9e en 10e eeuw kavels ontgonnen. Vanaf de oeverwallen van de rivier was een stelsel van evenwijdige ontwateringsloten loodrecht op de rivier aangelegd. De hierdoor ontstane lange, smalle kavels werden gebruikt als akkerland. In de volgende eeuwen werd hetzelfde principe toegepast op de veengebieden ten zuiden van de rivier. Met de veenriviertjes en in het veen aangelegde afwateringskanalen als basis werd het hele gebied langzaam ontgonnen. Met de verdergaande ontginningen nam ook de ontwatering toe waardoor uiteindelijk het veen inklonk. In de 15e eeuw moest door de inklinking de Grote Polder en de Oost- en Westbroekpolder ingepolderd worden. De overige polders zijn in de 17e eeuw ingepolderd.

Omdat in Zoeterwoude geen veenafgravingen plaatsvonden, is dit een van de laatste plaatsen in het westen van het land waar nog laagveengebied voorkomt. Tegenwoordig worden deze polders voornamelijk als weiland gebruikt. De polders hebben in het algemeen een regelmatige strokenverkaveling. De basis voor dit cultuurlandschap zijn vier ontginningslinten, van waaruit in de vroege middeleeuwen de ontginningen plaatsvonden. Drie van deze linten zijn in het huidige landschapsbeeld nog steeds herkenbaar: Westeindseweg, Zuidbuurtseweg-Noordbuurtseweg en Weipoortseweg. Loodrecht op deze wegen met hun gekanaliseerde weteringen liggen de kenmerkende lange, smalle kavels. Op de kop van de kavels staan boerderijen.

De ontginningslinten hebben zich ontwikkeld tot bebouwingslinten. Tussen de agrarische bebouwing kwam steeds meer woonbebouwing tot stand. In Zoeterwoude zijn aan de linten zes kernen ontstaan. Aan de Zuidbuurtseweg-Noordbuurtseweg zijn dit Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt. Deze kernen hebben door uitbreidingen



Zoeterwoude omstreeks 1924; destijds bestond het dorp uitsluitend uit lintbebouwing (bron: watwaswaar.nl)

hun van oorsprong lineaire vorm verloren. In de jaren '30 van de vorige eeuw is de eerste complexmatige uitbreiding gerealiseerd; een woningcomplex rond de Schenkelweg. Hierna zijn vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw meerdere uitbreidingen gerealiseerd die hebben geleid tot de huidige omvang van de kernen.

## **2.2 Ruimtelijke structuur dorpskern Zoeterwoude**

Het ruimtelijke beeld van het plangebied wordt bepaald door de samenhangende lijnen en velden van de wegenstructuur, groen- en waterstructuur en bebouwingsstructuur en de oriëntatiepunten in het gebied. Tezamen vormen deze het ruimtelijk raamwerk. Hierin gaat het niet alleen om de structuur, maar ook om het beeld van de verschillende elementen. De verschillende structuren en beeldbepalende elementen worden hieronder beschreven.

### Wegenstructuur

In Zoeterwoude-Dorp zijn de Dr. Kortmannstraat, een deel van de Westeindseweg en de relatief nieuwe Burg. Detmersweg en de Zuidbuurtseweg/Watertje/Noordbuurtseweg de dragers van de (wegen)structuur. Deze wegen hebben elk hun eigen karakteristiek. Met uitzondering van de Burg. Detmersweg zijn deze dragers al van oudsher aanwezig en vormen de basis voor de ontwikkelingen die het dorp de laatste decennia heeft doorgemaakt. Op de plaats waar deze historische dragers elkaar ontmoeten is de "centrumknoop" ontstaan. Rond deze knoop is de lintbebouwing verdicht tot een dorpskern, met een kerk als middelpunt.

De Dorpsstraat vormt de centrale route tussen de Dr. Kortmannstraat en Westeindseweg aan de westzijde en de Noordbuurtseweg/Watertje aan de oostzijde. Omdat dit historische straatje tevens een verblijfsfunctie heeft voor het centrum en hiervoor beperkte ruimte is, is eenrichtingverkeer ingesteld. De Dr. Bouwdijkstraat die aan de achterzijde van het centrumgebied loopt, vangt het verkeer in de andere richting op.

### Waterstructuur

Water speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van Zoeterwoude. De verschillende waterlopen hebben de basis gevormd voor de ontginning van het gebied. De aan de randen van het plangebied gelegen Zuidbuurtse/Noordbuurtse Watering en Stompwijkse Vaart zijn voor de ontginning van het veengebied aangelegd. Deze watergangen vormen de basis van de ruimtelijke structuur van het gebied en zijn zeer beeldbepalend. Tussen deze watergangen zijn slotenstelsels aangelegd.

### Groenstructuur

De belangrijkste groenstructuren in Zoeterwoude vormen de ontginningslinten, zoals de Zuidbuurtseweg/Watertje/Noordbuurtseweg. Bomenrijen en lage bosschages begeleiden deze linten in het landschap. Ook in het "stedelijke" gebied van Zoeterwoude vormt het groen langs de linten, met name aan de zijde van het water, een belangrijk onderdeel van de groenstructuur.

In de dorpskern bepalen de karakteristieke oude bomen rondom de kerk en een aantal historische panden in sterke mate het straatbeeld. Ook de groene begeleiding door onder andere monumentale essen van de Dr. Kortmannstraat bepaalt in hoge mate het groene karakter van deze weg. Hoewel het groen- en speelgebied het Loetheveld in omvang is afgenomen door het recent gebouwde appartementencomplex aan de zijde van de Dr. Kortmannstraat, vormt het nog steeds een aanzienlijke groene ruimte tussen de dorpskern en de woonwijk Dorp-Zuid. Verder wordt het groene beeld met name bepaald door de privé-tuinen die grenzen aan het openbare gebied. De tuin van de kerk met de begraafplaats vormt hierbij door zijn omvang en markante plek een bijzonder groenelement.



*Ruimtelijke structuur dorpskern Zoeterwoude*

### Bebouwingsstructuur

De dorpskern van Zoeterwoude is historisch en kleinschalig van karakter. De dorpskern is ontstaan op de plek waar de verschillende historische linten elkaar ontmoeten. Rond deze knoop is de lintbebouwing verdicht tot een dorpskern, met de kerk als middelpunt. Langs het Watertje en delen van de Dorpsstraat is nog veel historische bebouwing aanwezig. Opvallend hierbij is, dat aan de Dorpsstraat ruime woningen voor de "gegoede burgerij" zijn gebouwd, terwijl aan het Watertje de ambachtslieden zich vestigden.

In de loop van de tijd is de dorpskern onderhevig geweest aan vele veranderingen. Dit is terug te zien aan de verscheidenheid in functies, bouwstijlen, hoogten en materiaalgebruik die naast elkaar te vinden zijn. Een van de meest opvallende ingrepen is de vorming van het plein met winkels aan de Dorpsstraat. Door deze ingreep is een deel van de fijnkorrelige historische structuur verloren gegaan.

### *Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden*

Verspreid in het gebied is een aantal rijksmonumenten aanwezig. Het betreft de scheepswerf aan de Dorpsstraat 2-4, de '(protestantse)kerk van de gemeente rondom de Dorpskerk' aan de Dorpsstraat, een woonhuis aan de Dorpsstraat 21/Kosterpad 1 en een boerderij aan het Watertje 39-40.

Een voormalige boerderij aan het Watertje 18 is aangewezen als gemeentelijk monument. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project van de provincie Zuid-Holland zijn cultuurhistorisch waardevolle panden uit de periode 1800-1945 geïnventariseerd. Dorpsstraat 33 (Veldzicht), de schuren bij de voormalige scheepswerf aan de Dorpsstraat 2-4 en de slagerij aan het Watertje 33 zijn in deze inventarisatie opgenomen (MIP-panden).

Het pand Dorpsstraat 33 komt in aanmerking om (her)voorgedragen te worden om als gemeentelijk monument aangewezen te worden. De besluitvorming hierover vindt niet in het kader van dit bestemmingsplan plaats. De verwachting is dat deze voordracht in 2014 plaats kan vinden.

### Oriëntatiepunten

De de '(protestantse)kerk van de gemeente rondom de Dorpskerk' aan de Dorpsstraat is vanuit de wijde omtrek duidelijk te zien en vormt het belangrijkste oriëntatiepunt van Zoeterwoude-Dorp. De kerk markeert de plek waar de historische linten samenkomen en de ontwikkeling van de kern is begonnen.

### Beeldbepalende elementen

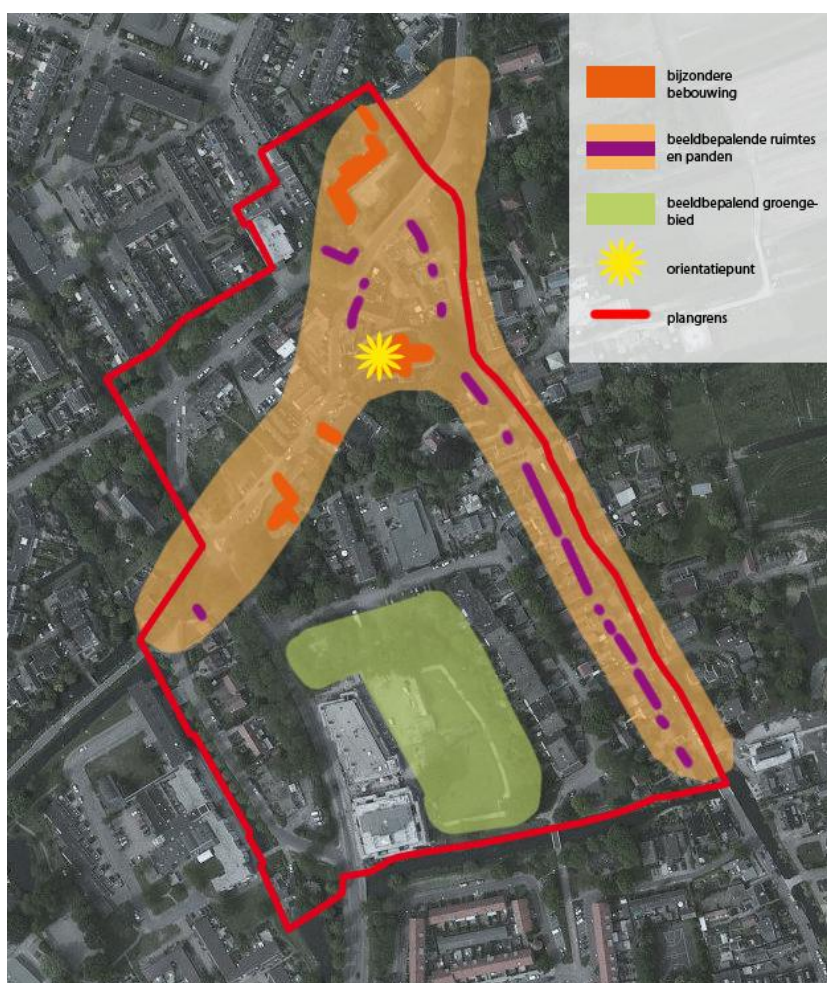
Door het samenspel van de hiervoor beschreven aspecten en beeldbepalende elementen wordt de beeldkwaliteit van plekken en gebieden gevormd. Hieronder worden de meest beeldbepalende elementen in het plangebied beschreven.

### *Dorpsstraat*

De Dorpsstraat is een van de historische routes in het plangebied. Rond deze weg, die de verbinding vormt tussen verschillende historische linten, is de

dorpskern ontstaan. Belangrijkste gebouw aan de Dorpsstraat is de '(protestantse)kerk met kerkring van de gemeente rondom de Dorpskerk' aan de Dorpsstraat, een rijksmonument dat een herkenningspunt vormt vanuit de wijde omgeving. Door de knik in de weg ter plaatse van de kerk is deze zichtbaar vanuit de ingang van het centrumgebied bij de kruising met de Dr. Kortmannstraat.

Aan de Dorpsstraat is nog veel historische bebouwing aanwezig. Woonhuis Veldzicht, Dorpsstraat 21 en de voormalige scheepswerf zijn hierbij de meest markante elementen. Aan de Dorpsstraat zijn een aantal vrijstaande woningen op ruime percelen aanwezig. In de richting van de kerk vindt verdere verdichting plaats, hier is de bebouwing direct aan de straat gelegen. Door de realisatie van het pleintje met winkelpanden tegenover de kerk is een deel van de historische structuur verloren gegaan. Dit nieuwe element past minder in de historische omgeving. Tegenover Dorpsstraat 33 op de hoek Dorpsstraat / Dr Bouwdijkstraat wordt momenteel een nieuwe supermarkt gerealiseerd met daarboven appartementen. Schuin daartegenover is een aantal verswinkels gepland in een nieuw pand; de 'Vershof'.



*Beeldbepalende elementen dorpskern Zoeterwoude*

### *Watertje*

Het Watertje is onderdeel van het lint Noordbuurtseweg – Watertje - Zuidbuurtseweg, de ontwikkelingsas van Zoeterwoude-Dorp. Dit deel van het lint kenmerkt zich door het water (Zuidbuurtse Watering) met ten westen daarvan een weg (Watertje). Aan weerszijde is bebouwing aanwezig die zeer divers is.

Aan de oostzijde is de bebouwingsdichtheid laag en zijn voornamelijk vrijstaande panden op ruime kavels aanwezig. Er zijn een aantal doorzichten naar het achterliggende poldergebied van de Grote Polder. De westzijde kent een hoge bebouwingsdichtheid met weinig doorzichten naar het achterliggende dichtbebouwde gebied. Deze bebouwing bestaat voornamelijk uit historische, organische aaneengeschakelde panden met uiteenlopende kopgevels in de rooilijn. Vroeger was hier het kernwinkelapparaat van Zoeterwoude-Dorps gevestigd, daarom is nog een beperkt aantal panden in gebruik voor detailhandel.

### *Loetheveld*

Dit groengebied vormt de overgang van de dorpskern naar de meer zuidelijk gelegen woonwijken. Aan de zijde van de Dr Kortmannstraat is recent een appartementencomplex gerealiseerd. Daarbij is ook het Loetheveld opgeknapt. Het veld is geschikt voor sport en spel en langs de randen is opgaand groen aanwezig, waaronder een aantal monumentale bomen. Tevens is er een waterpartij aangelegd. Aan de zuidzijde wordt het Loetheveld begrensd door het water van de Korte Miening.

## **2.3 Functionele structuur dorpskern Zoeterwoude**

In deze paragraaf komen de in het plangebied aanwezige functies aan de orde. Omdat het een centrumgebied is, zijn veel voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig, onder andere detailhandel.

Maar ook de woonfunctie en het groen spelen een belangrijke rol in het gebied. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de voorzieningen, wonen, groen, bedrijven en verkeer.

### **Voorzieningen**

#### *Centrumvoorzieningen*

In de dorpskern is het centrale voorzieningengebied voor Zoeterwoude-Dorp gelegen. De winkels en aanverwante voorzieningen, zoals een stomerij en kapper, bevinden zich hoofdzakelijk aan de Dorpsstraat met een uitloper naar de Kerklaan. Ook aan het Watertje zijn enkele winkels aanwezig. Dit is een overblijfsel uit de tijd dat zich hier het kernwinkelgebied bevond. Momenteel ondergaat het centrum een herstructurering, om het gebied levensvatbaar te houden. Er wordt onder meer een nieuwe supermarkt gerealiseerd en de openbare ruimte wordt heringericht. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan.

### *Horeca*

In het gebied is aan de Kerklaan een snackbar aanwezig en aan de Dorpsstraat een Chinees restaurant.

Deze horecagelegenheden maken onderdeel uit van het centrumgebied. Los van het centrumgebied is aan de Verlaatweg 5 eetcafé Landzicht gevestigd.

### *Maatschappelijke voorzieningen*

Aan de Dorpsstraat is de de '(protestantse)kerk van de gemeente rondom de Dorpskerk' gelegen met kerkhof. Eveneens is aan de Dorpsstraat ontmoetingsplaats 'De Buren' gevestigd.

Aan Kosterpad 3 bevindt zich multifunctioneel centrum "Ons Huis". In dit pand is tevens peuterspeelzaal "De Floddertjes" gevestigd. Verder worden hier ruimten verhuurd aan verenigingen en voor diverse bijeenkomsten en feesten.

### *Wonen*

De dorpskern kenmerkt zich door een hoge mate van functiemenging. Van oudsher zijn winkels en andere voorzieningen gemengd met wonen. Hierbij is sprake van woonpanden naast winkelpanden, maar ook bijvoorbeeld wonen boven winkels. Dit laatste wordt gestimuleerd zodat ook in de avonduren sprake kan zijn van sociale controle en levendigheid in het winkelgebied. Zo komen boven de nieuwe supermarkt ook woningen. Verder van de Dorpsstraat af wordt de functiemenging steeds minder. In de afgelopen decennia zijn vooral monofunctionele woonbuurtjes gebouwd. Bijvoorbeeld aan de oostrand van het Loetheveld zijn in de jaren '80 eengezinswoningen gebouwd en recent is aan de



*Dorpsstraat (bron: Google Streetview)*



*Watertje (bron: Google Streetview)*



*Dr. Bouwdijkstraat (bron: Google Streetview)*

westrand van het Loetheveld een nieuw appartementencomplex opgeleverd.

#### *Groen*

Het Loetheveld is het grootste groenelement in het plangebied. Het veld wordt onder meer gebruikt voor schoolsport en recreatief gebruik. Voor dat laatste zijn speeltoestellen, een trapveld en paden aanwezig. Het veld is recent na de oplevering van het nieuwe appartementencomplex aan de Dr. Kortmannstraat heringericht. Zo zijn bomen geplant en is aan de rand van het gebied nog een bosplantsoen ingeplant aan de kant van de bewoning.

Verder bestaat het openbare groen in het plangebied voornamelijk uit kijkgroen. De karakteristieke oude bomen rondom de kerk zijn bepalend voor het straatbeeld en de ruimtelijke kwaliteit.

### **Verkeer**

#### *Ontsluiting*

Het plangebied wordt voor autoverkeer via de Noordbuurtseweg en de Dr. Kortmannstraat ontsloten op de N206 (Zoetermeer-Leiden). De Noordbuurtseweg en de Dr. Kortmannstraat zijn de belangrijkste wegen richting centrum vanuit respectievelijk noordelijke en zuidelijke richting. Vanuit oostelijke en westelijke richting zijn geen belangrijke wegen richting centrum aanwezig.

Binnen het plangebied vindt de ontsluiting plaats via het Watertje aan de oostzijde, de Dr. Kortmannstraat aan de westzijde en de Dr. Bouwdijkstraat en de Dorpsstraat aan de noordzijde van het plangebied. Een deel van de wegen binnen het plangebied maakt deel uit van een eenrichtingscircuit. Alle wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom en hebben een maximumsnelheid van 30 km/h. De Dorpsstraat heeft niet alleen een verkeersfunctie, maar ook een verblijfsfunctie. Dit wordt ondersteund door het eenrichtingsverkeer.

#### *Parkeren*

Verspreid over het plangebied komen parkeerplaatsen en kleine parkeerconcentraties voor. Met de komst van de nieuwe supermarkt zal een verschuiving optreden van de parkeerbehoefte. Daarom zal bij de realisatie hiervan worden voorzien in voldoende nieuwe parkeerplaatsen in de directe nabijheid van de supermarkt. Er zullen zowel parkeerplaatsen komen in een parkeerkelder onder het nieuwe gebouw ten behoeve van de bewoners van de appartementen als veldparkeerplaatsen op maaiveld.

#### *Openbaar vervoer*

Het plangebied wordt per openbaar vervoer ontsloten door de buslijn Leiden - Zoetermeer. Deze buslijn halteert aan de Dr. Bouwdijkstraat en aan de Dorpsstraat.

De buslijn heeft een belangrijke functie voor de ontsluiting van de Dorpskern en andere voorzieningen in Zoeterwoude-Dorp zoals verzorgingshuis Emmaus en woon- en leefgemeenschap Swetterhage. Dit openbaar vervoer draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van het dorp.





### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

#### 3.1 Rijksbeleid

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

##### Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

### *Rijksdoelen en nationale belangen*

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

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

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen.

### Relatie met het plangebied

Voor het plangebied is alleen belang 13, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming, relevant. Aan dit belang wordt recht gedaan doordat bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan de wettelijk voorgeschreven procedure wordt gevolgd en in het plan een

ruimtelijke onderbouwing met belangenafweging is opgenomen. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

### **Waterbeleid**

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

### **Wettelijk kader**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Provinciale Structuurvisie Visie op Zuid-Holland**

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar ruimtelijke doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland is in juli 2010 in de plaats gekomen van de 4 streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte en voor het laatst gewijzigd op 30 januari 2013.

De Provinciale Structuurvisie geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Er staat in hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik.

Kern van de structuurvisie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dat wil de provincie bereiken door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. De hoofdopgaven zijn:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;

- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Voor het plangebied is met name de hoofdpoging divers en samenhangend stedelijk netwerk van belang. Dit omdat het plangebied tot bestaand stedelijk gebied gerekend kan worden. Binnen deze opgave staan tot 2020 onder meer de volgende provinciale belangen centraal:

- Versterken van het stedelijk netwerk en versterken van vitaliteit en diversiteit van stedelijke centra;
- Voldoende aanbod van verschillende woonmilieus.

#### Versterken stedelijk netwerk

Versterking van het stedelijk netwerk gaat uit van het intensief benutten van ruimte in bestaand bebouwd gebied door het ruimtegebruik op locaties en infrastructuur beter te benutten. Het provinciaal belang richt zich op de ambities:

1. Bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid);
2. Stedelijke detailhandelsstructuur versterken;
3. Culturele en toeristische voorzieningen versterken (stedelijk).

#### *1. Bundeling van verstedelijking*

Het uitgangspunt voor de leef-, werk- en woonomgeving in 2020 is bundeling van verstedelijking. Zuid-Holland richt zich op een betere relatie tussen infrastructuur en verstedelijking, het onderling afstemmen van de verschillende voorzieningen en intensivering van het stedelijk gebied, vooral in de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.

#### *Functieafstemming tussen verstedelijking en infrastructuur*

De verstedelijkingsopgave richt zich vooral op het bestaand stads- en dorpsgebied 2010. Gedifferentieerd ruimtegebruik maakt dit gebied aantrekkelijk voor mensen om te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Dit betekent een verdergaande concentratie en intensivering van stedelijke functies in de stedelijke centra en rond haltes van het Zuidvleugernet. Deze benadering beperkt het stedelijk ruimtebeslag, stimuleert de benutting van het openbaar vervoer en vergroot het draagvlak van voorzieningen in het stedelijk gebied. De intensivering van stedelijke functies mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het binnenstedelijke leef- en vestigingsmilieu. Dat betekent dat intensivering gepaard gaat met verbetering van de milieukwaliteit en dat grotere eenheden stedelijk groen hun groene functie en kwaliteit moeten behouden en in principe niet in aanmerking komen voor verdichting.

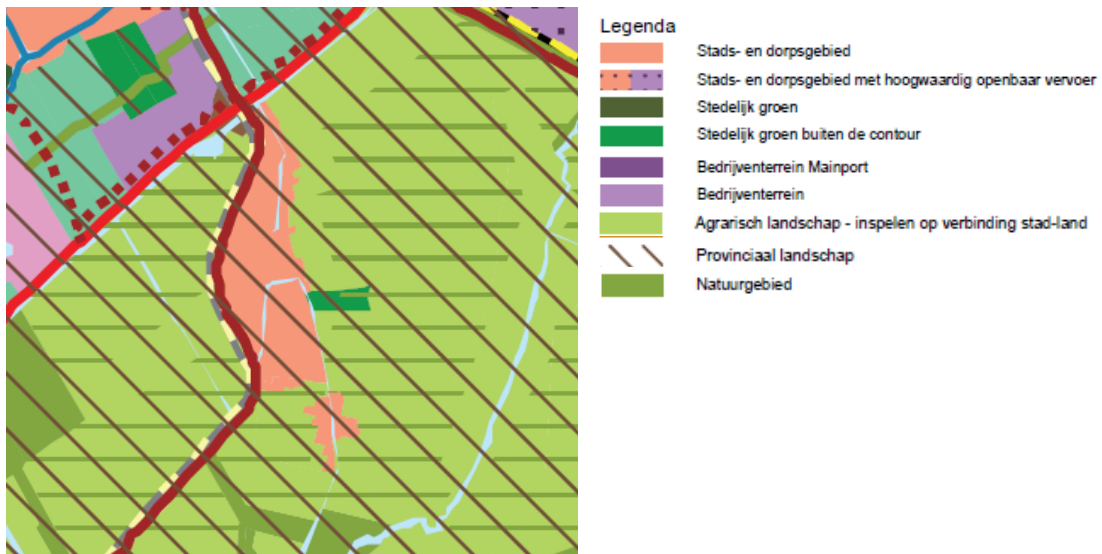
#### *Bebouwingscontour*

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen zijn omgeven door bebouwingscontouren, die de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weergeven. Het plangebied ligt binnen deze contour.

### *Bouwen in bestaand bebouwd gebied en in uitleggebieden*

Binnen de bebouwingscontouren zijn er gebieden waar nog gebouwd kan worden en gebieden waar nog geen ontwikkelingsplannen voor zijn. Dit zijn uitleggebieden. Het overige gebied binnen de contour is aangeduid als bestaand stads- en dorpsgebied 2010 (BSD 2010). Dit bevat de al bebouwde gebieden en de nog niet bebouwde gebieden waar al plannen in uitvoering zijn. Het plangebied behoort ook tot het bestaand stads- en dorpsgebied. Stedelijk groen wordt niet gerekend tot bestaand stads- en dorpsgebied. Conform de bestuurlijke afspraken tussen de Zuidvleugelpartners in het bestuurlijk platform Zuidvleugel, geldt de ambitie dat 80 procent van de nieuwbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied 2010 plaatsvindt. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw. De overige 20 procent vindt plaats in uitleggebieden, maar binnen de bebouwingscontour. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Zuidvleugel.

Rijk, provincie en gemeenten hebben per gebied, afspraken gemaakt over de verstedelijkingsopgaven voor de Zuidvleugel. De woningproductie voor de Zuidvleugel voor 2010-2020 bedraagt bruto 175.000 woningen. Dit programma gaat uit van minimaal migratiesaldo nul. Hierdoor vindt verdergaande concentratie van verstedelijking in de Zuidvleugel plaats. Voor het gebied buiten de Zuidvleugel wordt in dit scenario uitgegaan van een bovengrens van maximaal migratiesaldo nul. Op deze manier wordt via verstedelijkingsafspraken gestuurd op bundeling in de Zuidvleugel.



*Uitsnede functiekaart Provinciale Structuurvisie voor het plangebied*

### *Intensief benutten, meervoudig ruimtegebruik, herstructurering en transformatie*

Zuid-Holland wil dat voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe geldt: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructureren de beschikbare ruimte in het bestaand bebouwd gebied beter benut kan worden en pas dan uitbreiden. Intensiveren betekent in de praktijk vaak het combineren van verschillende functies. Herstructurering is een goede methode om functies te herschikken in het kader van intensivering van het stedelijk gebied. Via herstructurering en transformatie kan tegelijk ook de

milieukwaliteit op een locatie worden verbeterd. Naast de intensiveringsopgave dient in en om het stedelijk gebied voldoende ruimte te blijven voor een robuuste groen- en waterstructuur. Dit is van belang voor de leefkwaliteit in de stad en goede verbindingen met het buitengebied.

### *2. Stedelijke detailhandelsstructuur*

De provincie wil de bestaande detailhandelsstructuur versterken, vooral in de stedelijke centra, stadsdeel- en wijkcentra. Nieuwe mogelijkheden voor detailhandel en vrije tijd ziet de provincie ook rond openbaar vervoerknooppunten. Dit betekent beperking van toelaatbare branches op perifere locaties.

### *3. Culturele en toeristische voorzieningen*

Zuid-Holland wil culturele en toeristische voorzieningen versterken. In het stedelijk netwerk zijn vooral de grote steden en de historische steden van groot cultureel en toeristisch belang. In deze steden is veelal sprake van een breed cultureel en toeristisch profiel, bestaande uit een gaaf en bijzonder historisch karakter, moderne architectuur en/of een divers palet aan culturele en stedelijke voorzieningen. Iedere stad heeft een specifiek cultureel en toeristisch profiel met een eigen karakter. Versterking van dit karakteristieke profiel is van belang voor zowel de aantrekkelijkheid en het vestigingsklimaat van de afzonderlijke steden als voor het totale stedelijk netwerk.

### Voldoende aanbod van verschillende woonmilieus

Bij dit provinciaal belang horen de ambities:

- Accent op stedelijke herstructurering en transformatie met oog voor verschillende woonmilieus.
- Kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting, vooral rond openbaar vervoerknooppunten.
- Woningvoorraad op peil houden voor lage inkomens (30 procent sociale woningbouw).
- Bij sturing rekening houden met bevolkingskrimpen en leefbaarheid kleine kernen.
- Opvang van de bevolkingsgroei in Groene Hart en delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones.

De provincie Zuid-Holland wil in 2020 een betere afstemming tussen vraag en aanbod in woonmilieus. Er is behoefte aan grotere differentiatie. Zuid-Holland wil aantrekkelijke woonmilieus bieden en aan de veranderde vraag voldoen. Het stedelijk gebied rond openbaar vervoerknooppunten biedt kansen om een multifunctioneel programma te realiseren. Hier wil de provincie een breed aanbod woonmilieus realiseren. Het 'overig' stedelijk gebied en de uitleglocaties binnen de bebouwingscontour bieden vooral ruimte aan groenstedelijk en landelijk wonen. Belangrijk in Zuid-Holland is het aanbod van voldoende woningen in de sociale sector per regio. Voor de totale productie van woningen geldt in beginsel per regio een aandeel van 30 procent bouwen in de sociale sector.

### **Provinciale Verordening Ruimte**

Deze verordening bevat de provinciale regels over de inhoud van bestemmingsplannen. De verordening heeft betrekking op een beperkt aantal

onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid, zoals de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

### Bebouwingscontouren

Bijgaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'bebouwingscontouren' uit de Verordening. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren.

Om het stedelijk netwerk te versterken hanteert de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarnaast kan de open ruimte buiten de stedelijke gebieden worden behouden voor landbouw, natuur en recreatie. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met de al vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd.



*Uitsnede kaart bebouwingscontouren van de Verordening Ruimte*

Verstedelijking buiten de bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan. Voor de gebieden buiten de contour geldt voor bebouwing een nee, tenzij beleid. Nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is niet mogelijk.

### Detailhandel

Het detailhandelsbeleid van de provincie heeft als doelstelling de detailhandelsstructuur te versterken en de dynamiek in de sector te bevorderen. Uitgangspunt is dat nieuwe detailhandel gevestigd moet worden in de bestaande winkelgebieden in de centra van steden, dorpen en wijken of nieuwe wijkgebonden winkelcentra.

Uitzonderingen zijn mogelijk voor enkele branches (zogenaamde 'perifere detailhandel') die niet of niet goed inpasbaar zijn in de winkelcentra en niet essentieel zijn voor de kwaliteit van deze centra. Daarnaast geldt een uitzondering voor onder andere kleinschalige detailhandel (tot een bruto vloeroppervlak van 200 m<sup>2</sup>), zoals buurtwinkels en gemakswinkels.



### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Toekomstbepaling Zoeterwoude (2002)***

Als algemeen uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid kiest de gemeente voor "groen". Dit betekent behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende landschappelijke waarden in de gemeente en met name de open veenweidegebieden. Daarbij past ook het bieden van ruimte voor recreatie aan bezoekers uit het omliggende stedelijke gebied.

De gemeente wil haar positie als Groene Hart-gemeente verstevigen en de functie van het buitengebied als (extensief) recreatiegebied voor de inwoners van de omliggende Leidse en Haagse regio versterken. Zoeterwoude wil haar landelijke, groene en dorps karakter graag behouden. Het verbeteren van de structuur van de dorpskern is een belangrijke ruimtelijke opgave. Zoeterwoude wil de mogelijkheden benutten om functies in het groene buitengebied te versterken. De relatie tussen de historische lintbebouwing en het daarachter gelegen veenweidegebied dient te worden gewaarborgd. De gemeentelijke woningbouw is gericht op de handhaving van het huidige inwonertal en instandhouding van de voorzieningen. Stedelijke ontwikkelingen (voor wonen en werken) dienen derhalve plaats te vinden binnen de bestaande bebouwingscontouren. Daarom zal uitputtend worden gezocht naar bouwlocaties binnen de contouren. De waarde van groen en speelruimten wordt hierbij gewogen.

#### ***Woonvisie Zoeterwoude 2008-2020***

Volgens de woonvisie Zoeterwoude van 2008, met als titel 'Wonen in groen Zoeterwoude, een visie voor beleid' is het woningaanbod in Zoeterwoude erg eenzijdig en bestaat het hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. Om het woningaanbod beter op de vraag af te stemmen is het woningmarktbeleid de komende jaren met name gericht op starters en senioren.

#### ***Toekomstvisie Zoeterwoude (2009)***

In de toekomstvisie is aangegeven dat de essentie van Zoeterwoude in het jaar 2025 moet zijn: sociaal, weids, groen en ondernemend. Zoeterwoude heeft een hechte en sociale gemeenschap waar de menselijke maat er toe doet. De gemeente wil die gemeenschap zo goed mogelijk ondersteunen en dicht bij haar burgers en bedrijven staan., door adequaat te reageren op geluiden uit de gemeenschap en door het voorzieningenniveau op peil te houden. Verder hecht de gemeente grote waarde aan de situering van Zoeterwoude in het mooie open veenweidelandschap en ziet zij de agrariërs als de duurzame hoeders van dit landschap. Tegelijkertijd is Zoeterwoude geen museum en moet er volgens de Toekomstvisie ook ruimte zijn voor ondernemers en bedrijvigheid.

#### ***Beeldkwaliteit***

Voor het onderhavige plangebied is zowel het 'Beeldkwaliteitsplan Zoeterwoude 2001' van belang (t.a.v. de dorpskern) als het nieuwe beeldkwaliteitsplan voor het landelijke gebied (t.a.v. het watertje).

Binnen de gemeente zijn in het Beeldkwaliteitsplan Zoeterwoude 2001 verschillende deelgebieden onderscheiden. Per type deelgebied zijn

prioriteiten vastgesteld. Het plangebied wordt getypeerd als ontwikkelingsgebied. In dit gebiedstype zijn nieuwe waarden, 'ontwikkelingen' te verwachten. Voor deze gebieden is het van belang aanvullende beeldkwaliteitsnotities te realiseren, waarin men gedetailleerder kan ingaan op het beeldkwaliteitsbeleid in de vorm van welstandscriteria, kansen en bedreigingen, gericht op bebouwde en openbare ruimtes.

De gemeente streeft naar behoud en versterking van het historische karakter van de dorpskern. In het centrumgebied is een aantal plekken dat afbreuk doet aan het historische en kleinschalige karakter. Voor deze plekken is het van belang de mogelijkheden te onderzoeken om zo bij eventuele toekomstige projecten de situatie te verbeteren. Bij nieuwe invullingen dient aansluiting gezocht te worden bij de historische context.

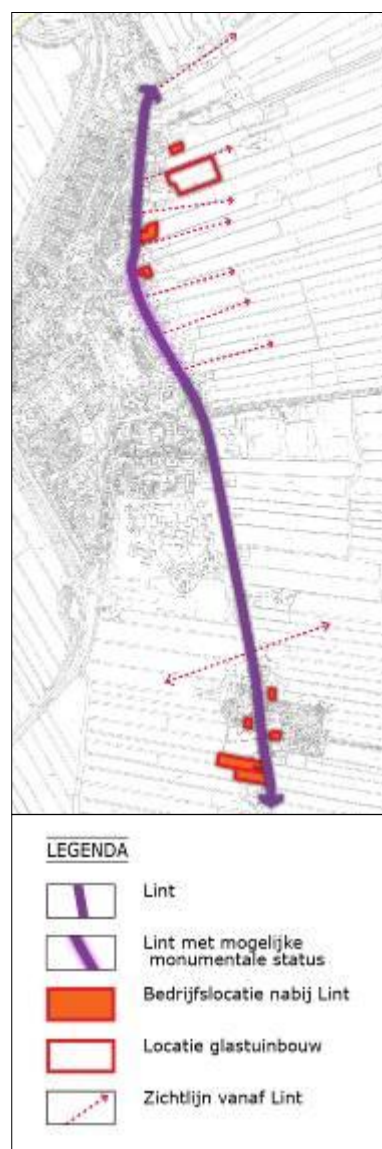
Ten aanzien van het Watertje zijn specifieke criteria opgenomen in het nieuwe beeldkwaliteitsplan voor het landelijke gebied. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan is te vinden op de website van de gemeente (<http://www.zoeterwoude.nl/index.php?mediumid=17&pagid=1023>).

### **Zoeterwoude-Dorp, Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum (2002)**

Dit rapport bevat een toekomstvisie voor het centrumgebied van Zoeterwoude-Dorp waarin de kwaliteit van de functies wonen, winkelen, verkeer en verblijven wordt verhoogd, met behoud van het dorps karakter. Aanleiding voor het opstellen van de visie was de onvrede over de functionaliteit en de uitstraling van het centrum.

De Visie op de ruimtelijke ontwikkeling is gericht op behoud van het kernwinkelapparaat voor Zoeterwoude-Dorp. De belangrijkste voorstellen in de visie, na gewijzigde vaststelling, zijn:

- de supermarkt in het winkelgebied behouden en verplaatsen naar de hoek Dorpsstraat/Veldzichtstraat;
- concentratie van winkels in het centrale winkelgebied (Dorpsstraat);
- niet-winkels naar de periferie of elders verplaatsen;
- uitbreiding winkelvloeroppervlakte conform de wensen van winkeliers, op beschikbaar komende ruimte (bijvoorbeeld bestaande supermarkt of nieuwbouw);
- een "woondeken" op de winkels in het centrum realiseren;
- de Dorpsstraat autoluw inrichten;
- aan de rand van het Loetheveld circa 25 luxe appartementen bouwen;
- de parkeersituatie verbeteren door een parkeerlocatie nabij de nieuwe supermarkt en kleine parkeerclusters dicht om het kernwinkelgebied heen.



Deelgebied lintbebouwing

Een aantal voorstellen uit de Visie zijn reeds uitgevoerd of zijn momenteel in uitvoering. Zo zijn de geplande appartementen aan het Loetheveld recent opgeleverd en wordt momenteel een nieuwe supermarkt gebouwd op de hoek Dorpsstraat/Dr. Bouwdijkstraat, met daarboven appartementen. Hier wordt dus invulling gegeven aan de 'woondeken'. De parkeersituatie wordt verbeterd, omdat de bouw van de supermarkt gepaard gaat met de realisatie van nieuwe parkeerplaatsen en de openbare ruimte zal worden heringericht.

### **Ontwerp Structuurvisie Dorp/Zuidbuurt (2012)**

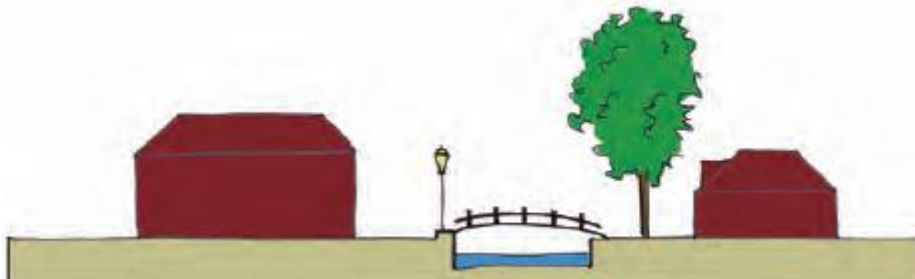
De ontwerp structuurvisie voor Dorp/Zuidbuurt bevat de hoofdlijnen van de voorziene ontwikkelingen van de kernen Dorp en Zuidbuurt voor de komende 15 jaar en het ruimtelijk beleid dat de gemeente Zoeterwoude gaat voeren ten aanzien van deze kernen.

Volgens de Structuurvisie zijn de ontwikkelingen in Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt met name gericht op behoud en versterking van het kleinschalige groene en dorpsse karakter. Binnen de Structuurvisie is een aantal deelgebieden onderscheiden. Voor het plangebied zijn de deelgebieden 'Lintbebouwing' en 'Dorpskern' van belang.

#### Lintbebouwing (Noordbuurtseweg, Watertje, Zuidbuurtseweg)

De specifieke ruimtelijke kwaliteiten die hier zijn, dienen te worden bewaakt met behoud van de mogelijkheden van het lint m.b.t. de combinatie wonen en werken. De kleinschaligheid en het karakter van het lint vormen randvoorwaarden voor mogelijke ontwikkelingen. De doorzichten in het lint (naar het buitengebied) moeten vastgelegd worden in de structuurvisie. Woonwijken aan/achter het lint moeten worden voorkomen daar dit gebied tot het landelijke deel van de gemeente behoort.

De kleinschalige gesloten bebouwingwand aan de westzijde van het Watertje en de platte licht gebogen bruggen zijn als karakteristiek aangemerkt.



Bron: Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Zoeterwoude.

Volgens het Beeldkwaliteitsplan dienen de kleine schaal en asymmetrische opbouw van het lint behouden te blijven. De beeldkwaliteit van de verkeersremmende maatregelen behoeft aandacht. Nieuwe bloembakken zijn in het straatbeeld gewenst. Deze dienen geïntegreerd te worden met de kade en passend te zijn bij het historische karakter van het lint.

In dit bestemmingsplan is de westelijke bebouwingstrand daartoe op maat bestemd. Bestaande bouwmassa's en bouwhoogtes zijn vastgelegd zodat het individuele en kleinschalige karakter behouden blijft.

### Dorpskern

Met name de ontwikkelingen van de supermarkt en een vershof is van belang voor de dorpskern. Daarnaast wordt ook de gehele openbare ruimte opnieuw ingericht.

Ter plaatse van het plein heeft de gemeente het huidige pand van het Chinees restaurant aangekocht. In de toekomst zal dit worden gesloopt. Op de kop van bestaande bebouwing kan beperkt uitgebreid worden. Dit kan ook overwogen worden bij nieuwe gevels aan de zijde van het plein. Mogelijk dat een kiosk op het plein komt. Door deze ingreep ontstaat een opener en meer uitnodigend plein.

In de westhoek komt het pand van bakker Blok in de toekomst wellicht vrij. Hier wil de gemeente een kleine ontwikkeling voor bijvoorbeeld centrum doeleinden (ca. 400 m<sup>2</sup>) op de begane grond met daarboven startersappartementen.

### **Welstandsnota (2004)**

De welstandsnota van de gemeente Zoeterwoude bevat welstandscriteria om aanvragen voor bouwaanvragen te kunnen toetsen aan de 'redelijke eisen van welstand'. Het doel hiervan is om gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijk gebouwde omgeving te laten behartigen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

De Dorpskern Zoeterwoude is in de Welstandsnota aangemerkt als aandachtsgebied. Karakteristiek aan het centrumgebied is dat het historisch en kleinschalig is. Dit karakter wordt op enkele plaatsen echter aangetast. Bij nieuwe invullingen dient primair aansluiting gezocht te worden bij de historische context, zonder dat dit betekent dat er historiserend gebouwd moet worden. Nieuwe invullingen met een eigen karakter moeten echter wel zorgvuldig worden ingepast. Wand- en pleinvorming zijn de belangrijkste bestaande bebouwingseigenschappen die voor aanpassing en herziening in aanmerking komen.

In de welstandsnota zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

#### *algemeen:*

- Behouden van de cultuurhistorische waarde en karakteristiek van het centrum Zoeterwoude-Dorp
- Behouden van het individuele karakter van panden binnen het samenhangende bebouwingsbeeld.
- Streven naar het weren van individuele woningaanpassingen aan de voorkant van de bebouwing.

#### *plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend):*

- Streven naar positionering in de rooilijn. Variatie ten aanzien van positionering en voorgevelrooilijn is wellicht beperkt mogelijk binnen de aanwezige uitersten van de belendende bebouwing

- Respecteren van de oorspronkelijke oriëntatie bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw.

### ***Duurzaamheidsagenda 2011-2014***

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

### ***DuBoPlus-Richtlijn (2008)***

De gemeente Zoeterwoude hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten naast het wettelijk kader de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als maatlat voor duurzaam bouwen. Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw. Voor elk thema geeft het instrument een kwaliteitsoordeel op een schaal van 1 tot 10. Startwaarde hierbij is een 6,0, die bij benadering het Nederlandse Bouwbesluit niveau (nieuwbouw) weergeeft. De doelstelling uit de Duurzaamheidsagenda is een score van 7.0. Voor gemeentelijke gebouwen geldt een score van 8.0. Voor de GPR Energie gelden ambitieniveaus van 8,5 voor gemeentegebouwen resp. 7,5 voor externe initiatiefnemers. De ontwikkelaar informeert de gemeente met een GPR-Gebouw berekening of een gelijkwaardige berekening of aan de doelstelling wordt voldaan. Voor de berekening moet gebruik worden gemaakt van de meest recente versie van het rekenprogramma.

### ***Beleidskader Duurzame Stedenbouw***

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

In het RBDS staat het beleid van de gemeente Zoeterwoude voor duurzame stedenbouw. Het Beleidskader wordt toegepast bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 ha en koppelt de projectfasering aan een communicatietraject en inhoudelijke duurzaamheidsambities. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/ sociale en economische ambities geformuleerd zijn. In een ambitietabel zijn deze ambities overzichtelijk weergegeven. Door alle ambities integraal af te wegen wordt het mogelijk de balans tussen PPP te optimaliseren. De ambities worden vertaald naar maatregelen en in het ontwerp geïntegreerd. Voor ruimtelijke plannen > 5 ha kan het ontwerp doorgerekend worden met Duurzaamheid Prestatie van een Locatie (DPL) of er voldoende maatregelen zijn genomen om de geselecteerde ambities waar te maken. Met deze aanpak wordt duurzaamheid in het plan geborgd.

### ***Klimaatprogramma (2008)***

In 2008 heeft de gemeente Zoeterwoude in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland en Rijnstreek vastgesteld.

Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO<sub>2</sub>-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO<sub>2</sub>-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor de regio betekent. Dit programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen of 5.000 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsgebouwen de kansen voor CO<sub>2</sub>-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen of 20.000 m<sup>2</sup> BVO bedrijfsgebouwen een energievisie ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18 -100 % reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

### **3.4 Hoogheemraadschap van Rijnland**

#### **Waterbeheerplan 2010-2015**

In het Waterbeheerplan 2010-2015 geeft Rijnland zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven, en dat rekening wordt gehouden met mogelijke toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net).

#### **Keur en Beleidsregels 2009**

De Keur is een verordening van de waterbeheerder met juridisch bindende regels (gebod- en verbodsbepalingen). Zo zijn werken werkzaamheden in en bij waterkeringen (dijken, kaden en duinen) en watergangen (sloten, vaarten en plassen) zonder of in afwijking van een vergunning op grond van de Keur niet toegestaan. Ook het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating) en het onttrekken van grondwater zijn in veel gevallen vergunningplichtig.

In de beleidsregels die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net).



## 4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toekomstige situatie in het plangebied uiteengezet. Gezien de ligging en het karakter van het plangebied en de hier aanwezige kwaliteiten en kenmerken, is het ruimtelijk beleid in het plangebied gericht op behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten:

- Behoud en versterking van de ruimtelijke structuur;
- Behoud en versterking van de centrumfunctie.

Hieronder zal ingegaan worden op deze twee aspecten.

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Dat betekent dat de bestaande situatie opnieuw zal worden vastgelegd en er met dit bestemmingsplan slechts enkele kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Weliswaar vinden er in het plangebied veel ontwikkelingen plaats, zoals de bouw van de nieuwe supermarkt en de herinrichting van de openbare ruimte, maar deze zijn reeds mogelijk gemaakt via aparte planologische procedures. Deze zaken worden derhalve beschouwd als (planologisch) bestaande situatie. De voor deze ontwikkelingen vastgestelde plannen en verleende vergunningen zijn opgenomen in het plan.

### 4.1 Behoud en versterking van de ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied is in hoge mate door de historie bepaald. De dorpskern is ontstaan door verdichting van de bebouwing rond de knoop waar de verschillende historische linten (Westeindseweg, Watertje, Noordbuurtseweg) elkaar ontmoeten. De Dorpsstraat, met de '(protestantse)kerk van de gemeente rondom de Dorpskerk' als oriëntatiepunt, vormt de kern van het centrum en het verbindend element tussen de linten. Naast de Dorpsstraat vormen het Watertje en de Dr. Kortmannstraat de dragers van de ruimtelijke structuur. Het Watertje is een historisch lint en onderdeel van de ontwikkelingsas van Zoeterwoude-Dorp. De Dr. Kortmannstraat heeft overwegend een groene uitstraling, doordat langs deze straat aan minimaal één zijde laanbeplanting aanwezig is.

Met name rond de Dorpsstraat en aan het Watertje is nog veel historische bebouwing te vinden. In de loop van de tijd is de dorpskern onderhevig geweest aan vele veranderingen. Dit is terug te zien aan de verscheidenheid in functies, bouwstijlen, hoogten en materiaalgebruik die naast elkaar te vinden zijn. In een aantal gevallen hebben deze veranderingen de historische structuur echter aangetast.

De historische structuur, diversiteit aan functies en bebouwing en de kleinschalige uitstraling vormen de kern van de karakterisering van het gebied. Deze karakteristieken dienen dan ook behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Dit geldt in het bijzonder voor de beeldbepalende elementen in het gebied. Dit zijn de Dorpsstraat en het Watertje met hun specifieke historische karakter en bebouwingsstructuur. Een beeldbepalend element van een ander karakter is het Loetheveld. Dit centrale groengebied heeft het karakter van een groene ruimte in het



stedelijk gebied door zijn omvang en het opgaande groen langs een aantal randen. Deze karakteristiek dient behouden te blijven.

Concreet betekent het voorgaande dat het bestemmingsplan gericht is op:

- Het behoud en versterking van de bestaande ruimtelijke structuur, bestaande uit het samenspel van wegenstructuur, groenstructuur, waterstructuur, oriëntatiepunten en beeldbepalende elementen;
- Het behoud en versterking van de historische structuur;
- Het behoud en versterking van de diversiteit in functies;
- Het behoud en versterking van de kleinschalige uitstraling van het gebied;
- Het behoud en versterking van de bebouwingsstructuur, die zich kenmerkt door variatie in omvang, hoogte, rooilijnen, kavelgrootte en architectuur.
- Het behoud en versterking van de bestaande karakteristieke groenelementen en waterlopen.

Om dit te bewerkstelligen worden in het bestemmingsplan de bestaande structuren vastgelegd. Zo is de groenstructuur bestemd met de bestemming 'Groen' en heeft de waterstructuur de bestemming 'Water' gekregen. Om de kleinschalige uitstraling en bebouwingsstructuur te behouden en te versterken, zijn voor de hoofdbouwmassa bouwvlakken en hoogten op de verbeelding opgenomen die gebaseerd zijn op de bestaande situatie en het geldende bestemmingsplan. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat in de dorpskern de maximale bouwhoogte beperkt blijft tot drie bouwlagen. De diversiteit in functies blijft behouden door enerzijds de bestaande functies vast te leggen (bestaande woningen krijgen bijvoorbeeld de bestemming Wonen) en anderzijds met een 'brede' centrum bestemming te werken, waarin ruimte geboden wordt voor detailhandel (begane grond), horeca (kleinschalig) en wonen (vanaf de eerste verdieping).

## **4.2 Behoud en versterking van de centrumfunctie**

De centrumfunctie van de dorpskern staat onder druk. Het winkelaanbod aan dagelijkse- en niet-dagelijkse goederen blijft achter in relatie tot het inwoneraantal, de winkels liggen verspreid in het gebied en de inrichting van de openbare ruimte laat te wensen over. Aanpassingen in het centrumgebied zijn daarom noodzakelijk om het gebied levensvatbaar en aantrekkelijk te houden. Hiertoe zijn de volgende maatregelen voorzien:

- De bouw van een nieuwe supermarkt op de hoek Dorpsstraat- Dr. Bouwdijkstraat met daarboven appartementen, de Soetenhof; het vrijkomende pand van de huidige supermarkt zal met een andere centrumfunctie worden ingevuld;
- Concentratie van winkels en aanverwante functies, waaronder lichte horeca, in het dorpscentrum. Onderdeel hiervan is de realisatie van een Vershof op het perceel Dorpsstraat 25-31 en herontwikkeling van de locaties 'bakker Blok', 'nabij de Chinees' en 'Kerklaan'. Bestaande winkels aan het Watertje kunnen worden behouden;
- Herinrichting van de openbare ruimte in de dorpskern, met uitbreiding van de parkeervoorzieningen in de nabijheid van de winkels.

Onderstaand zullen deze maatregelen worden besproken.

### Supermarkt en appartementen De Soetenhof

Op de hoek van de Dorpsstraat-Dr. Bouwdijkstraat wordt een nieuwe supermarkt met daarboven appartementen gebouwd, het project De Soetenhof. De bouw is begin 2012 gestart. De nieuwe supermarkt wordt ruim twee keer zo groot als de bestaande supermarkt. De bestaande supermarkt heeft een winkelloppervlak van 460 m<sup>2</sup>, de nieuwe heeft een oppervlakte van bijna 1.000 m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt het aanbod in met name de food-sector sterk verbeterd. Er wordt voorzien in een in pandige bevoorrading, hetgeen de verkeerssituatie ten goede komt. De supermarkt wordt op de begane grond gesitueerd. Op de 1<sup>e</sup> verdieping komt de kantineruimte. Boven de supermarkt komen, verspreid over twee lagen, 12 luxe levensloopbestendige appartementen. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan appartementen in dit gebied en wordt de sociale structuur in het centrum versterkt (de realisatie van de zogenoemde 'woondeken'). Onder de supermarkt komt een parkeerkelder met parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen en personeel van de supermarkt. De ingang naar de parkeerkelder ligt verscholen aan de achterzijde van het gebouw en is bereikbaar vanaf de Dr. Bouwdijkstraat. Het gebouw heeft overwegend een hoogte van twee bouwlagen met een kap. De vormgeving en schaal van het gebouw voegen zich goed binnen de kleinschalige uitstraling en historische structuur van het gebied.



*Impressie De Soetenhof*

De locatie van de huidige supermarkt zal worden opgeknapt. Het vrijkomende pand zal worden ingevuld met een centrumfuncties. Gedacht wordt aan ondernemers die al in Zoeterwoude gevestigd zijn.

Voor de bouw van de Soetenhof is een vrijstellingsprocedure doorlopen. In het bestemmingsplan zal deze worden overgenomen. De Soetenhof wordt dus als zodanig bestemd.

### Concentratie van winkels en aanverwante functies in het dorpscentrum

De dorpskern, het gebied rond de Dorpsstraat, is hét winkelgebied van Zoeterwoude-Dorp. De meeste winkels bevinden zich aan de Dorpsstraat, Dr. Bouwdijkstraat, Smederijpad en Kerklaan. Aan het Watertje liggen ook nog enkele winkelpanden. Ten behoeve van het behoud van voldoende winkelaanbod en het op peil houden van het voorzieningenaanbod in het dorp is het van belang dat de detailhandel, en aanverwante functies, zoals kleinschalige horeca en maatschappelijke voorzieningen zich concentreren in de dorpskern, waarbij langs de Dorpsstraat wordt gestreefd naar een aaneengesloten winkelfront. Om adequaat in te kunnen spelen op de wensen en noden van de gebruikers biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit. Hiertoe is voor het centrum de bestemming 'Centrum' of 'Gemengd' opgenomen, waarbinnen verschillende functies, zoals detailhandel en aanverwante functies, mogelijk zijn. Verschillende centrumfuncties zijn dus uitwisselbaar zonder planwijziging, zodat op de maatschappelijke behoeften kan worden ingespeeld. Deze centrumfuncties blijven wel beperkt tot de begane grond. Vanaf de eerste verdieping is alleen de woonfunctie toegestaan om een 'woondeken' mogelijk te maken, waardoor de dorpskern levendig blijft, ook na sluitingstijd. De bestaande winkels aan het Watertje kunnen worden behouden. Historisch gezien zijn deze hier passend.

Om invulling te geven aan dit concentratiebeleid wordt op de locatie Dorpsstraat 25-31 een 'Vershof' gerealiseerd en is op de locaties 'bakker Blok', 'Het Chinese restaurant' en 'Kerklaan' een herontwikkeling voorzien.

#### *Vershof*

Inmiddels is een nieuw ontwerp voor de Vershof gemaakt door Van Wijnen. Dit nieuwe ontwerp voor de Vershof is planologisch meegenomen in dit bestemmingsplan. Dat betekent dat het eerder vastgestelde 'Uitwerkingsplan Vershof 2012' (vastgesteld 11 september 2012) door dit bestemmingsplan is vervangen.

De motivering voor de ontwikkeling van de Vershof is voor de duidelijkheid opgenomen in bijlage 1 achter deze toelichting 'Ruimtelijke motivering Vershof 2013'. Op de verbeelding is het bouwvlak conform het ontwerp ingetekend.



*Impressie nieuw ontwerp De Vershof (Bron: Van Wijnen).*

#### *Locatie bakker Blok*

In het inrichtingsplan is voor de locatie van Bakker Blok een herinrichting als openbaar gebied voorzien. In dit bestemmingsplan is de locatie van Bakker Blok als ontwikkelingslocatie opgenomen.

#### *Locatie nabij de Chinees*

De gemeente heeft het pand van het Chinees restaurant aan de Dorpsstraat aangekocht. Met de aankoop van deze locatie wil de gemeente in de toekomst een verbetering van de pleinfunctie bewerkstelligen. Het huidige pand wordt, nadat het restaurant is verplaatst, gesloopt ten behoeve van uitbreiding van het plein. Dit kan gepaard gaan met het revitaliseren van de gevels aan het dorpsplein. Ook is het mogelijk dat er een kleinschalige kiosk op het plein komt.

#### *Kerklaan*

De Kerklaan is het sluitstuk van de herontwikkeling van de Dorpskern. Pas als de ondernemers uit de Kerklaan nieuwe huisvesting hebben, kan de ontwikkeling in de Kerklaan starten. Aangezien dit nog wat verder in de toekomst ligt, zijn hier nog geen concrete plannen voor. Er wordt gedacht aan het ontwikkelen van (starters)woningen.

Op de locatie Kerklaan is in de huidige situatie een kleinschalige strip met voorzieningen aanwezig. De locatie ligt op de overgang van het historische centrumgebied naar een naoorlogs woongebied, wat in de vormgeving van de nieuwbouw tot uitdrukking dient te komen. Achter de huidige bebouwing ligt een watergang. Hierdoor heeft de locatie een geringe kaveldiepte. Hiermee dient bij de herontwikkeling rekening gehouden te worden. Door herontwikkeling van de locatie kan de uitstraling sterk verbeteren. Zodra er meer duidelijkheid is over de plannen zal het bestemmingsplan voor deze locatie worden gewijzigd.

### Herinrichting openbare ruimte en uitbreiding parkeervoorzieningen

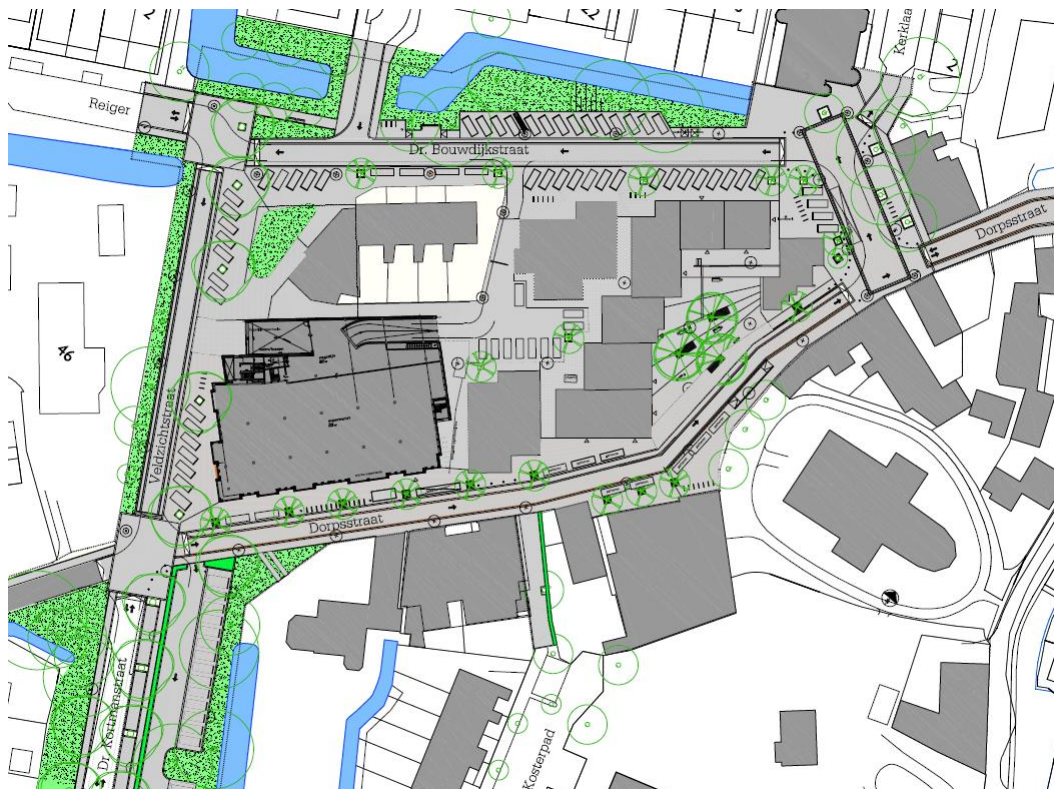
De openbare ruimte in de dorpskern wordt geheel opnieuw ingericht. De bestrating, het groen en het straatmeubilair (verlichting, bankjes, fietsenrekken, afvalbakken, etc.) van de Dr. Bouwdijkstraat, de Dorpsstraat en het Dorpsplein worden vernieuwd. Belangrijk uitgangspunt bij deze herinrichting is handhaving en versterking van de historische uitstraling van het gebied. De ambitie is om het dorpse karakter te handhaven en de openbare ruimte als drager van het centrumgebied in te zetten. De openbare ruimte moet een eenheid vormen die bereikt wordt door een helder, duidelijk ontwerp en een duurzame hoogwaardige materiaalkeuze. De planning is om de heringerichte openbare ruimte tegelijkertijd met de nieuwe supermarkt op te leveren.

### *Ontwerp inrichting openbare ruimte*

Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte in de dorpskern gaat uit van een groot verblijfsgebied waar voetganger en fietser makkelijk kunnen verplaatsen. Het langzame verkeer kan overal oversteken. Er is voldoende ruimte om fietsen te stallen op verschillende plekken. Het ontwerp geeft duidelijk aan waar te parkeren en geeft de fietsers ruimte in het verkeer door een asymmetrische wegingdeling. De kruisingen zijn ontworpen als plekken waar verkeersdeelnemers veel overzicht hebben. Het dorp krijgt weer een echt plein aan de kerk, het dorpsplein. Eén van de belangrijke uitgangspunten van het ontwerp is dat het plein een echt plein is aan de voet van de kerk. Verblijven en ontmoeten op het plein staan centraal.

De kerk vormt eveneens een belangrijke zichtlijn in de Dorpsstraat. De bomen, parkeerplaatsen en andere objecten in de Dorpsstraat worden grotendeels aan één zijde van de weg gesitueerd zodat het zicht vanuit de Dorpsstraat op de kerktoren geopend is. Het verspringen van de bomen aan de Dorpsstraat naar de andere zijde van de rijbaan markeert het plein. De Dorpsstraat blijft een straat met eenrichtingsverkeer voor auto's, maar voor fietsers in twee richtingen. In de bestrating en inrichting van de straat wordt een fietsstrook gemarkeerd. Er kan kort geparkeerd worden aan één zijde van de Dorpsstraat.

De Dr. Bouwdijkstraat is eveneens een straat met eenrichtingsverkeer voor auto's waar aan twee zijden schuin geparkeerd kan worden. Hier kan men langer de auto parkeren. Voor fietsers blijft het ook hier een straat met tweerichtingsverkeer en wordt in de bestrating een fietsstrook gemarkeerd. Er ontstaat een plantsoentje voor het pand van de huidige bakkerij Blok. Het inrichtingsplan voorziet vooralsnog in de herinrichting van de ruimte voor Bakker Blok als openbaar gebied. Deze ruimte is als ontwikkelingslocatie opgenomen in dit bestemmingsplan.



Inrichtingsplan openbare ruimte (bron: Rijnbouwt)

Tussen de winkelstraten kunnen voetgangers en fietsers zich bewegen door steegjes. Deze steegjes verbinden eveneens parkeerplaatsen die niet aan een van deze straten zijn gesitueerd, met het centrum. Ook verbinden deze steegjes verschillende gebieden met elkaar, zoals de Loethe, het centrum en het Watertje.

De openbare ruimte wordt ingericht met verschillende meubilering, zoals lichtmasten, paaltjes, banken en fietsnietjes. Deze elementen sluiten aan bij de beleving en inrichting van de openbare ruimte van het dorp.

In het dorp is het landschap nog voelbaar en waarneembaar. Het groen in de openbare ruimte dient dit te versterken om het karakter van het dorp duidelijk te maken. Er worden op verschillende plekken nieuwe bomenrijen en -groepen toegevoegd. De nieuwe bomen zullen al van redelijke omvang zijn. Ook worden bomen gekapt, zoals aan de Dorpsstraat, om de herindeling van de straat mogelijk te maken en het zicht op de kerk te openen. Aan de noordzijde van de Dr. Bouwdijkstraat wordt de bestaande watergang iets vergroot.

De herinrichting van de openbare ruimte is reeds mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld in lijn met het vastgestelde inrichtingsplan. Voor het doortrekken van de Dr. Bouwdijkstraat is reeds in 2010 een apart wijzigingsplan opgesteld. Dit plan is overgenomen in dit bestemmingsplan.

### *Parkeren*

Het zwaartepunt van het parkeren zal worden verplaatst. De supermarkt is van grote invloed op de parkeersituatie. Door de verplaatsing van de supermarkt naar de westzijde van de dorpskern, naar de hoek Dorpsstraat – Dr. Bouwdijkstraat, zal ook het zwaartepunt van het parkeren verschuiven. Hierdoor zijn in de Dorpsstraat minder parkeerplaatsen nodig, en aan de Dr. Bouwdijkstraat – Dr. Kortmannstraat meer. Bij de herinrichting van de openbare ruimte verschuift het zwaartepunt van het parkeren daarom naar de randen van de dorpskern. De loopafstanden blijven op een acceptabel niveau, mede vanwege de compactheid van de dorpskern. De Dorpsstraat zal qua parkeren worden ontzien. Minder parkeerplaatsen in de Dorpsstraat betekent namelijk een kwaliteitsimpuls voor de Dorpsstraat en levert meer winkelplezier op voor bezoekers.

Voor de toekomstige parkeerbehoefte heeft de gemeente een parkeerbalans opgesteld. Hieruit blijkt dat voor de dorpskern de koopavond maatgevend is voor de maximale parkeerbehoefte. Op dit tijdstip zijn bewoners veelal thuis, terwijl ook de winkels en horeca open zijn. Uit parkeerbalans blijkt dat er tijdens koopavond behoefte bestaat aan maximaal 178 parkeerplaatsen. In totaal worden er 179 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve wordt er voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zelfs op de piekmomenten. Het grootste deel hiervan wordt op maaiveld gerealiseerd en een klein deel in de parkeerkelder onder de nieuwe supermarkt.

## 5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk komen diverse milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkeling van het plangebied.

### 5.1 Geluid

#### **Algemeen**

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen spoorlijnen of gezoneerde bedrijventerreinen.

#### Wegverkeerslawaai

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 5.1 Breedte van geluidszones langs wegen

#### *Grenswaarden*

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.



### ***Geluid in relatie tot het plangebied***

Omdat voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak een consoliderend plan betreft dat de bestaande (planologische) situatie (opnieuw) vastlegt, hoeft er bij de vaststelling van het bestemmingsplan formeel geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden.

Daarnaast zijn alle wegen binnen het plangebied aangemerkt als 30 km/uur wegen. Deze wegen hebben dus geen geluidszone. De dichtstbijzijnde gezoneerde weg is de Burg. Detmersweg. Deze bevindt zich op circa 300 meter van het plangebied. Deze weg heeft een zone van 250 meter en heeft daardoor geen invloed op het plangebied. Realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied behoeft derhalve ook niet te worden getoetst aan de Wgh.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **5.2 Luchtkwaliteit**

### ***Algemeen***

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , voor zowel van fijn stof -PM<sub>10</sub>- en stikstofdioxide -NO<sub>2</sub>-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

3. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

#### Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekzone.

### ***Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied***

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard en legt daarmee de bestaande situatie opnieuw vast. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen met een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking mogelijk gemaakt. Daardoor worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan draagt derhalve 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Voorts maakt het bestemmingsplan de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen niet mogelijk.

Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op die locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Voor deze afweging kan getoetst worden aan de ambities uit het Regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw.

Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw

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

#### *Basisambitie*

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

#### *Extra ambitie*

- handhaving van 5% tot 10% lagere waarden dan de grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> voor verblijfsgebieden (36 tot 38 µg/m<sup>3</sup>);
- gevoelige bestemmingen op minstens 300 meter van de snelweg;
- geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (>10.000 mvt/etm).

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

In de Duurzaamheidsagenda zijn ambities opgenomen. De volgende ambitie is relevant voor luchtkwaliteit in dit bestemmingsplan:

- Op woonlocaties ligt de norm voor luchtkwaliteit 10% lager dan de grenswaarde.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool ([www.nsl-monitoringstool.nl](http://www.nsl-monitoringstool.nl)). In de monitoringstool zijn onderstaande concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> opgenomen.

straatnaam	NO2	PM10	Mvt / etmaal
	( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) (excl. correctie)	
Dorpsstraat	27.7	24,6	<10.000
Dr. Kortmanstraat	27.1	24,5	<10.00

Het is de verwachting, dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is. Hiermee wordt voldaan aan de ambities uit het Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw en de Duurzaamheidsagenda 2011-2014.

### Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambities uit de Duurzaamheidsagenda en het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.

## 5.3 Externe veiligheid

### Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ( $\text{PR}=10^{-6}$ ) wordt aanvaardbaar geacht. De PR  $10^{-6}$  is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het

aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

### ***Externe veiligheid in relatie tot het plangebied***

Op basis van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland is een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied gemaakt.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

#### *Transportroutes gevaarlijke stoffen*

In of direct nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

#### *Buisleidingen*

Uit de risicokaart komt naar voren dat in of direct nabij het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

### *De provinciale weg N206*

Er zijn geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. De provinciale weg N206, waar vervoer van gevaarlijke stoffen over kan plaatsvinden, ligt op een afstand van ruim 250 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de 200 meter, waarbinnen ruimtelijke maatregelen eventueel mogelijk zijn. Wel ligt het plangebied binnen de effectafstanden waar nog effect van een calamiteit met een transport van toxische stoffen te verwachten is.

De N206 is niet opgenomen op de risicokaart. Dit duidt er op dat het aantal transporten van gevaarlijke stoffen laag is. Gelet op de route van de N206, welke eindigt in Zoetermeer, zal er ook alleen bestemmingsverkeer van de transporten van gevaarlijke stoffen zijn. Het risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N206 zal hierdoor naar verwachting laag zijn. Het groepsrisico ligt dan ook naar verwachting in zone 4, als bedoeld in de Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland (vastgesteld door de raad van Zoeterwoude op 1 september 2009). Dit houdt in dat het groepsrisico verwaarloosbaar is en er geen maatregelen nodig zijn.

### *Conclusie*

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.



*Uitsnede risicokaart voor het plangebied en omgeving (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

## 5.4 Bodem

### **Algemeen**

Het is wettelijk geregeld (bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

### **Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied**

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Er worden slechts enkele kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met het bestemmingsplan wordt dus met name de bestaande situatie opnieuw vastgelegd. Het bestemmingsplan vormt wel het toetsingskader voor toekomstige aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen, bijvoorbeeld voor vervanging of kleinschalige uitbreiding van bebouwing. In het kader van een dergelijke vergunningaanvraag zal getoetst worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Middels een bodemonderzoek zal dan moeten worden aangetoond dat de bodem van voldoende kwaliteit is voor de beoogde functie. Voor de kleinschalige ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, is er op voorhand geen reden om te veronderstellen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect bodem niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.

### **Bodemverontreinigingssituatie**

Ophooglagen komen in oudstedelijke gebieden regelmatig voor. In het algemeen kunnen deze licht tot sterk verontreinigd zijn met zware metalen en PAK. Verder kunnen verontreinigingen worden aangetroffen die een gevolg zijn van bedrijfsactiviteiten in het verleden.

Van de te ontwikkelen locaties Bakker Blok aan de Dokter Bouwdijkstraat nr. 21, de oude supermarkt aan de Dorpsstraat nr. 19 en het Chinees Restaurant aan de Dorpsstraat nr. 8 is geen specifieke bodeminformatie bekend.

Van de volgende te ontwikkelen locaties is wel bodeminformatie bekend.

#### *Soetenhof, Dorpsstraat 38-44*

Ter plaatse van de geplande supermarkt is de bodem gesaneerd. Deze was verontreinigd met zware metalen en PAK.

#### *Vershof, Dorpsstraat 25-31*

Ter plaatse van de geplande verschof zijn tot ca. 1,5 m verontreinigingen met lood en PAK aangetroffen. Er is vermoedelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

### *Kerklaan 2-8*

Op basis van een verkennend bodemonderzoek uit 2006 bleek dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

### **Conclusie**

Bij de ontwikkeling van de bovenstaande locaties dient men rekening te houden dat er extra (sanerings-)afvoerkosten gemaakt zullen worden om de bodem geschikt te maken. Naar verwachting zullen deze kosten niet zodanig hoog zijn dat de ontwikkeling niet realiseerbaar is.

## **5.5 Water**

### ***Algemeen***

De gemeente Zoeterwoude is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Hoogheemraadschap van Rijnland beoordeelt of de waterbelangen voldoende zijn afgewogen. De voor de gemeente en het hoogheemraadschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. Daarvoor gelden eisen van het Hoogheemraadschap om de kwaliteit van het open water te waarborgen. Verder heeft de gemeente de zorgplicht voor het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen, om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Uiteraard voor zover doelmatig is en niet de verantwoordelijkheid is van het waterschap of de provincie.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en beheer van de waterkeringen en het waterpeil. Daarnaast is het waterschap verantwoordelijk voor het zuiveren van het afvalwater. Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoetsproces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

### ***Water in relatie tot het plangebied***

Het plangebied ligt in de Grote Westeindse Polder met een bodem van klei-op-veengrond. Het peilbeheer in deze polder is afgestemd op de stedelijke en



agrarische functies van het peilgebied. Vanaf de Verlaatweg loopt een hoofdwatgang langs de Westeindseweg, welke overtollig water uit het plangebied afvoert in zuidoostelijke richting. Daarnaast liggen watgangen langs de Kerklaan (achter de bebouwing), Dr. Bouwdijkstraat, Dr. Kortmannstraat en in het Loetheveld. Deze watgangen staan via ondergrondse duikers met elkaar in verbinding. Mede vanwege de vele aanwezige watgangen is er in het plangebied geen sprake van verdroging. De bestaande watgangen in het plangebied worden bestemd als 'Water'. Hiermee kunnen de bestaande watgangen worden behouden en onderhouden.

Het water van de Korte Miening aan de zuidkant en de Zuidbuurtsewatering aan de oostkant maken onderdeel uit van het boezemstelsel. Het overtollige water vanuit de polder wordt via deze boezemwatgangen afgevoerd in noordelijke richting. Langs deze watgangen zijn boezemwaterkeringen aanwezig. Om de waterkeringen die in het plangebied liggen te beschermen, zijn deze voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Middels een bouwverbod en vergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden wordt aantasting van de waterkering voorkomen.

In droge perioden wordt water vanuit de boezem ingelaten om watertekorten aan te vullen en om met doorspoeling de waterkwaliteit in de watgangen op peil te houden. In het noorden kan via een duiker tussen de Zuidbuurtsewatering en de watgang achter de Kerklaan water worden ingelaten. De belevingswaarde en de staat van onderhoud van deze watgang achter de Kerklaan is slecht (ligt verstopt tussen bebouwing, smalle en ondiepe watgang, slechte waterkwaliteit). In het zuiden wordt water ingelaten via een duiker tussen de Korte Miening en de waterloop langs de Loethe.

De water(bodem)kwaliteit van de boezem en de (hoofd)watgangen is over het algemeen matig tot slecht door een geringe doorstroming, door diffuse verontreinigingen, zoals afspoeling van wegen, en door riooloverstorten.

Hemelwater vanaf verhard oppervlak wordt via een gemengd rioleringsstelsel afgevoerd naar een rioolgemaal binnen het plangebied, vanwaar het naar de AWZI in Leiden-Zuidwest wordt weggepompt. Aan de zuidzijde van het Loetheveld is een bergbezinkbassin aanwezig. Dit bassin stort bij hevige neerslag over op het boezemwater middels een overstortbemaling.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of 100-jaarszone.

Het bestemmingsplan heeft overwegend een consoliderend karakter en legt de bestaande situatie opnieuw vast. Weliswaar vinden momenteel ontwikkelingen plaats in het plangebied, zoals de bouw van een nieuwe supermarkt en herinrichting van de openbare ruimte, maar hiervoor zijn reeds separate planologische procedures doorlopen waarin de waterbelangen reeds zijn afgewogen. Derhalve worden deze ontwikkelingen beschouwd als een bestaande situatie. Met het voorliggende bestemmingsplan worden slechts enkele kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zoals op de locatie 'Bakker Blok' en 'nabij de Chinees', waarvoor nog geen planologische

procedure is doorlopen. Door deze ontwikkelingen neemt de oppervlakte aan verharding in het plangebied niet tot nauwelijks toe. De plekken waar deze ontwikkelingen plaatsvinden zijn namelijk al geheel verhard. De realisatie van watercompensatie is daarom niet nodig.

Bij de ruimtelijke ontwikkelingen dient er naar gestreefd te worden om het watersysteem te verduurzamen. Schoon verhard (dak)oppervlak van nieuwbouw dient zoveel mogelijk afgekoppeld te worden naar het oppervlaktewater (infiltratie is gezien de bodemsamenstelling en waterstanden niet goed mogelijk) in combinatie met, daar waar mogelijk, de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel. Afkoppeling van schoon hemelwater leidt tot afname van riooloverstorten gemengd stelsel, voorkomt overbelasting van het rioleringsstelsel en de AWZI en komt het zuiveringsrendement van de AWZI ten goede.

Hemelwater dat afgevoerd wordt naar het oppervlaktewater, zal wel een zo hoog mogelijke kwaliteit moeten hebben. Vervuiling van het hemelwater moet derhalve zoveel mogelijk voorkomen worden. Voorwaarde is daarom dat bij de realisatie van nieuwe bebouwing en bijbehorende verharding de toepassing van uitlogende materialen, zoals zink, lood, etc., zoveel mogelijk wordt voorkomen.

## **5.6 Ecologie**

### ***Inleiding***

Voor de leefbaarheid van de dorpskern is het openbaar groen van grote waarde. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het daarom noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

### ***Gebiedsbescherming***

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermd natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

### ***Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied***

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura-2000 gebied of Beschermd Natuurmonument. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is het gebied 'De Wilck'. Dit gebied ligt op meer dan 2,5 kilometer afstand. Gelet op

deze afstand en het feit dat het bestemmingsplan in hoofdzaak consoliderend van aard is, worden er geen significante negatieve effecten op dit gebied verwacht ten gevolge van dit bestemmingsplan. Het plangebied is ook niet gelegen in of nabij een gebied dat tot de EHS behoort.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect gebiedsbescherming.

### **Soortenbescherming**

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

- |             |  |
|-------------|--|
| Categorie 1 | algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).  |
| Categorie 2 | soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.   |
| Categorie 3 | zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan <b>alle</b> volgende criteria:<br>én - er sprake is van een in de wet genoemd belang<br>én - er geen alternatieven zijn<br>én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort |

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI.

### **Soortenbescherming in relatie tot het plangebied**

Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter. De bestaande situatie wordt opnieuw vastgelegd. De elementen in het plangebied die waardevol kunnen zijn voor flora- en fauna zijn met name de groengebieden en -stroken en de watergangen. Deze zijn bestemd als Groen en Water. Hierdoor is het behoud van deze gebiedjes planologisch geborgd. De percelen in de dorpskern kennen overwegend veel bebouwing, verharding en een intensief gebruik, waardoor deze minder interessant zijn voor veel beschermde soorten en deze hier niet direct verwacht worden. Omdat er slechts enkele kleinschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden en er sprake is van een intensief gebruikt bestaand stedelijk gebied, wordt niet verwacht dat er beschermde soorten aanwezig zijn die de uitvoering van het bestemmingsplan kunnen belemmeren.

Wel zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dit betekent

onder meer dat de aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

## **5.7 Archeologie en cultuurhistorie**

### ***Algemeen***

#### Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar resten aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

#### Cultuurhistorie

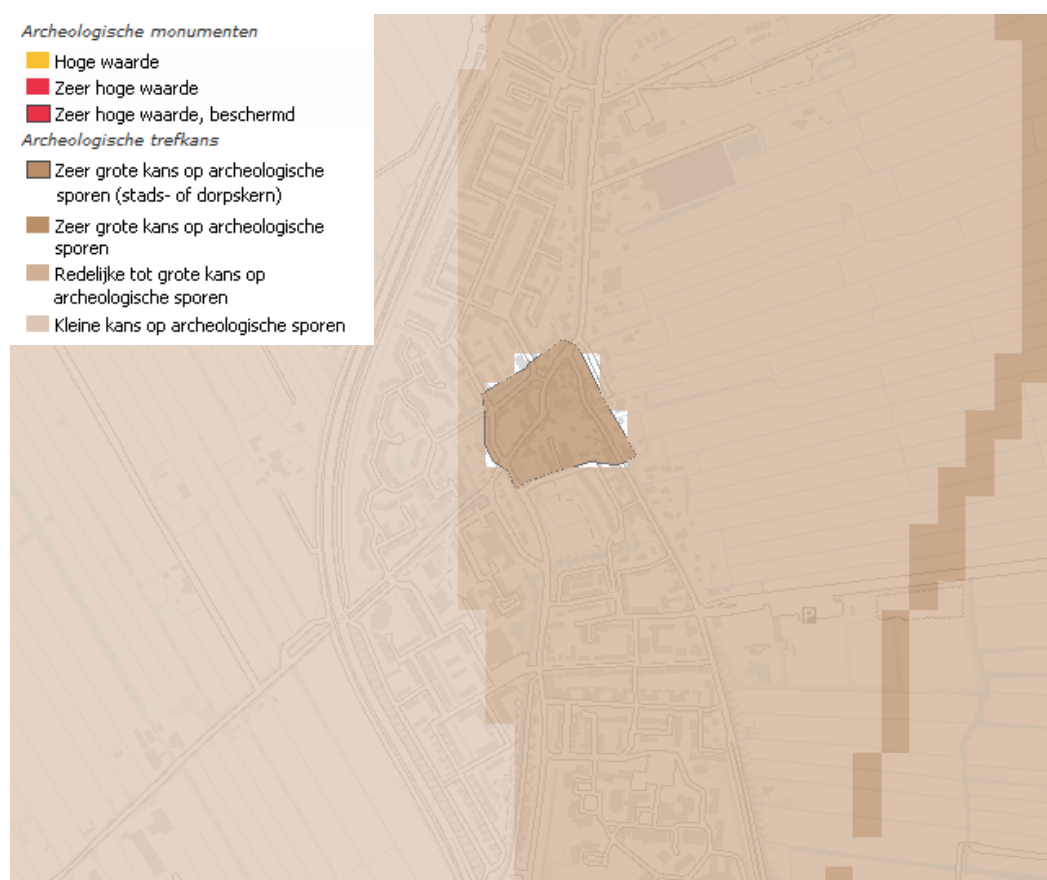
Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het

vaststellen van bestemmingsplannen. Dit betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

### ***Relatie tot het plangebied***

#### Archeologie

In de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland zijn de archeologische verwachtingswaarden (archeologische trefkans) inzichtelijk gemaakt. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van deze Atlas voor het plangebied.



Uit deze Atlas blijkt dat in het noordelijk deel van het plangebied sprake is van een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen. Dit omdat hier een dorpskern aanwezig is. In het zuidelijk deel van het plangebied is sprake van een redelijke tot grote kans op het aantreffen van archeologische sporen.

Vanwege de redelijk tot zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen in het plangebied, dient in het gehele plangebied voorafgaand aan grond- en bouwwerkzaamheden een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien sprake is van ingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 30 centimeter. In de regels is

dit vastgelegd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' waaraan een onderzoeksplicht is gekoppeld. Op deze wijze worden de archeologische resten in de bodem beschermd.

#### Cultuurhistorie

In het plangebied zijn een aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig (zie hoofdstuk 2). Deze worden reeds beschermd door de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening. Derhalve genieten deze monumenten reeds optimale bescherming en is het niet nodig om deze aanvullende bescherming te bieden via het bestemmingsplan.

## **5.8 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)**

### **Algemeen**

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden

verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Dit betekent dat de eisen in gemengde gebieden minder streng zijn dan in rustige woonwijken.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen tot een 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
<b>1</b>	10 m	0 m
<b>2</b>	30 m	10 m
<b>3.1</b>	50 m	30 m
<b>3.2</b>	100 m	50 m
<b>4.1</b>	200 m	100 m
<b>4.2</b>	300 m	200 m
<b>5.1</b>	500 m	300 m
<b>5.2</b>	700 m	500 m
<b>5.3</b>	1.000 m	700 m
<b>6</b>	1.500 m	1000 m

Tabel 5.2 Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied  
Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG

Zijn de afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies kleiner dan de voorgeschreven afstanden uit de VNG-publicatie, dan zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden of de realisatie van een bedrijf toch mogelijk is en welke maatregelen moeten worden genomen om te komen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

### **Milieuzonering in relatie tot het plangebied**

In het plangebied komen verspreid meerdere bedrijven voor. De bestaande bedrijven in het plangebied zijn bestemd middels de bestemming 'Bedrijf'. Door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten wordt ernaar gestreefd de milieubelasting voor de woningen in de omgeving van deze bedrijven zoveel mogelijk te beperken. Hiervoor wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is gebaseerd op de lijst van bedrijfstypen uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Gelet op de aard van het plangebied mogen, op de tot 'Bedrijf' bestemde gronden, bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit zijn bedrijven die gelet op hun aard en omvang toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen in gebieden met gemengde functies. Hiervoor is op de verbeelding op de bedrijfspercelen de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' opgenomen. Momenteel komen in het plangebied al geen zwaardere bedrijfsactiviteiten voor.

Overigens betekent de plansystematiek dat op de percelen ook andersoortige bedrijvigheid is toegestaan dan momenteel aanwezig is, maar dat geen bedrijvigheid met een hogere milieucategorie dan 2 is toegestaan. Hierdoor is

sprake van de nodige flexibiliteit, omdat een vrijkomende bedrijfskavel dan ook kan worden ingenomen door een ander type bedrijf, zonder dat een bestemmingsplanwijziging nodig is. Tegelijkertijd is de vestiging van bedrijven die zwaarder zijn dan de toegestane categorie 2, niet mogelijk.

## **5.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage ingegaan. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst. Dat betekent dat als een project (ruim) onder de drempelwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van gewis zijn dat er daadwerkelijk geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. (kolom 2-'gevallen' in de D-lijst) zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

De nieuwe regeling betekent dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Er zal een toets moeten worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan alleen vereisten voor de inhoud en niet voor de vorm.

### ***Vormvrije m.e.r.-beoordeling in relatie tot het plangebied***

Dit bestemmingsplan heeft vooral een conserverend karakter. Er worden slechts enkele kleinschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Gelet op de aard van het bestemmingsplan en de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de locatie (binnenstedelijk) en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.



## **6. JURIDISCHE ASPECTEN**

### **6.1 Algemeen**

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012" (SVBP2012), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM. Tevens is gebruik gemaakt van "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2012 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2008, en is in zijn geheel (ook digitale uitwisseling) verplicht vanaf 1 juli 2013. De basis is gelegd in de nieuwe Wro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2012 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het voorliggende bestemmingsplan is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

### **6.2 Analoge verbeelding (plankaart)**

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN). Straatnamen en huisnummers zijn op de plankaart van de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:1000.

In de legenda van de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven. De analoge verbeelding (plankaart) is opgesteld volgens het SVBP2012.

### **6.3 De planregels**

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

#### **6.4 Artikelgewijze toelichting**

In deze paragraaf wordt slechts waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op dat specifieke onderdeel van de planregels. Sommige regelingen of bestemmingen zijn daarom hierna niet opgenomen: deze worden geacht voor zich te spreken.

##### **Artikel 1 en 2**

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

##### **Artikel 3 Bedrijf**

De bestemming "Bedrijf" is gebruikt voor de bestaande bedrijven achter de kerk en aan de Verlaatstraat 4a temidden van een woon- of gemengde omgeving. Vanwege deze omgeving is er uitsluitend lichte bedrijvigheid toelaatbaar in de milieucategorieën 1 en 2.

Tot slot hebben ook een aantal nutsbedrijven zoals het gemaal deze bestemming gekregen. Ter plaatse van deze nutsbedrijven is ook geen andere bedrijvigheid toelaatbaar.

##### **Artikel 4 Centrum**

Deze bestemming is gebruikt voor het 'centrum' van de dorpskern waar een concentratie van winkels en andere voorzieningen is beoogd, waaronder lichte horeca (zoals de chinees en winkelondersteunende en aanverwante horeca). De regeling is een overzetting van de bestemmingen Gemengde Doeleinden en Woon- en Detailhandelsdoeleinden uit het geldende bestemmingsplan. De winkels en andere voorzieningen zijn op de begane grond toegestaan en onderling uitwisselbaar. Op de verdiepingen zijn uitsluitend woningen toegestaan. Met afwijking is het mogelijk om deze functies (of kantoorruimte daarvoor) ook op de verdiepingen uit te oefenen. Dat is om er voor te zorgen dat het centrum ook in de avond en nacht niet volledig is uitgestorven, maar wordt 'bewoond'.

### **Artikel 5 Gemengd**

De gemengde bestemming is gebruikt voor de menging van detailhandel en publieksgerichte dienstverlening buiten het centrum. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is ook een kantoor toelaatbaar.

Ook hiervoor geldt dat de functies uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan en dat de verdiepingen zijn bestemd voor wonen. Met afwijking is het ook hier mogelijk om de verdieping aan te wenden voor de op de begane grond gevestigde functie.

### **Artikel 6 Groen**

Deze bestemming is gebruikt voor het openbaar gebied, met name groenstroken.

### **Artikel 7 Horeca**

Deze bestemming is gebruikt voor Café Landzicht. De bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

### **Artikel 8 Maatschappelijk**

Dit is een brede bestemming voor de bestaande maatschappelijke voorzieningen die in het vorige bestemmingsplan ook al een bestemming Maatschappelijke doeleinden of Openbare sociale en culturele doeleinden hadden.

Maatschappelijke functies zoals de begraafplaats zijn op maat bestemd. Deze functies zijn zo specifiek dat ter plaatse niet zonder meer een andere maatschappelijke functie kan worden toegestaan.

### **Artikel 9 Tuin**

Er is voor gekozen om te werken met een aparte Tuin-bestemming. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming "Tuin" wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'. Op deze manier ontstaat een duidelijk onderscheid: de woonbestemming waarbinnen de woning en de bijgebouwen mogen worden gebouwd en de tuin waar slechts andere bouwwerken mogen worden gebouwd.

### **Artikel 10 Verkeer**

Zowel wegen met een doorgaande (stroom-) functie als woonstraten krijgen de bestemming "Verkeer".

In de regels wordt uitgegaan van een weg met twee rijstroken. Een rijstrook is de strook die breed genoeg is voor een auto. De meest voorkomende vorm van een weg met twee rijstroken is de weg met één strook heen en één strook terug.

### **Artikel 11 Water**

De bestemming water is gebruikt voor de bestaande watergangen in het plangebied. In de bestemming "Water" is het toegestaan om andere bouwwerken te bouwen, zoals bruggen en dergelijke.

### **Artikel 12 Wonen**

Voor de bouwmogelijkheden wordt in deze bestemming uitgegaan van de zogenaamde 'voor- en achterkantbenadering'. Deze benadering komt erop neer dat met het oog op stedenbouw en welstand verschil moet worden

gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant (en de naar openbaar gebied gerichte zijkanten) of aan de achterkant. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het bouwen aan de voorkant (en de naar openbaar gebied gerichte zijkanten) in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant. Dit heeft als resultaat dat voor het bouwen aan de achterkant in principe geen omgevingsvergunningsvereiste geldt voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports, dakkapellen en erfafscheidingen (mits ze aan bepaalde afmetingen voldoen), tenzij deze binnen 1 m van het erf van de burens, de weg of het openbaar groen worden gerealiseerd. Ook op een zijerf dat niet grenst aan een weg of openbaar groen kunnen dergelijke bouwwerken vergunningsvrij worden opgericht, indien een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevellijn in acht wordt genomen.

Het bovenstaande leidt tot de volgende regeling:

- De woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak binnen de bestemming Wonen worden gebouwd. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd. De hierbij in acht te nemen hoogtematen zijn op de verbeelding aangegeven.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook toegestaan op de overige gronden met de bestemming Wonen. Hierbij geldt dat maximaal 40% van deze gronden bebouwd mag worden tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>.

Een woning mag volgens de begrippen in artikel 1.52 door maximaal 1 huishouden worden bewoond.

#### *Toegelaten beroepen en bedrijven bij woningen*

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten, wordt een toename van de menging met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorgestaan. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft, en er geen melding- of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt. Er wordt vanuit gegaan dat de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen tot ten hoogste 40 m<sup>2</sup>.

#### *Vergunningvrij bouwen*

Vermeldenswaardig is dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. In artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is in lid 3 bepaald dat er bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald, dat bepaalde activiteiten mogen worden verricht zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verkregen. In artikel 2.3 Besluit omgevingsrecht is deze bepaling voor zover het gaat om de activiteit bouwen en planologische gebruiksactiviteiten, uitgewerkt in twee deelcategorieën:

1. Categorieën van gevallen waarbij er geen toets aan het bestemmingsplan plaatsvindt. Voor deze categorieën is er geen omgevingsvergunning voor de activiteit *bouwen* nodig **en** is er ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit *gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan* nodig.
2. Categorieën van gevallen waarbij er wel moet worden getoetst aan het bestemmingsplan. Voor deze categorieën is weliswaar geen omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen, maar is wel een

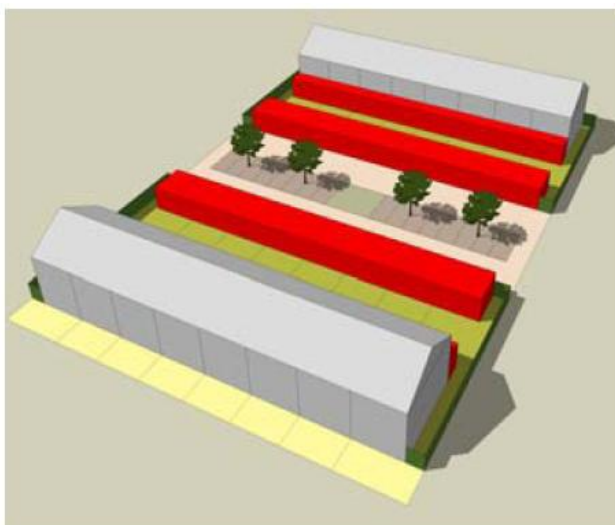
omgevingsvergunning nodig voor de activiteit *gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan*. Dat betekent dus dat alsnog geen omgevingsvergunning nodig is als bij de toets aan het bestemmingsplan blijkt dat het gebruik van gronden en bouwwerken past binnen het bestemmingsplan.

De categorieën van gevallen genoemd onder 1, worden opgesomd in artikel 2 van bijlage II van het Bor. De categorieën van gevallen genoemd onder 2, worden opgesomd in artikel 3 van bijlage II van het Bor.

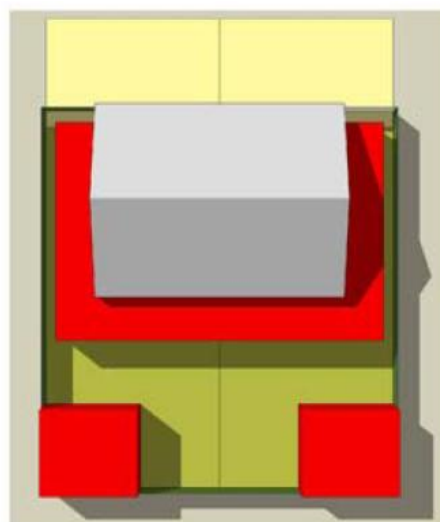
In onderstaande tabel is de regeling zoals die in de artikel 2 van bijlage II van het Bor is opgenomen, samengevat. Volgens artikel 2 van bijlage II van het Bor is geen omgevingsvergunning nodig voor een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in een achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

Bij het achtererfgebied gaat het om het achtererf en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerven. Het achtererfgebied begint op 1 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw.

Voor het bestemmingsplan betekent dit dat deze vergunningvrije bouwwerken mogelijk zijn, ook als het bestemmingsplan anders bepaalt. In de figuren hierna zijn deze vergunningvrije bouwwerken waarop het bestemmingsplan geen invloed heeft, op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt (rode kleur). Voor de exacte regeling zij verwezen naar de wettekst.



**Vergunningvrij bij aaneen gebouwde woningen**



**Vergunningvrij bij twee aaneen gebouwde woningen**

In deze figuren mogen de bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw zijn gebouwd maximaal 2,5 meter in het achtererf steken. De bijbehorende bouwwerken die vrijstaand van het hoofdgebouw worden gebouwd mogen een maximale oppervlakte hebben van 30 m<sup>2</sup>.

<b>Indien het bijbehorende bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw</b>	<b>Indien het bijbehorende bouwwerk op een afstand van meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw wordt gebouwd<sup>62</sup></b>
Indien het bijbehorende bouwwerk niet hoger is dan 4 meter <sup>63</sup> , en	Indien het bijbehorende bouwwerk niet hoger is dan 3 meter, en
	- binnen 1 meter van het naburige erf mag de oppervlakte van vergunningvrije bouwwerken niet meer bedragen dan 10 m <sup>2</sup> , en
	- als gevolg van het bijbehorende bouwwerk mag de oppervlakte vergunningvrije bouwwerken (die zich op een afstand van meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw bevinden) niet meer bedragen dan 30 m <sup>2</sup> , en
	- het bijbehorende bouwwerk moet functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, en
- de bijbehorende bouwwerken worden opgericht op een afstand van meer dan 1 meter van het openbaar toegankelijk gebied, tenzij voor die strook van 1 meter geen redelijke eisen van welstand gelden, en	
- de bijbehorende bouwwerken mogen niet voorzien zijn van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, en	
- het achtererfgebied mag als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd zijn.	

#### Dubbelbestemming

##### **Artikel 13 Leiding-Riool**

Deze bestemming is gebruikt ter bescherming van de afvalwatertransportleiding. Het bebouwen van deze gronden, of het uitvoeren van grondbewerkingen op deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend door het bevoegd gezag. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de belangen van de rioolpersleiding daardoor niet in het geding komen. Daarover wordt vooraf advies gevraagd bij de leidingbeheerder.

##### **Artikel 14 Waarde - Archeologie**

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied is voor het bouwen of het uitvoeren van bodemingrepen waarbij een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt geroerd, een aanlegvergunning nodig. Een dergelijke vergunning kan alleen worden verleend als archeologisch onderzoek is gedaan en de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd.

##### **Artikel 15 Waterstaat - Waterkering**

Voor waterkeringen is de waterkerende functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het bebouwen van deze gronden, of het uitvoeren van grondbewerkingen op deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend door het bevoegd gezag. De omgevingsvergunning wordt verleend als de waterkeringen hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

## **ALGEMENE REGELS:**

### **Artikel 16 Anti-dubbelregel**

De anti-dubbelregelbepaling, een doeltreffender formulering dan de vroeger gehanteerde term "dubbelregelbepaling", beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

### **Artikel 17 Algemene bouwregels**

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet.

Wat de hoogteaanduidingen betreft, is vermeld dat de op de kaart aangegeven hoogten als hoogst toelaatbaar in acht moeten worden genomen en in welke gevallen sprake mag zijn van overschrijdingen hiervan. Ten aanzien van dakhellingen is bepaald dat deze een hellingshoek van ten hoogste 65° mogen hebben. Echter, indien in een rij van aaneengesloten woningen al een woning aanwezig is met een dak waarvan de helling meer bedraagt dan 65°, mogen de overige woningen in die rij ook tot die aanwezige dakhelling hun dak oprichten.

Verder bevat dit hoofdstuk regels met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen en de overschrijding van bouwgrenzen, het buiten werking stellen van de bouwverordening en algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

### **Artikel 18 Algemene gebruiksregels**

#### *Evenementenregeling*

In de dorpskern zijn jaarlijkse evenementen zoals bijvoorbeeld de wielerronde en de braderie toegestaan. Daartoe is in de gebruiksregels een evenementenregeling opgenomen. Voor de inhoud daarvan is aansluiting gezocht bij de regeling in het Besluit omgevingsrecht (artikel 4, lid 8, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht). Maximaal 4 keer per jaar is een evenement als een braderie toegestaan gedurende 15 dagen, waarbij de tijd die nodig is om op te bouwen en af te breken ook wordt meegerekend.

#### *Seksinrichtingen als strijdig gebruik*

Aangezien seksinrichtingen vanaf 1 oktober 2000 als een "normale" bedrijfs-/dienstverlenende activiteit worden aangemerkt, dient het bestemmingsplan zich expliciet uit te spreken over het al of niet bieden van mogelijkheden voor vestiging van dergelijke inrichtingen. Omdat in het plangebied dergelijke

inrichtingen niet gewenst worden geacht, worden deze dan ook expliciet voor alle bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

*Tegengaan woningsplitsing:*

In de gebruiksregels is het splitsen van woningen als strijdig gebruik aangemerkt. Het bestaande aantal woningen is daardoor gefixeerd. Voor de ontwikkellocaties is een uitzondering gemaakt.

### **Artikel 19 Algemene afwijkingsregels**

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft met name:

- afwijkingen van de staten van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten aan huis en horeca-activiteiten. Het gaat om bedrijven die niet in de lijst zijn genoemd of die in een naast hogere categorie worden genoemd maar die vergelijkbaar zijn met de bedrijven die wel toelaatbaar zijn.
- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

### **Artikel 20 Algemene wijzigingsregels**

In de regels is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de omvorming van de Kerkstraat tot een woonstraat. Daartoe kunnen de percelen onder voorwaarden enigszins worden vergroot en het water worden gedempt. Het verlies aan waterbergend vermogen moet worden gecompenseerd. De Kerkstraat is op de verbeelding aangeduid als 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'.

## **OVERGANGSREGLS EN SLOTREGEL:**

### **Artikel 21 Overgangsrecht**

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode wordt beslist over sloop respectievelijk beëindiging.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al strijd zijn met het vorige bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

### **Artikel 22 Slotregel**



Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

#### Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten maakt als bijlage deel uit van de regels van het bestemmingsplan.

Voor het bestemmen van bedrijven wordt gebruik gemaakt van een Staat van Bedrijfsactiviteiten die is afgeleid van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In principe wordt een gefilterde versie van de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten toegepast: zie verder onder het kopje "nadere inperking van de bedrijvenlijst".

De bedrijvenlijst legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/ of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een (indicatieve) afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in tien mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldend "grootste afstand" tot woonbebouwing:

<b>milieucategorie</b>	<b>grootste afstand</b>
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

#### *Nadere inperking van de bedrijvenlijst*

Ten opzichte van de basislijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft een nadere inperking van de lijst plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

In de eerste plaats is de categorie detailhandels- en horecabedrijven (m.u.v. catering) uit de Staat (SBI-code 52 en 55) weggelaten, omdat het niet gewenst is detailhandel met recht overal ter plaatse van de bedrijfsbestemmingen in de wijk toe te staan. Detailhandel dient plaats te vinden ter plaatse van de detailhandelsbestemmingen.

In de tweede plaats bevat de basislijst van de VNG ook enkele activiteiten, die naar hun aard niet thuis horen in een bedrijfsbestemming. Gedoeld wordt op maatschappelijke dienstverlening en bepaalde sport- en recreatieactiviteiten. Deze categorieën bedrijfsactiviteiten zijn daarom geschrapt uit de bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dergelijke vestigingen en activiteiten hebben een specifieke bestemming gekregen.

In de derde plaats is het planologisch ondenkbaar dat zich binnen een bedrijfsbestemming in de wijk land- en tuinbouwers zouden vestigen. De categorie land- en tuinbouw is derhalve ook grotendeels geschrapt. Van deze categorie zijn de meer industriële activiteiten wel gehandhaafd (agrarische hulpbedrijven, hoveniersbedrijven).

Tot slot is een aantal bedrijfsactiviteiten weggelaten, die in dit gebied niet relevant, dan wel niet van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de volgende

bedrijfsactiviteiten: zeevaart, binnenvaart, visserij, luchtvaart en delfstoffenwinning.

Bedrijven/inrichtingen "die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken" en die als zodanig zijn genoemd in het Besluit omgevingsrecht (Bor), zullen in de regel - gelet op de omgevings situatie - niet mogelijk zijn en daarom uitgesloten worden.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met alleen conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard is, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Er wordt uitgegaan van het vastleggen van de bestaande situatie en het overnemen van reeds bestaande bouwrechten uit de geldende bestemmingsplannen, verleende vrijstellingen of vergunningen.

De kosten voor de weinige kleinschalige ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, worden gedragen door de initiatiefnemers. Hiervoor zijn of worden anterieure overeenkomsten afgesloten. Daarnaast is de gemeente eigenaar van een deel van de gronden waar ontwikkelingen zijn voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.



## 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 september tot en met 24 oktober 2012 ter inzage gelegen voor inspraak. Naar aanleiding hiervan zijn 6 inspraakreacties ingediend. Onderstaand zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

#### 1. [REDACTED]

Inspreker heeft de volgende opmerkingen:

- inspreker is geen voorstander om Huize Veldzicht op de lijst van gemeentelijke monumenten te laten zetten.
- bushalte in de Dorpsstraat is niet meer noodzakelijk door de halte aan de rondweg en de ov-taxi;
- in het plan ontbreekt een voorstel aangaande het gebruik en de plaatsing van de winkelwagentjes.

#### **Antwoord gemeente**

- *In dit bestemmingsplan is het gemeentelijk monumentenbeleid slechts beschreven. Keuzes over het al dan niet toekennen van een monumentenstatus is in het kader van dit plan echter niet aan de orde. Wij adviseren inspreker hierover contact op te nemen met de monumentencommissie.*
- *De situering van bushaltes wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Het gemeentelijk beleid is er overigens wel op gericht om deze halte in de dorpskern te behouden.*
- *Het bestemmingsplan is niet bedoeld voor het treffen van een regeling voor het gebruik en plaatsen van winkelwagentjes.*

#### 2. [REDACTED]

Inspreker verzoekt de al bestaande functies voor de Kerklaan 'wonen en detailhandel' en 'dienstverlening' te handhaven.

#### **Antwoord gemeente**

*Aan de Kerklaan doet een woonbestemming geen recht aan de bestaande situatie met een menging van wonen en functies. Daarom heeft de Kerklaan de bestemming 'Gemengd' gekregen voor wonen, detailhandel en publieksgerichte dienstverlening.*

#### 3. [REDACTED]

Inspreker is van plan om in pand Dorpsstraat 21/Kosterpad 1 een winkel/horeca gelegenheid te starten en verzoekt het volgende:

- naast de woonbestemming ook een detailhandel/horeca bestemming toe te kennen;

- de bebouwingmogelijkheden te vergroten.

Deze wensen heeft inspreker reeds eerder toegezonden naar de gemeente d.d. 09 februari 2012 maar zijn niet meegenomen in het voorontwerpplan. Op 31 oktober 2012 volgt een gesprek met de gemeente met als doel de wijzigingen in de volgende fase van het plan mee te nemen.

Inspreker stelt de volgende aanpassingen voor:

- Gecombineerde flexibele bestemming;
- De nieuwe bestemming van toepassing laten zijn op het volledige perceel;
- Het vloeroppervlakte van detailhandel/horeca mag max. 300 m<sup>2</sup> bedragen;
- Hoofd en bijgebouwen mogen max. in twee bouwlagen worden uitgevoerd.

#### **Antwoord gemeente**

*Er heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden met dhr. Visser over de mogelijkheden tot het wijzigen van de bestemming ter plaatse van het pand Dorpsstraat 21/Kosterspad 1. Er is afgesproken dat op basis van een door inspreker voor te leggen schetsplan, nader overleg kan plaatsvinden en er nadere afspraken vastgelegd kunnen worden, bijvoorbeeld ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid. Vooralsnog is het initiatief onvoldoende concreet om in dit plan mee te nemen.*

#### **4. ██████████**

Inspreker heeft de volgende opmerkingen c.q. vragen.

1. Het pand van de chinees en de mogelijke nieuwe bebouwing van een muziekkiosk:

- Op welke plek komt een muziekkiosk?;
- Wat is het doel van het plaatsen van een muziekkiosk;
- Hoe groot wordt de muziekkiosk;

Inspreker merkt op dat er de laatste jaren nauwelijks muzikale, culturele activiteiten op het dorpsplein zijn geweest. Inspreker vreest dan ook dat het een verkapte vorm voor een hangplek is.

2. Wat zijn de plannen t.a.v. het afgeven van een vergunning voor lichte horeca op de plek waar nu de chinees is gevestigd.

3. Volgens het plan is het pand Dorpsstraat 7 een beeldbepalend pand.

Inspreker wil graag weten wat dat betekent en inhoudt.

#### **Antwoord gemeente**

1. *Ter plaatse is geen muziekkiosk beoogd maar een gewone kiosk voor bijvoorbeeld horeca en/of detailhandel van ca 30 m<sup>2</sup>.*
2. *Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen voor de invulling van de locatie voor de chinees. Deze komen aan de orde bij de omgevingsvergunning. Daarbij zal rekening worden gehouden met de nabijgelegen woonbestemmingen.*
3. *Met een beeldbepalend pand wordt bedoeld dat dit pand beeldbepalend is in zijn omgeving en er om die reden geen wijzigingen ten opzichte van de*

*huidige situatie worden voorgestaan. In de welstandsnota gelden strengere eisen voor beeldbepalende panden.*

## **5. [REDACTED]**

Insprekers complimenteren de gemeente met de wil en inzet om het dorp aantrekkelijk te maken.

Insprekers vragen de verkeersstroom dusdanig te regelen op de dr. Kortmannstraat, dat het rustiger wordt voor de bewoners. Insprekers stellen eenrichtingsverkeer in combinatie met de Verlaatweg voor.

### **Antwoord gemeente**

*In het bestemmingsplan kunnen geen verkeersmaatregelen worden vastgelegd. Daarom is uw brief, los van dit bestemmingsplan, inhoudelijk beantwoord door een medewerker van Verkeer, afdeling Ruimtelijk Beheer.*

## **6. [REDACTED], voorzitter Kerkeraad**

Inspreker maakt de volgende opmerkingen:

- de functie 'bedrijfswoning' is niet opgenomen in de begrippenlijst;
- in dit gebied wordt de voorkeur gegeven aan de aanduiding 'met een aan huis gebonden beroep';
- verzoek om uitbreidingsmogelijkheden rondom met 2 meter;
- er moet voldoende parkeerruimte aanwezig voor het gebruik van de kerk;
- verzoekt de naam "Nederlandse Hervormde Kerk" te wijzingen in "(protestantse)kerk van de gemeente rondom de Dorpskerk".

### **Antwoord gemeente**

*Ruimtelijk is de pastorie verbonden aan de kerk. Daarom is de woning hier aangeduid als bedrijfswoning. In artikel 1.11 is een begrip voor bedrijfswoning/dienstwoning opgenomen.*

*Voor weinig ingrijpende uitbreidingen voorziet het Besluit ruimtelijke ordening in vergunningvrije bouw mogelijkheden. Op voorhand is het niet wenselijk in het bestemmingsplan grootschaliger uitbreidingsmogelijkheden op te nemen. Met concrete uitbreidingsplannen kan reclamant altijd bij de gemeente langskomen voor overleg*

*Zowel de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer' als 'Centrum' voorzien in de mogelijkheid parkeerplaatsen aan te leggen. In het inrichtingsplan dat in het kader van de herstructurering dorpskern in vastgesteld zijn voldoende parkeerplaatsen in de nabijheid van de kerk gepland.*

*De naam van de kerk zal in de toelichting worden aangepast.*

## **8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening. Er hebben in totaal 3 overlegpartners gereageerd. De

reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

### **1. HHRS van Rijnland, Archimedesweg 1, Leiden**

Het plan geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

- Par. 5.5 van de toelichting: 1<sup>e</sup> zin van de derde alinea toevoegen dat Rijnland verantwoordelijk is voor het beheer van de waterkeringen.
- Par. 5.5: de in bijlage 1 opgenomen tekst toe voegen.
- Verbeelding: de waterkeringen zijn smaller dan volgens de legger van Rijnland moeten zijn. Zones aanpassen conform bijlage 2.

#### **Antwoord gemeente**

*De teksten in de toelichting zullen worden aangepast conform de opmerkingen van het HHRS.*

*De dubbelbestemming waterkering zal worden aangepast conform de opmerkingen van het HHRS.*

### **2. Provincie Zuid Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag**

Het plan geeft geen aanleiding tot opmerkingen

### **3. Omgevingsdienst West-Holland, C. Lokman, Schipholweg 128, 2316 XD Leiden**

Het plan geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Overlegpartner adviseert om de tekst in de toelichting van de volgende paragrafen aan te passen volgens tekstvoorstel (zie bijlage):

- Par. 5.2 – Luchtkwaliteit
- Par. 5.3 – Externe veiligheid
- Par. 5.4 – Bodem
- Par. 6.4 – Artikelsgewijze toelichting

De staat van Bedrijfsactiviteiten ontbreekt. Overlegpartner adviseert om ook een lijst van aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te voegen.

Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer is vervangen door Besluit omgevingsrecht (Bor).

Overlegpartner adviseert na te gaan of voor een de volgende percelen een bedrijfsbestemming noodzakelijk is:

- Perceel ten noorden van de kerk.
- Twee percelen aan de Dorpsstraat 2.
- Perceel Verlaat 4a.

Overlegpartner verwijst voor nadere informatie per milieuaspect naar de brief in bijlage.



**Antwoord gemeente**

- *Het perceel ten noorden van de kerk: Dit perceel is in gebruik t.b.v. een slagerij. De bedrijfsbestemming is correct.*
- *De twee percelen aan de Dorpsstraat 2: De bedrijfsbestemming is vervangen voor een woonbestemming, conform het beoogde gebruik.*
- *Het perceel verlaatweg 4a: Conform het vigerende plan is de aanduiding 'opslag' toegekend. Er is geen aanleiding om gebruiksmogelijkheden te wijzigen.*

*Verder zal het plan worden aangepast conform de opmerkingen van de Omgevingsdienst.*

**8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan Dorpskern 2013 heeft gedurende 6 weken -van 21 maart t/m 1 mei 2013- in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 4 reclamanten een zienswijze ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de Nota van Zienswijzen die als bijlage achter dit bestemmingsplan is opgenomen.

