



Leiden

Bestemmingsplan Oostvlietpolder 2015



Voorontwerp
juli 2014

Oostvlietpolder 2015

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het bestemmingsplan	7
2.1 Beschrijving van het plangebied	7
2.2 Actualisatie	9
2.3 Relevante thema's	9
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader	15
3.1 Europees en nationaal beleid	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	25
4.1 Archeologie	25
4.2 Cultuurhistorie	29
4.3 Ecologie	32
4.4 Kabels en leidingen	35
4.5 Milieu	36
4.6 Milieueffectrapportage	49
4.7 Verkeer en vervoer	50
4.8 Water	53
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	55
5.1 Inleiding	55
5.2 Opzet en volgorde van de regels	55
5.3 Uitleg van de regels	56
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	63
6.1 Economische uitvoerbaarheid	63
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
Bijlagen bij toelichting	65

Bijlage 1	Geurnotitie waterzuiveringsinstallatie	65
	Regels	69
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	70
Artikel 1	Begrippen	70
Artikel 2	Wijze van meten	77
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	79
Artikel 3	Agrarisch	79
Artikel 4	Agrarisch - Glastuinbouw	80
Artikel 5	Agrarisch met waarden	81
Artikel 6	Bedrijf	83
Artikel 7	Bedrijf - Gas	85
Artikel 8	Groen	86
Artikel 9	Horeca	87
Artikel 10	Natuur	89
Artikel 11	Recreatie - 1	91
Artikel 12	Recreatie - 2	92
Artikel 13	Recreatie - 3	94
Artikel 14	Verkeer	95
Artikel 15	Water	96
Artikel 16	Wonen - 1	98
Artikel 17	Wonen - 2	103
Artikel 18	Leiding - Gas 1	107
Artikel 19	Leiding - Gas 2	109
Artikel 20	Leiding - Water	111
Artikel 21	Waarde - Archeologie 3	113
Artikel 22	Waarde - Archeologie 5	115
Artikel 23	Waarde - Archeologie 7	117
Artikel 24	Waarde - Archeologie 8	119
Artikel 25	Waarde - Landschap	121
Artikel 26	Waterstaat - Waterkering	122
Hoofdstuk 3	Algemene regels	124
Artikel 27	Anti-dubbeltelregel	124
Artikel 28	Algemene bouwregels	125
Artikel 29	Algemene aanduidingsregels	127
Artikel 30	Algemene afwijkingsregels	129
Artikel 31	Algemene wijzigingsregels	130
Artikel 32	Overige regels	131

Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	132
Artikel 33	Overgangsrecht	132
Artikel 34	Slotregel	133
Bijlagen bij regels		135
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	136
Bijlage 2	Afmetingen bestaande en vergunde recreatieverblijven	160
Bijlage 3	Toegestane gebouwen Natuur	171
Bijlage 4	Afmetingen afwijkende bebouwing Wonen - 1	173
Bijlage 5	Bestaande woningen Wonen - 2	176
Bijlage 6	Staat van bedrijfsactiviteiten - aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten.	183

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Leiden streeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied naar actuele bestemmingsplannen. Het doel van de nieuwe digitale bestemmingsplannen is om een adequate, up-to-date juridische regeling voor de stad te garanderen.

Voor de Oostvlietpolder is in 2004 het bestemmingsplan Oostvlietpolder vastgesteld, waarmee onder meer de ontwikkeling van een bedrijventerrein middels een uitwerkingsplicht mogelijk werd gemaakt. De gemeenteraad heeft enige tijd geleden besloten om de betreffende gronden van een groenbestemming te voorzien. De bestemmingsplanherziening hiervoor is vastgesteld op 13 februari 2014.

Voor de overige delen uit het bestemmingsplan Oostvlietpolder (2004) die niet behoren tot de recente bestemmingsplanherziening, moet grotendeels vóór 20 april 2015 een geactualiseerd bestemmingsplan vastgesteld worden. Hiervoor wordt dit bestemmingsplan Oostvlietpolder 2015 opgesteld.

Voorliggend bestemmingsplan is primair conserverend van aard. In de periode tussen het vaststellen van het bestemmingsplan Oostvlietpolder uit 2004 en de huidige situatie hebben er wel een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, zowel fysiek als beleidsmatig, die daar waar mogelijk verwerkt zijn in dit bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat de contour van het vigerende bestemmingsplan Oostvlietpolder uit 2004, minus de plangebieden van bestemmingsplan Oostvlietpolder (vastgesteld 13 februari 2014) en het Inpassingsplan Rijnlandroute.

Ten aanzien van voornoemde gronden die niet tot het nieuwe bestemmingsplan behoren, gelden de volgende overwegingen:

- Het bestemmingsplan Oostvlietpolder uit 2014 voorzag in het herbestemmen van de gronden naar een groenbestemming waar voorheen een bedrijventerrein gepland was, waardoor deze plandelen reeds zijn geactualiseerd;
- Het inpassingsplan Rijnlandroute betreft een provinciaal plan dat voorziet in de aanleg van de Rijnlandroute, verbreding van de Europaweg en watercompensatie die nodig is om deze wegen aan te leggen. Voor deze gronden mag de gemeente Leiden wettelijk gezien geen bestemmingsplan vaststellen.

Globaal bezien beslaat het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Oostvlietpolder 2015 uit de hieronder aangegeven rode vlakken.



Figuur 1.1: globale weergave plangebied Oostvlietpolder 2015

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, geldt op dit moment het bestemmingsplan Oostvlietpolder, vastgesteld op 20 januari 2004. De rechtsgang van dit bestemmingsplan was complex en heeft gevolgen voor het bepalen van de uiterste datum waarop er geactualiseerd moet zijn.

- Op 20 april 2005 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan Oostvlietpolder (200406399/1). Het bestemmingsplan is toen gedeeltelijk vernietigd en gedeeltelijk onherroepelijk geworden. De bestemmingen Woondoeleinden I en II aan de Vlietweg, Agrarische doeleinden, Nutsdoeleinden, Natuur en twee stroken met een recreatieve bestemming zijn toen onherroepelijk geworden. Dit betekent dat voor deze percelen er een actualisatieplicht bestaat per 20 april 2015. Deze plandelen uit het bestemmingsplan Oostvlietpolder worden geactualiseerd in dit nieuwe bestemmingsplan.
- Op 19 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland een herstelbesluit genomen tot goedkeuring van het bestemmingsplan. Op 19 november 2008 heeft de Afdeling het bestemmingsplan grotendeels goedgekeurd. Voor deze plandelen (die nu eveneens worden geactualiseerd), geldt een uiterste actualisatiedatum van 19 november 2018.

Uitzondering op het bovenstaande is het plandeel met de bestemming Uit te werken bedrijventpark. Hiervoor is op 13 februari 2014 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, waardoor reeds aan de actualisatieplicht is voldaan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het bestemmingsplan

2.1 Beschrijving van het plangebied

2.1.1 Ligging in groter verband

De Oostvlietpolder ligt op de overgang van de Randstad naar het Groene Hart en tevens op de overgang van verschillende landschapstypen. Het gebied maakt deel uit van de Vlietzone die als een groene, recreatieve zone langs de Haagse en Leidse agglomeratie loopt, ingeklemd tussen de Vliet en de A4. De Oostvlietpolder vormt binnen deze Vlietzone een relatief goed bewaard gebleven polderlandschap dat niet door verstedelijking, zandwinning of bebossing is getransformeerd in een geheel ander landschapstype.

De polder grenst aan landschappelijk en ecologisch waardevolle veenweidegebieden in het Groene Hart en vormt de verbinding tussen twee grote groene gebieden in de Vlietrandzone die voor openluchtrecreatie zijn ingericht: Vlietland en polderpark Cronesteyn. Anderzijds ligt de polder nabij het stedelijk gebied. De polder maakt deel uit van de oostflank van Leiden en de A4-corridor. Daarin bevindt zich een stedelijke knoop tussen Roomburg en Leiderdorp, terwijl de overige gebieden een overwegend groen karakter hebben. De Oostvlietpolder grenst aan het stedelijk gebied van Leiden en sinds de bebouwing van de Krimwijk ook aan dat van Voorschoten.

2.1.2 Groen- en waterstructuur

De belangrijkste structurerende groen- en waterelementen in het plangebied zijn de doorgaande groen/blauwe lijnen van de Vliet en de slagenverdeling van sloten en grasland die het polderlandschap van de Vlietpolder zo kenmerkt.

De Vliet is onderdeel van het Rijn-Schiekanaal, dat de verbinding vormt tussen de Oude Rijn nabij Leiden en Overschie. Het is een belangrijke recreatieve vaarroute. De Vliet vormt de begrenzing van de polder.

Bovendien is de dwars door het gebied lopende ecologische verbindingzone een belangrijk groenelement. Deze ecologische zone die oost-west door het plangebied loopt zal verder worden ontwikkeld en het oosten van het plangebied verbinden met het weidevogelgebied in het westen van het plangebied.

2.1.3 Bebouwingstructuur

De Vlietweg is het oorspronkelijke bebouwingslint vanuit waar de polder is ontgonnen. Het bebouwingslint bestaat uit losstaande en 2-onder-1-kapwoningen en voormalige agrarische gebouwen van boerderijen en landarbeidershuisjes. Op sommige plekken zijn er doorsteekjes met watergangen en landwegen die van de Vlietweg zicht op het open polderlandschap geven. Restanten van het voormalige agrarische gebruik zijn enkele boerderijen die deels nog agrarisch in gebruik zijn en deels niet. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen.

Langs de Vrouwenweg is nog een strook seriematige woningen zonder kap aanwezig. Op de hoek van Vrouwenweg en de Kruishereweg staat een bijzonder gebouw: het in 1926 gebouwde kruisherenklooster het Huize Weipoort.

2.1.4 Verkeerstructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de Europaweg (N206) en de Vlietweg. De Vlietweg ontsluit het gebied voor het autoverkeer van bewoners en bezoekers. Op de grens met Leidschendam gaat de weg over in een fietspad. Op regionaal niveau functioneert de Vlietweg als een van de voornaamste doorgaande kwalitatief hoogwaardige recreatieve fietsverbindingen. Ter hoogte van de Oostvlietpolder biedt de Vlietweg fietsers, hardlopers en wandelaars, een steeds unieker wordend uitzicht op het polderlandschap.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt nog de HofMietweg. Deze weg dient met name ter ontsluiting van het recreatiegebied Vlietland (gelegen ten westen van het plangebied) en daarnaast voor de ontsluiting van de onbebouwde percelen in het zuidelijk deel van het plangebied. De HofMietweg is bereikbaar vanaf de aansluiting Europaweg-A4.

De Vrouwenweg ontsluit de woonbebouwing aan de oostzijde van het plangebied (studentenhuisvesting in het voormalige klooster en aaneengesloten grondgebonden woningen).

De Vrouwenweg is nabij de Vlietweg verbonden met de Europaweg. De Europaweg (N 206) is een regionale verbinding en tevens een belangrijke toegangsweg naar Leiden vanaf de rijksweg A4, die langs de zuidzijde van het plangebied loopt.

2.1.5 Landschapsbeeld

Het plangebied maakt onderdeel uit van het slagenlandschap dat aan de westzijde wordt begrensd door de Vliet en zich in oostelijke richting uitstrekt tot ver in het Groene Hart. Kenmerkend voor dit typisch Hollandse slagenlandschap is het graslandkarakter, de daarmee samenhangende openheid en het patroon van smalle, evenwijdige kavels, gescheiden door sloten. Ook de Vlietweg, als bebouwde en dichtbeplante ontginningsbasis, is karakteristiek voor dit landschapstype.

De landschappelijke kenmerken zijn in het plangebied nog herkenbaar. De hoge beplanting van Vlietland en langs de A4 en de volkstuinten en recreatieverblijven in het midden van het plangebied, verkleinen de openheid van het gebied.

2.1.6 Functionele structuur

2.1.6.1 Agrarisch grondgebruik

In de Oostvlietpolder zijn een aantal gronden aanwezig die gebruikt worden voor agrarische doeleinden, zoals het houden van vee en glastuinbouw. Tevens bevindt zich een grondgebonden melkveehouderij in het plangebied. Tenslotte wordt opgemerkt dat er binnen het plangebied sprake is van hobbymatige agrarische activiteiten, zoals het houden van paarden.

2.1.6.2 Volkstuinen & recreatiepark

Andere grote ruimtegebruikers in het gebied zijn de volkstuintencomplexen van de volkstuintverenigingen OTV, Oostvliet en Roomburg. Naast het volkstuintencomplex ligt het Vlietpark. Dit park bestaat uit circa 75 recreatieverblijven.

2.1.6.3 Wonen

Langs de Vlietweg zijn een groot aantal burgerwoningen aanwezig. In een sloot tussen Vlietweg 24 en 26 liggen tevens een drietal woonboten. Langs de Vrouwenweg staat een rij woningen uit begin twintigste eeuw en het voormalige klooster huize Weipoort dat nu in gebruik is voor studentenhuisvesting.

2.1.6.4 Horeca

Aan de Vlietweg 2 is het café-restaurant Cronesteyn gelegen.

2.1.6.5 Bedrijven en nutsvoorzieningen

Aan de Vlietweg zijn bij een aantal woningen enkele bedrijven-aan-huis gevestigd. Tevens bevindt zich aan Vlietweg een bedrijf dat caravans en boten stalt.

In het midden van het plangebied is een gasdrukregel- en meetstation aanwezig. Er loopt een hoofdaardgastransportleiding vanuit Vlietland door de Hofpolder naar dit gasdrukregel- en meetstation. Vanaf het station loopt de leiding in een boog naar de HofMietweg en vervolgens parallel aan die weg naar de Europaweg en Klein Cronesteyn om vervolgens af te buigen naar de Grote Polder.

2.2 Actualisatie

Binnen de gemeente Leiden worden globaal twee typen bestemmingsplannen onderscheiden: actualisatieplannen en ontwikkelingsplannen.

Actualisatieplannen worden veelal opgesteld voor een groter plangebied, bijvoorbeeld een wijk of stadsdeel. Het doel van een actualisatieplan is vooral het conserveren van de bestaande situatie. Hiertoe wordt de bestaande situatie in een actueel juridisch kader gegoten.

Bij een actualisatieplan wordt met een up-to-date juridisch raamwerk de bestaande situatie zo goed mogelijk vastgelegd. Hiermee wordt voor belanghebbenden een helder beeld gegeven wat planologisch wel en niet is toegestaan.

Dit bestemmingsplan actualiseert een gedeelte van het bestemmingsplan Oostvlietpolder uit 2004. Het bestemmingsplan heeft zoals aangegeven een conserverend karakter waarin een aantal relevante thema's zijn uitgewerkt. Tevens zijn de wijzigingsbevoegdheden en de uit te werken bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan onder de loep genomen en is bekeken hoe hier in het nieuwe bestemmingsplan mee om moet worden gegaan. Deze thema's worden in paragraaf 2.3 besproken.

2.3 Relevante thema's

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 betreft voorliggend bestemmingsplan een actualisatieplan. Het doel van het bestemmingsplan is het plangebied te voorzien van een actuele bestemmingslegging die aansluit bij de bestaande situatie en bij de actuele bestuurlijke visie op het gebied. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Reeds ontwikkelde plannen, waarvoor de procedure al is doorlopen, worden wel meegenomen.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan spelen een aantal relevante thema's, deze worden hiernavolgend besproken.

2.3.1 Weidevogelgebied

Voor het Weidevogelgebied in de Oostvlietpolder wordt een beschermende Natuurbestemming opgenomen. De gemeentelijke gronden binnen het Weidevogelgebied die thans binnen de bestemming Woondoeleinden zijn gelegen, worden omgezet in de bestemming Natuur, om zo dienstig te zijn aan de ontwikkeling van het Weidevogelgebied.

Voor het functioneren van het Weidevogelgebied zijn de doorzichten van belang. Voor de percelen Vlietweg 68a tot en met Vlietweg 80 is geconstateerd dat de huidige bouwrechten

als voldoende restrictief beschouwd kunnen worden, waardoor deze conserverend bestemd kunnen worden. Wel kunnen er nadere eisen worden gesteld aan de situering van bebouwing in relatie tot de doorzichten op het Weidevogelgebied.

2.3.2 Inpassingsplan Rijnlandroute

De provincie Zuid-Holland heeft het ontwerp inpassingsplan Rijnlandroute op 28 maart 2014 ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Hierdoor is de gemeente Leiden niet langer bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen voor de gronden die behoren tot het (ontwerp)inpassingsplan. De contouren van het ontwerp inpassingsplan zijn uit dit nieuwe bestemmingsplan gehaald. Bij eventuele contourwijziging zal daar gedurende de bestemmingsplanprocedure op ingespeeld worden.

De aansluiting Rijnlandroute met de A4 behoort tot het Tracébesluit (zie paragraaf 2.3.8).

2.3.3 Uit te werken bestemmingen en wijzigingsbevoegdheden

In het vigerende bestemmingsplan Oostvlietpolder zijn een aantal uit te werken bestemmingen en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient een heroverweging plaats te vinden of er nog beleidsmatige wenselijkheid aan de orde is en zo ja onder welke voorwaarden medewerking mogelijk is. Daarnaast dient de uitvoerbaarheid en realisatie binnen de planperiode aangetoond te worden. Indien hier niet aan voldaan kan worden, is overzetten in beginsel niet mogelijk.

In het vigerende bestemmingsplan zijn in totaal één uit te werken bestemming en 4 wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Uit te werken Groen en Woondoeleinden & Wijzigingsbevoegdheid III - Vlietweg tussen 9-64

Het gaat hier om een uitwerking en een wijziging naar grootschalige woningbouw. De ambities van de gemeente Leiden zijn voor dit gebied gewijzigd. Deze gewijzigde inzichten zijn opgenomen in de Structuurvisie Leiden 2025. Op deze locatie is een bescheiden programma van kleinschalige woningbouw wenselijk passend bij de karakteristieke, cultuurhistorische lintbebouwing en alleen langs de Vliet, behalve ter hoogte van het Weidevogelgebied. De huidige uit te werken bestemming en de wijzigingsbevoegdheid voorzien echter in grootschalige woningbouw en zijn daardoor in strijd met de beleidsvoornemens uit de structuurvisie. Om deze reden kunnen ze niet opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze ontwikkeling van deze zones zijn weergegeven in het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen. Indien er initiatieven zijn hieraan voldoen en tevens in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zijn, dienen aparte ruimte procedure gevolgd te worden. Deze vallen buiten de reikwijdte van onderhavig conserverend bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid I - Zuidwestzijde Europaweg

Bijna de hele wijzigingszone maakt onderdeel uit van het ontwerp inpassingsplan Rijnlandroute. De gemeente kan voor deze gronden wettelijk gezien geen bestemmingsplan vaststellen. Om deze reden zal deze wijzigingsbevoegdheid vervallen in onderhavig bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid II - Klooster

De wijzigingsregels uit het vigerende bestemmingsplan zijn in strijd met de huidige regelgeving uit de Provinciale Verordening Ruimte. Op basis van de ladder van duurzame verstedelijking is het niet mogelijk om op deze locatie een congrescentrum of bedrijfsverzamelgebouw op te richten. De wijzigingsbevoegdheid wordt dan ook uit het nieuwe bestemmingsplan gelaten.

Wijzigingsgebied IV - Vlietweg 1a

Deze wijziging naar kleinschalige woningbouw (ter plaatse van oude silo) is beleidsmatig nog steeds gewenst en is in lijn met het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen. Stedenbouwkundig gezien kan ingestemd worden met een wijziging naar maximaal 4 woningen in het type vrijstaand en/of twee-aan-een, met een maximale goothoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 10m .

2.3.4 Vlietpark

De vigerende bouwmogelijkheden voor de recreatieverblijven worden in beginsel gerespecteerd, met dien verstande dat voor wat betreft de wijze van meten aangesloten is bij de Leidse standaardsystematiek. De maximaal stedenbouwkundig aanvaarbare bouwhoogte voor recreatieverblijven is vastgesteld op 3,5m en van een verenigingsgebouw op 5m.

In het Vlietpark zijn een aantal vergunde recreatieverblijven aanwezig met afwijkende maatvoeringen, deze zullen via een bijlage bij de regels (als uitzonderingen op de bestaande regeling) positief worden bestemd. De bestaande recreatieverblijven nabij de oorspronkelijke ecologische zone (zie ook paragraaf 2.3.7) kunnen in beginsel worden meegenomen, indien hierover besluitvorming heeft plaatsgevonden in de betreffende omgevingsvergunnings-procedure.

2.3.5 Volkstuinen

Ook voor de volkstuinen geldt dat de vigerende bouwmogelijkheden in beginsel gerespecteerd zullen worden, met dien verstande dat voor wat betreft de wijze van meten aangesloten is bij de Leidse standaardsystematiek. De maximaal stedenbouwkundig aanvaarbare bouwhoogte voor volkstuinhuisjes is vastgesteld op 3,5m en van een verenigingsgebouw op 5m.

Uitzondering is de thans voor volkstuinen bestemde, maar nog onbebouwde strook, die in het Toetsingskader Oostvlietpolder Duurzaam Groen is aangeduid als 'het centrum van de polder'. In de toekomst zou deze strook nog steeds benut kunnen worden als volkstuinpercelen. Openheid van bebouwing is hier echter gewenst. Om deze reden zal de bebouwingsregeling voor deze strook voorzien worden van maatwerk. Daarbij wordt qua maatvoering aangesloten bij de bouwvoorschriften van de Leidse Bond van Amateurtuinders.

2.3.6 Agrarische activiteiten

Binnen het plangebied is een grondgebonden melkveehouderij gelegen aan de Vlietweg 82. Daarnaast vinden er aan de Vlietweg 40-42 glastuinbouwactiviteiten plaats. Deze activiteiten zullen ook als zodanig worden bestemd in dit bestemmingsplan.

Daarnaast worden er in het plangebied hobbymatig dieren gehouden. Zorgvuldigheidshalve zal er nog nader onderzoek plaatsvinden naar kleinschalig agrarisch gebruik binnen de woonbestemmingen. De resultaten zullen te zijner tijd in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

De milieutechnische aspecten ten aanzien van de agrarische activiteiten worden in hoofdstuk 4 besproken.

2.3.7 Ecologische zone

Dwars door de Oostvlietpolder loopt de ecologische zone. Deze zone deelt de Oostvlietpolder in tweeën. Op grond van een recentelijke wijziging in de provinciale structuurvisie, is de primaire ecologische zone verlegd om de volkstuinen heen. Hierdoor kan de ecologische zone goed functioneren. In de Leidse beleidsdocumenten wordt aan het oorspronkelijke deel door de volkstuinen nog ecologische waarde toegekend. Een bredere verbindingsstrook is (gezien de wijziging van de zone om de volkstuinen heen) op deze locatie niet meer aan de orde.

De ecologische zone zal (voor zover gelegen binnen het plangebied) worden bestemd als Natuur met een functieaanduiding voor een ecologische verbindingzone.

2.3.8 Tracébesluit aansluiting A4 - Rijnlandroute

Voor de aansluiting A4-Rijnlandroute heeft de minister van Infrastructuur en Milieu op 24 april 2014 een ontwerp-tracébesluit vastgesteld. Op grond van wettelijke bepalingen zijn er geen juridische gevolgen voor onderhavige bestemmingsplanprocedure vanwege de ter inzage legging van het ontwerp tracébesluit. De betreffende gronden zullen daarom conserverend worden bestemd.

2.3.9 Bestemming Wonen-2

Het bestemmingsplan Oostvlietpolder 2015 kent twee verschillende bestemmingen Wonen. Bij de bestemming Wonen-2 zijn oude (grootschalige) bouwrechten overgenomen, die ongebruikt zijn en vanuit een goede ruimtelijke ordening niet meer te motiveren zijn. In het bijzonder gaat het om de mogelijkheid om woningen te bouwen tot een oppervlakte van 250m². Het is gewenst om deze bouwrechten in overeenstemming te brengen met de systematiek zoals in de rest van de Oostvlietpolder wordt toegepast. Concreet gaat het om het realiseren van bouwvlakken rondom de woningen, zoals bij de bestemming Wonen-1. Om deze transformatie plaats te kunnen laten vinden, is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Eén van de voorwaarden is dat er pas 3 jaar na het in werking treden van het bestemmingsplan gebruik gemaakt mag worden van deze wijzigingsbevoegdheid, met als doel dat de huidige eigenaren weten dat het planologisch regime in de toekomst kan wijzigen.

2.3.10 Overige onderdelen

Als gevolg van de complexe rechtsgang van het bestemmingsplan Oostvlietpolder uit 2004 zijn een aantal onderdelen waaraan goedkeuring is onthouden, danwel waarvan de goedkeuring is vernietigd. Deze onderdelen worden daar waar relevant door middel van dit bestemmingsplan gerepareerd.

Goedkeuring onthouden	Gevolg voor actualisatie
art 12, eerste lid van de planvoorschriften, het woord "woningen" (1e GS besluit)	Gaat op in de nieuwe bestemming voor Wonen.
het plandeel met de bestemming "Recreatie" en de aanduiding "Rv", voor zover gelegen binnen een afstand van 25 meter uit het midden van de gronden met de bestemming "Ecologische verbindingzone (E)" (herstel-besluit)	Geen, zie 2.3.7.
artikel 8, lid 2, sub e van de planvoorschriften de zinsnede "met dien verstande dat de maximale oppervlakte die door aanbouwen en bijgebouwen buiten het bebouwingsvlak wordt ingenomen, niet meer dan 35 m ² mag bedragen" (herstel-besluit)	Gaat op in de nieuwe bestemming voor Wonen.
het plandeel met de bestemming Woondoeleinden 2 (W2), voor zover gelegen achter de woning van Vlietweg 12 van familie Van Schie die hier een 2e woning wil bouwen (herstel-besluit)	Conform eerdere afspraken zal voor een eventuele ontwikkeling een aparte (postzegel)planprocedure doorlopen worden.

artikel 22, eerste lid, aanhef en onder i, van de voorschriften (AbRvS)	Geen
---	------

Goedkeuring vernietigd	Gevolg voor actualisatie
het plandeel met de bestemming "Woondoeleinden 2 (W2)", ter plaatse van het perceel van dhr. A. Long de Jong aan de Vlietweg	Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een gezondheidscentrum.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Europees en nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

3.1.1.1 Beleidskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig, waarbij het rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten. Het uitgangspunt hierbij is dat provincies, regio's en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn.

Volgens de nationale ruimtelijke hoofdstructuur wordt de Zuidvleugel, waar Leiden binnen valt, aangemerkt als 'stedelijke regio met een concentratie van topsectoren'. Het rijksbeleid zet specifiek in op versterking van de twee met elkaar samenhangende vleugels binnen de Randstad. De Randstad moet in 2040 een concurrerende en duurzame topregio vormen. Om verdere economische en sociale ontwikkeling mogelijk te maken en om de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken, is mobiliteit een randvoorwaarde. Niet alleen het hoofdwegennet dient optimaal te functioneren, maar ook de aansluiting op de regionale wegen en op lagere schaalniveaus is van belang. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur zijn essentieel.

3.1.1.2 Conclusie

Dit bestemmingsplan staat de uitvoering van het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet in de weg.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

3.1.2.1 Beleidskader

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Ook de bescherming van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden, zoals de Limes, is in het Barro vastgelegd. Dit is inmiddels doorvertaald in de provinciale structuurvisie en verordening.

3.1.2.2 Conclusie

Met het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het Barro als uitgangspunt genomen. Binnen het plangebied is een deel van de Limes gelegen. Hiervoor worden specifieke planregels opgenomen. Het Barro staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

3.1.3 Duurzame verstedelijking

3.1.3.1 Beleidskader

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

3.1.3.2 Conclusie

De ladder van duurzame verstedelijking is nader uitgewerkt in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Via dit bestemmingsplan wordt echter geen nieuwe verstedelijking mogelijk gemaakt. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland, Ontwikkelen met schaarse ruimte'

3.2.1.1 Beleidskader

Op 2 juli 2010 is de 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld door provinciale staten. Deze visie is op 29 februari 2012 en op 30 januari 2013 geactualiseerd. De kern van deze visie is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers.

Gestreefd wordt naar 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.

In de structuurvisie wordt aangegeven welke zaken de provincie Zuid-Holland van provinciaal belang vindt. Hiervoor zijn vijf integrale hoofdopgaven benoemd:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

'Visie op Zuid-Holland' is zelfbindend voor de provincie. Het toetsingskader voor de gemeente is uitgewerkt in de provinciale verordening

3.2.1.2 Plangebied

Het plangebied is aangegeven als provinciale bufferzone. In de bufferzone geldt naast het beleid voor provinciale landschappen aanvullende regelgeving ten aanzien van een verbod op het toelaten benzinstations en wegrestaurants en een verbod op uitbreiding van intensieve veeteelt. De regelgeving en begrenzing van de bufferzones zijn in de verordening opgenomen.



Figuur 3.1: Uitsnede provinciale structuurvisie

Het gebied van de volkstuinten en het Vlietpark is aangegeven als 'Gevarieerd en verbindend vrijetijdslandschap'. Bij dergelijke gebieden draait het om de recreatieve beleving. Het netwerk van fiets- en wandelpaden verbindt de verscheidenheid van stedelijke en landelijke gebieden.

Dit gebied is tevens aangewezen als ambitiegebied bodemenergie. De provincie wil hier, in afstemming met ander ondergronds en bovengronds ruimtelijk gebruik, de toepassing van bodemenergiesystemen faciliteren.

De woningen en bedrijven langs de Vlietweg horen bij het bestaand stads- en dorpsgebied. De provincie wil de verstedelijking zoveel mogelijk binnen deze grenzen concentreren.

Daarnaast is de ecologische verbindingszone binnen het plangebied aangegeven. In voorliggend bestemmingsplan is deze zone bestemd als 'Natuur' en nader aangeduid als 'ecologische verbindingszone'.

3.2.2 Provinciale Verordening 'Verordening Ruimte Provincie Zuid-Holland'

3.2.2.1 Beleidskader

In de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland, op 2 juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en herzien op 29 februari 2012 en 30 januari 2013, zijn de provinciale belangen uit de structuurvisie verder uitgewerkt in regels. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen.

3.2.2.2 Plangebied

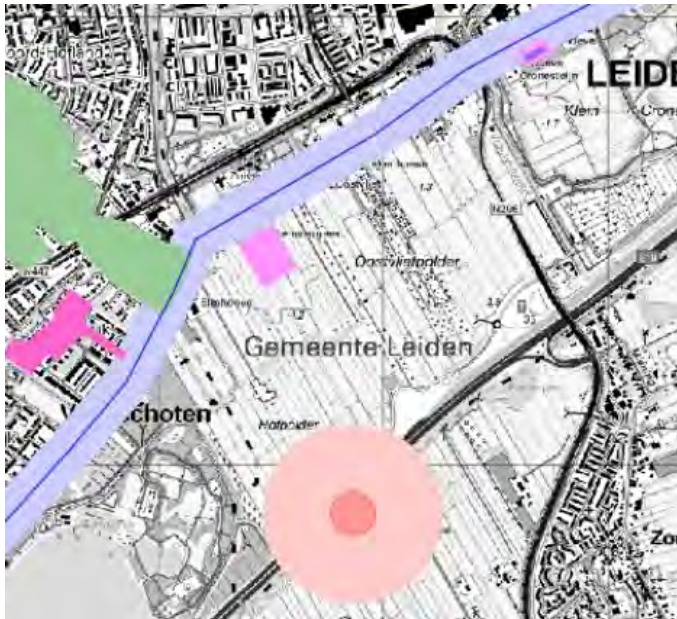
De wijze waarop de belangen vanuit de verordening zijn vastgelegd is weergegeven in afbeelding 3.2.

De molenbiotop van de molen "Zelden van passe" in Zoeterwoude ligt over het zuiden van het

plangebied. Deze wordt middels een gebiedsaanduiding beschermd in voorliggend bestemmingsplan.

De ecologische verbindingszone is eveneens aangegeven in de verordening. Deze wordt door middel van de bestemming Natuur en een specifieke aanduiding beschermd in voorliggend bestemmingsplan.

Het roze vlak in onderstaande afbeelding 3.2 geeft weer dat er een zeer hoge archeologische verwachting geldt voor dat gebied. De Vliet is aangegeven als Limes-gebied. Hiervoor geldt eveneens dat er een zeer hoge archeologische verwachting geldt. Meer hier over in paragraaf 4.1.



Figuur 3.2: Uitsnede provinciale verordening

De belangen vanuit de verordening worden zoals hierboven beschreven doorvertaald en vastgelegd in dit bestemmingsplan.

3.2.3 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

3.2.3.1 Beleidskader

Deze structuurvisie is op 25 juni 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland en vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio worden hieraan getoetst.

De Holland Rijnland gemeenten willen een aantrekkelijke regio, waar je niet alleen plezierig werkt en woont, maar ook prettig kunt recreëren. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. In het bijzonder voor economische sectoren als Greenport, Bio Sciences en ruimtevaarttechnologie.

De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;

3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
6. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Kennis;
7. Speerpunt voor economische ontwikkeling: Greenport.

3.2.3.2 Conclusie

In de Regionale Structuurvisie wordt de Oostvlietpolder gezien als een belangrijke schakel in het creëren van een ecologische en recreatieve groene verbinding tussen de kust en het Groene Hart. De Oostvlietpolder is tevens belangrijk in verband met de aanleg van de Rijnlandroute, waarbij er een verbinding wordt gemaakt tussen de A44 en de A4.

In de Regionale Structuurvisie wordt nog uitgegaan van het ontwikkelen van een gemengd bedrijventerrein van 29 hectare groot. Deze ontwikkeling is op dit moment niet meer actueel, voor de betreffende gronden is op 13 februari 2014 een nieuw bestemmingsplan Oostvlietpolder vastgesteld, waarin de betreffende gronden een groenbestemming hebben gekregen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Leiden 2025

3.3.1.1 Beleidskader

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2025 vastgesteld (RV 09.0130). Deze structuurvisie is bij raadsbesluit van 1 december 2011 herzien (RV 11.0104). De structuurvisie bouwt voort op het Structuurplan Boomgaard van Kennis en de in 2004 vastgestelde Ontwikkelingsvisie: Leiden stad van ontdekkingen. Op de punten die niet in deze structuurvisie zijn opgenomen, is de Boomgaard van Kennis van toepassing. Voor de overige aspecten is de structuurvisie is hiervan de ruimtelijke vertaling. Daarnaast is bij het opstellen van de structuurvisie gebruik gemaakt van de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland. De prioriteiten die in de Regionale Structuurvisie voor Leiden zijn benoemd, vormen het uitgangspunt van de structuurvisie.

De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het bestaande beleid en de ambities en verwachtingen die in overleg met partijen en partners zijn geformuleerd. Dit heeft geleid tot een Structuurvisie met de volgende ambities:

- de historische binnenstad wordt beter op de kaart gezet;
- het Bio Science Park en de kenniseconomie worden verder ontwikkeld;
- de bereikbaarheid wordt verbeterd;
- de groene en blauwe structuren in en rondom de stad worden versterkt en verbonden;
- de kansen die zich in het Stationsgebied, Transvaal/Vondellaan en op De Waard aanbieden worden benut om met wonen en werken een bijdrage te leveren aan de versterking van de kennisstad.

3.3.1.2 Conclusie

De Oostvlietpolder is op de visiekaart bij de structuurvisie aangewezen als groenstructuur, met daarbinnen een recreatieve / groene verbinding op regionaal schaalniveau. Dit sluit aan bij het beleiduitgangspunt om de groene en blauwe structuren in en rondom de stad te versterken en te verbinden.

Met de herziening uit 2011 is over een aantal nieuwe punten uit de structuurvisie expliciet besloten. Dit geldt onder andere voor de onderstaande beleidskeuzes:

1. gebiedsuitwerkingen voor te bereiden voor de groen/blauwe oostflank aan te vullen met:
 - a. een duurzaam groene Oostvlietpolder waar de ontwikkeling van stadslandbouw en een beperkt recreatief programma wordt bevorderd;
 - b. een groene recreatieve verbinding op regionaal niveau die de Vlietlanden verbindt met: het Duin, Horst en Weide gebied, polderpark Cronesteyn, park de Bult, park Matilo, de Boterhuispolder en het land van Wijk en Wouden;
 - c. een kaderstellend ruimtelijk casco, dat met de ecologische zone langs de centrale wetering als drager de doorgaande noord-zuid en oost-west verbindingen samenbrengt in een samenhangende structuur van groen/blauwe lijnen en recreatieve verbindingen;
 - d. langzaam verkeersverbindingen in noord-zuid richting en oost-west richting die als onderdeel van het dragende casco de Oostvlietpolder op aantrekkelijke wijze verbinden met de omliggende groen gebieden en de stad;
 - e. aandacht voor het behoud en versterken van het groene en duurzame karakter van de Oostvlietpolder bij het inpassen van nieuwe infrastructuur;
 - f. een eigen toetsingskader dat de functies beschrijft die samen inhoud geven aan het gewenste groene en duurzame karakter van de Oostvlietpolder.

Met de bovenstaande beleidskeuzes wordt sterk ingezet op het behoud en de versterking van het groene en recreatieve karakter van de Oostvlietpolder, in samenhang met de omliggende groengebieden.

Voor verdere sturing van deze inrichting wordt onder punt f. gekozen voor een toetsingskader dat specifieke op deze polder inzoomt. Dit toetsingskader is opgenomen in de Uitwerking Structuurvisie Oostvlietpolder. In paragraaf 3.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3.2 Toetsingskader - Uitwerking Structuurvisie Oostvlietpolder (2013)

In de Structuurvisie Leiden 2025 is vastgelegd dat de Oostvlietpolder een duurzaam groen karakter krijgt. Daarvoor wordt een ontwikkelingsscenario opgesteld: een toetsingskader waarin de functies worden beschreven die samen inhoud geven aan het gewenste groene en duurzame karakter van de Oostvlietpolder.

Het ruimtelijk kader dat met dit toetsingskader wordt beschreven, gaat enerzijds om de ontwikkeling van een kaderstellend casco en anderzijds om flexibiliteit. Het casco en de toegestane invulling van het gebied zijn voorwaardenscheppend voor het gewenste duurzame eindbeeld en gaan versnippering en verrommeling tegen.

Om de Oostvlietpolder overeind te houden als knooppunt, bestemming en "stepping stone" in de grotere regionale groenstructuur rond Leiden, stelt het toetsingskader dat het belangrijk is de kwaliteiten te behouden die er reeds zijn. De kwaliteit van de Oostvlietpolder die bewaard moet worden, is groene ruimte in combinatie met landbouw die in het teken staat van natuur(beleving). Wil die ruimte meer betekenis krijgen voor bezoekers, dan moet het gebied een goede verblijfskwaliteit hebben, goed ontsloten zijn, recreatieve faciliteiten en een logische relatie hebben met de omliggende groenstructuren.

3.3.2.1 Infrastructuur

De grote opgave voor de Oostvlietpolder, is de inpassing van de infrastructuur die nodig is om de verbinding tussen de A4 en de A44 te verbeteren en te versterken. Dat geldt voor de Rijnlandroute die de zuidelijke grens van het gebied zal vormen, maar ook voor de Europaweg die het gebied in het noorden doorsnijdt, en de parallelstructuur die Leiden in het oosten verbindt met de A4, de N11 en de Rijnlandroute.

Het effect dat de verbetering van bereikbaarheid op de infrastructuur en het gebied zal hebben is aanzienlijk. Een duurzaam groene Oostvlietpolder vraagt om een ontwikkelingsscenario dat aansluit bij de aanwezige kwaliteiten, ze conserveert en versterkt. Daarbij passen functies als stadslandbouw en een bescheiden recreatief programma. Ontwikkelingen zullen zoveel

mogelijk voorwaardenscheppend zijn en versnippering tegengaan. Daarbij wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met de inpassing van infrastructuur en de wijze waarop het verkeer zich in de komende decennia zal ontwikkelen.

De zware infrastructurele opgave voor het gebied maakt de toevoeging van andere programma's die een zichtbare breuk veroorzaken in de groenbeleving van het gebied, zoals windmolens, ongewenst.

3.3.2.2 Ruimte

De kwaliteit van de Oostvlietpolder die bewaard moet worden, is ruimte in combinatie met landbouw die in het teken staat van natuur(beleving). Voor de ruimtewerking zijn de Vliet, de Vlietweg, het agrarische gebied ten zuiden van de volkstuinten en de volkstuinten belangrijke beeldbepalende elementen. Voor de beleving van de natuur van het gebied heeft de strook ten noorden van de volkstuinten op dit moment te weinig betekenis. Dat wordt verbeterd door het gebied in elk geval goed te ontsluiten voor voetgangers en fietsers en door met name in deze strook de ondersteunende groene recreatieve functies te realiseren die sterk genoeg zijn om tegenwicht aan het nu alles overheersende verkeer op de Europaweg.

De natuurwaarde van de Oostvlietpolder wordt versterkt. Dit wordt uitgewerkt in een ruimtelijk kader. Binnen de randvoorwaarden van een duurzaam groene bestemming wordt, met alle bijhorende ambities en de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van de infrastructuur, een kaderstellend casco neergelegd dat met passende functies en met een grote mate aan flexibiliteit kan worden ingevuld.

3.3.2.3 Verbindingen

Hoewel de Vliet en de Vlietweg zeker ter hoogte van de Oostvlietpolder van grote kwaliteit zijn, zijn ze ook de enige verbindingen die het gebied voor langzaam verkeer ontsluiten en dat maakt het geheel te kwetsbaar. Naast de versterking van de Vliet en de Vlietweg als belangrijke dragers van het casco, wordt de Oostvlietpolder beter verbonden met de grotere regionale groenstructuren. Daarvoor worden bestaande verbindingen versterkt en nieuwe verbindingen aangelegd. Het gaat dan niet alleen om de doorgaande groen-blauwe lijnen van de Vliet, de ecologische hoofdstructuur en de slagenverdeling van sloten en grasland die het polderlandschap zo kenmerken. Ook de nieuw in te passen verkeersverbindingen met de stad, in het gebied zelf en met de omliggende groen gebieden volgen de bestaande patronen in het landschap.

Voor wandelaars en fietsers worden, zorgvuldig in het landschap ingepaste, nieuwe noord-zuid en oost-west verbindingroutes aan het gebied toegevoegd. Dit versterkt niet alleen de belevingswaarde van het gebied zelf, maar het verbindt en verankert de Oostvlietpolder ook stevig in de stedelijke en de grote regionale groen-blauwe structuur.

De nieuwe stedelijke en regionale infrastructuur wordt zorgvuldig in het gebied ingepast. Er wordt rekening gehouden met het belang van de groene recreatieve verbinding tussen de Vlietlanden, de Oostvlietpolder en Cronesteyn. De ingang van de tunnel voor de Rijnlandroute onder de Vliet zal zó worden aangelegd, dat zo veel mogelijk groengebied vrij doorloopt over de weg heen. Het ruimtelijke beslag van de knoop wordt (Rijnlandroute A4 en A44) tot een minimum beperkt. De barrièrewerking van de Europaweg wordt ongedaan gemaakt zodat er naast de Vliet nog twee, dragende, substantiële en kwalitatief hoogwaardige, ononderbroken ecologische noord-zuid assen ontstaan die de Vlietlanden met Cronesteyn verbinden.

3.3.2.4 Invulling kamers

Binnen het casco van slootjes, hagen, bomen en ontsluitingswegen zijn een aantal uitsparingen, de zogenaamde kamers, gesitueerd. Deze kamers bieden kansen voor transformatie naar functies die de aantrekkelijkheid van de Oostvlietpolder kunnen vergroten voor anderen. Hierin kunnen telkens één of meerdere ondernemingen gevestigd worden. Randvoorwaarde voor de ontwikkeling van deze ruimtes is, dat partijen zich alleen in de Oostvlietpolder mogen vestigen indien zij die iets te bieden hebben. Dat kan zijn door het bieden van horecavoorzieningen, informatie of verkoop van streekproducten, kleinschalige zorgverlening, educatie of recreatie. Maar ook minder voor de hand liggende, permanente functies die bijdragen aan het kwalitatief hoogwaardige groene karakter van de Oostvlietpolder zijn welkom om een bescheiden kostendragend programma toe te voegen. Kleinschalige woningbouw op de juiste plekken realiseren behoort beleidsmatig gezien tot de mogelijkheden. Het ligt daarbij voor de hand om hiervoor in eerste instantie naar de strook ten noorden van de volkstuinten te kijken.

3.3.2.5 Volkstuinten

De volkstuinten spelen door hun centrale ligging in de Oostvlietpolder een cruciale rol bij de beleving van het gebied. Door de ontwikkeling van de volkstuintencomplexen tot een aaneengesloten gebied neemt de ruimtewerking van de Oostvlietpolder af. Dat wordt gecompenseerd door de volkstuinten beter te ontsluiten en het gebied van doorgaande routes in de noord-zuid en oost-west richtingen te voorzien. Daardoor wordt het complex onderdeel van het gebied. De volkstuinten dragen veel bij aan de soortenrijkdom in het gebied. Dat moet zo blijven. Daarom is het belangrijk dat de verstening van de tuinten een halt wordt toegeeroepen.

3.3.2.6 Studentenwoningen

Het gebied ten noorden van de Europaweg is in de Structuurvisie 2025 een zoeklocatie aangewezen voor studentenwoningen. Eventuele woningbouw tussen de Vrouwenweg en de Europaweg is echter in strijd met het provinciale beleid. Daarmee wijkt de Structuurvisie af van het provinciale beleid. Daar tegenover staat dat de Structuurvisie 2025 inzet op een stevige groene corridor tussen de Vlietlanden, de Oostvlietpolder, Cronesteyn en de Roomburgerpolder, waar de Rode contour de verbinding van Cronesteyn en het Groene Hart zoekt via het huidige kruispunt van de A4 en de Europaweg. Bovendien is een investering in studentenhuysvesting een logisch gevolg van de ambitie om de positie van de Leidse universiteit en daarmee de kennisstad te versterken.

3.3.2.7 Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan wordt daar waar mogelijk rekening gehouden met het Toetsingskader. Zo worden de natuurwaarden in het gebied beschermd en verbeterd door het Weidevogelgebied te respecteren en te laten ontwikkelen en de Ecologische verbindingzone een aparte beschermingsregeling toe te kennen. Tevens wordt het slagenlandschap beschermd door het opnemen van een dubbelbestemming Cultuurhistorie.

De bestaande volkstuintenhuisjes worden in beginsel conserverend bestemd, met dien verstande dat voor de (nog uit te geven) zone tussen de bestaande volkstuintencomplexen qua maatvoering aansluiting gezocht wordt bij de bouwvoorschriften van de Leidse Bond van Amateursuinters. Deze afmetingen zijn kleiner dan de vigerende regeling en leiden tot minder verstening van deze zone. Zie hiervoor ook paragraaf 2.3.5.

Het tracé van de Rijnlandroute wordt niet mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. De zoeklocatie naar studentenwoningen wordt ook buiten dit bestemmingsplan gelaten omdat deze ontwikkeling in strijd is met provinciaal beleid en nog onvoldoende concreet is .

3.3.3 Ontwikkelingsvisie 'Leiden, stad van ontdekkingen'

3.3.3.1 Beleidskader

In 2004 heeft de gemeenteraad de ontwikkelingsvisie "Leiden, Stad van Ontdekkingen" vastgesteld (RV 04.0097). In hetzelfde raadsbesluit heeft het college opdracht gekregen een cyclisch proces te ontwikkelen voor onderhoud van de ontwikkelingsvisie. De geactualiseerde uitgave van de ontwikkelingsvisie 2030 "Leiden, Stad van Ontdekkingen" is het resultaat van dat "onderhoud". Deze actualisering is op 13 september 2012 door de raad vastgesteld (RV 12.0044). De geactualiseerde uitgave van de visie vervangt hiermee de vorige versie uit 2004.

De geactualiseerde uitgave van Leiden Stad van Ontdekkingen dient als leidraad voor beleidsontwikkeling en voor gesprekken over samenwerking in de stad en met de omgeving.

In 2004 hebben bewoners, instellingen, collegeleden en de gemeenteraad uitvoerig gesproken over de gewenste ontwikkelingsrichting van Leiden. Die gesprekken mondden uit in de ontwikkelingsvisie 2030 "Leiden, Stad van Ontdekkingen". Die had 'kennis' en 'kwaliteit' als pijlers. Gebruiken maken van de kracht van de stad en deze kracht verder versterken, was daarbij het motto.

Er was bij de vaststelling van de geactualiseerde visie geen behoefte aan een geheel nieuwe visie, maar de tijd was wel rijp voor een geactualiseerde uitgave die toekomstbestendig is. De kernpunten van de Ontwikkelingsvisie 2030 voldeden nog prima, maar de uitwerking daarvan is deels achterhaald door veranderde omstandigheden.

Belangrijke ambities van de geactualiseerde visie 'Leiden, Stad van Ontdekkingen' zijn 'internationale kennis' en 'historische cultuur'. Kennis vindt zijn basis in de Universiteit van Leiden, het Leids Universitair Medisch Centrum en het Leiden Bio Science Park. Historische cultuur is overal in de stad terug te vinden in de vorm van monumenten, musea en een ruim cultureel aanbod. Als Leiden deze ambities wil waarmaken moet de bereikbaarheid op orde zijn en wil de gemeente meer gebruik maken van 'de kracht van de stad'.

3.3.3.2 Conclusie

Onderdeel van de ontwikkelingsvisie is het verbeteren van de bereikbaarheid van de stad. De verbinding tussen de A4 en de A44, de Rijnlandroute, is hierin een belangrijke ontwikkeling. Deze route gaat door de Oostvlietpolder, maar maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

4.1.1 Beleidskader

4.1.1.1 Europees en nationaal beleid

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

In vervolg hierop is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden.

Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen.

4.1.1.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient onderzoek te worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het projectgebied. Het provinciale beleid aangaande archeologie staat vermeld in de Visie op Zuid-Holland.

4.1.1.3 Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiden - vastgelegd in de Nota Cultureel Erfgoed, vastgesteld door de raad op 20 december 2005 - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

De Leidse bodem is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Indien in een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gebieden met archeologische waarden en/of verwachtingen aanwezig zijn, dan staan deze gebieden aangegeven op de verbeelding binnen de aanduiding "Waarde – Archeologie 1" tot en met "Waarde – Archeologie 7". Tevens is er een apart waarderingsgebied (8) voor de Limeszone. Voor werkzaamheden die in deze gebieden de grond verstoren, is een aanlegvergunning noodzakelijk, zoals aangegeven in de regels van het bestemmingsplan, met uitzondering van Waarde – Archeologie 1, daarvoor geldt de vergunningplicht van artikel 11 van de Monumentenwet 1988.

Initiatiefnemers dienen bij de aanvraag van bovengenoemde vergunningen een rapport te overleggen. Daarin moet de daadwerkelijke archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord zijn vastgesteld.

Het vaststellen van de archeologische waarde vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen. Voor zover deze stappen gevolgd moeten worden, dienen deze in dat

rapport opgenomen te worden met vermelding van de resultaten.

Uitvoering van archeologisch (voor)onderzoek is in Nederland voorbehouden aan daarvoor vergunninghoudende bedrijven of instanties.

4.1.2 Onderzoeksresultaten

4.1.2.1 Inleiding

De gemeente Leiden heeft een rijk bodemarchief. In de afgelopen decennia is bij tientallen opgravingen vastgesteld dat het onderzoek van de archeologische resten die in de bodem verborgen liggen een van de belangrijkste bronnen van kennis over de bewoningsgeschiedenis van de regio rondom Leiden vormt. De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. De erosie van het bodemarchief is ondanks alle inspanningen tot behoud van archeologische resten immers nog steeds erg groot. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden verstoring van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep verantwoord onderzoek dienen plaats te vinden. Om deze doelstelling te kunnen realiseren is in het bestemmingsplan een aantal voorschriften en maatregelen opgenomen. Deze voorschriften zijn gebaseerd op een inventarisatie en evaluatie van de omvang en kwaliteit van het archeologisch bodemarchief in en om het plangebied.

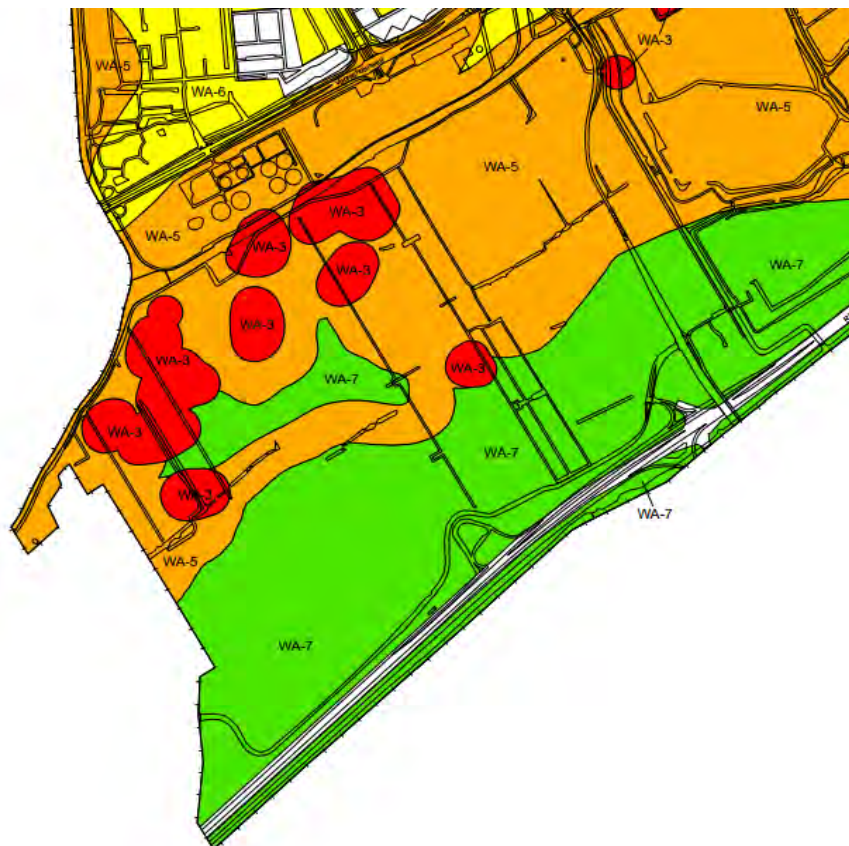
Leiden heeft zeven verschillende 'waardingsgebieden', waar verschillende regimes gelden naar aanleiding van de archeologische waarde of de archeologische verwachtingswaarde. Tevens is er een apart waardingsgebied (8) voor de Limeszone. Voor de waardingsgebieden wordt in opzet dezelfde planregel gebruikt, waarin een aanlegvergunningstelsel is opgenomen. De verschillen tussen de waardingsgebieden zitten in de oppervlakten en diepte van bodemverstoring vanaf wanneer een aanlegvergunning dient te worden aangevraagd. Voor 'Waarde - Archeologie 1' geldt de aanlegvergunningsplicht niet, omdat het een beschermd archeologisch rijksmonument betreft, waarop de regels van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn. Voor verstoring van de bodem op die locaties is een monumentenvergunning vereist.








De acht waardingsgebieden zijn:

Waarde - Archeologie 1	Archeologisch rijksmonument
Waarde - Archeologie 2	Gebied van archeologische waarde binnen de singels
Waarde - Archeologie 3	Gebied van archeologische waarde buiten de singels
Waarde - Archeologie 4	Gebieden met een hoge archeologische verwachting binnen de singels
Waarde - Archeologie 5	Gebieden met een hoge archeologische verwachting buiten de singels
Waarde - Archeologie 6	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
Waarde - Archeologie 7	Gebieden met een lage archeologische verwachting
Waarde - Archeologie 8	Limeszone zoals aangeduid in de provinciale verordening ruimte

Het plangebied

De Oostvlietpolder kan in een aantal zones worden ingedeeld. Langs de Vliet loopt een zone die in de provinciale verordening Ruimte is aangemerkt als limesgebied. In deze zone geldt een verscherpt beschermingsregime ten aanzien van resten die verband houden met het Romeinse kanaal van Corbulo en de daaraan gelegen nederzettingen. De noordelijke helft waar de ondergrond gekenmerkt wordt door het voorkomen van geul- en kreekafzettingen is aangeduid als Waarde Archeologie 5. De zuidelijke helft waar sprake is van veengronden is aangeduid als Waarde archeologie 7. Voor de gebieden Waarde archeologie 5 en 7 geldt een hoge, dan wel lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Ook zijn er zones waar door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er met zekerheid archeologische resten in de grond aanwezig zijn. Deze zones zijn aangeduid als Waarde Archeologie 3. Hieronder is een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen.



	Waarde - Archeologie 1		Waarde - Archeologie 5
	Waarde - Archeologie 2		Waarde - Archeologie 6
	Waarde - Archeologie 3		Waarde - Archeologie 7
	Waarde - Archeologie 4		

Figuur 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart

4.1.2.2 Landschap en bewoningsmogelijkheden

De Oostvlietpolder is een veen- en kleigebied, dat gedurende het holoceen is ontstaan. Door voortdurende sedimentatie van mariene en fluviatile afzettingen zijn kleipakketten ontstaan, die gescheiden zijn door veenlagen. Van 2750-1550 v. Chr. vond onder invloed van getijdenwerking sedimentatie van zware klei plaats. Het gebied werd doorsneden door een aantal krekken waarin vooral zandige sedimenten afgezet. Vanaf 1550 v. Chr. nam de invloed van de zee af. Nadat nog een dek van zware klei was afgezet begon de groei van het Hollandveen. De veengroei werd meerdere malen onderbroken en het gebied werd ook in deze periode doorsneden door een stelsel van krekken en geulen. Langs de krekken ontstonden kreekkruggen die ten opzichte van het omringende land hoog lagen. De kreekkruggen waren door hun relatief hoge ligging zeer geschikt voor bewoning vanaf de late prehistorie. In het achterliggende gebied werden in de lage delen tijdens overstromingen komkleien afgezet. Vanaf het begin van de late middeleeuwen werd in het gebied voor het laatst een dek laag klei afgezet. Na de ontginningen in de 13e eeuw vond nauwelijks nog sedimentatie plaats. Het landschap werd ontwaterd door de kenmerkende lange sloten en het gebied (met name het zuidelijke deel van de polder, waar overwegend veen in de ondergrond ligt) zakte langzaam als gevolg van uitdroging en inklinking van het veen.

4.1.2.3 Bewoning in prehistorie en Romeinse tijd

Al vanaf de ijzertijd (vanaf 500 v.Chr.) hebben er mensen in de Oostvlietpolder gewoond. Dit blijkt uit de vondsten van nederzettingssporen en gebruiksvoorwerpen uit deze periode. De kreekkruggen langs de smalle watertjes in de noordelijke helft van de Oostvlietpolder waren uitstekende vestigingsplaatsen voor boeren met een gemengd bedrijf. Zij verbouwden graan op hun akkers op de vruchtbare hoge delen in het landschap en lieten hun vee grazen in de lage natte gebieden.

In de Romeinse tijd kwam de Oostvlietpolder binnen de grenzen van het Romeinse rijk te liggen. Direct langs de Oostvlietpolder liep een van de belangrijkste waterwegen uit de regio: het Kanaal van Corbulo. Dit kanaal vormde een veilige waterverbinding tussen de Rijn en de Maas en voerde o.a. langs de hoofdstad van de regio: Forum Hadriani. Vlak ten noordwesten van de Oostvlietpolder lag het Romeinse castellum Matilo: een legerfort van waaruit de grensverdediging werd georganiseerd. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de oeverzone van het kanaal van Corbulo voor veel mensen een aantrekkelijke vestigingsplaats was. We zien langs het kanaal een lint van boerennederzettingen. Deze boeren maakten hun eigen gebruiksgoederen zoals metalen gereedschap en aardewerken potten. Door handel met de Romeinen kregen ze echter ook steeds meer Romeinse goederen in hun bezit.

In het zuidelijke deel van het plangebied is sprake van veengronden waarin tot op heden geen archeologische resten zijn aangetroffen. Bewoning in het veen is echter in meerdere perioden mogelijk geweest zoals blijkt uit vergelijkbare gebieden in West Nederland. Om deze reden is dit deel van het plangebied aangeduid als Waarde Archeologie 7 (lage archeologische verwachting)

4.1.2.4 Conclusie

Met het bestemmingsplan zijn geen bodemingrepen gemoeid. Ten aanzien van eventuele toekomstige ingrepen, wordt een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Rijksbeleid

Monumentenwet (1988)

Een deel van het culturele erfgoed wordt beschermd via de Monumentenwet (1988). Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd hoger dan 50 jaar aan te wijzen als rijksmonument. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Onder stads- en dorpsgezicht worden groepen van onroerende zaken bedoeld die een bijzondere eigenschap hebben en in welke zich een of meer monumenten bevinden.

De Monumentenwet geeft aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen. Een gemeentelijk monument mag jonger zijn dan 50 jaar.

Modernisering Monumentenzorg

In 2009 heeft de minister van OC&W de modernisering van de monumentenzorg in gang gezet. Dit beleidsprogramma omvat een drietal pijlers: cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, vereenvoudiging regelgeving en herbestemming. De rode draad door het beleid is om de monumentenzorg om te vormen tot een meer gebiedsgericht instrument dat cultuurhistorie in het ruimtelijk domein in den brede zin onderzoekt, borgt en hergebruikt.

Een overkoepelend beleidsuitgangspunt binnen de Modernisering Monumentenzorg is de grotere rol van de burger bij het waarderen van en de omgang met erfgoed.

4.2.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie en Verordening Ruimte

In de Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland 2010 is het behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) als provinciaal belang omschreven. Leiden maakt hier geen onderdeel van uit.

In de Verordening Ruimte zijn wel regels opgenomen over bijvoorbeeld de molenbiotoop. Gemeentelijke plannen moeten hier aan voldoen.

4.2.1.3 Gemeentelijk beleid

Erfgoednota 2014-2020

Op 19 december 2013 heeft de Leidse gemeenteraad de Erfgoednota 2014-2020 (RV 13.0113) vastgesteld. De Erfgoednota benadert erfgoed integraal en gaat niet alleen over de historische stad zelf, maar ook over erfgoedkennis, onderwijs, ondernemerschap, collecties, verhalen en beleving. In Leiden, Stad van Ontdekkingen, zorgen professionals, betrokken burgers en gemeente samen voor uitvoering van de ambities van de Erfgoednota.

De Erfgoednota gaat uit van de volgende visie: Leiden heeft met erfgoed een onderscheidende kracht in huis: zo heeft Leiden en de (internationale) kennis en collecties, en de aantrekkelijke historische stad en de grote mate van betrokkenheid van bewoners. Daarbij gaat het niet alleen om de waarde van het erfgoed zelf maar ook om de meerwaarde voor de stad uit maatschappelijk, cultureel, wetenschappelijk en economisch oogpunt. Een belangrijke ambitie uit de Erfgoednota is dat Leiden haar historische omgevingskwaliteit wil behouden, benutten en versterken voor een aantrekkelijke, vitale en toekomstbestendige stad.

Erfgoed inspireert in de ontwikkeling van de stad. Daarbij benut Leiden de inspiratie uit het verleden en zoekt aansluiting bij bestaande historische karakteristieken en essenties.

Onder invloed van rijksbeleid en wetgeving komt voor het erfgoed steeds meer nadruk te liggen op het ruimtelijk instrumentarium. Dit zet zich voort in de ontwikkeling van de nieuwe Omgevingswet, waarin ook het erfgoed wordt opgenomen. Leiden continueert de aandacht voor cultuurhistorie in het bestemmingsplan en anticipeert daarbij op rijksbeleid en wettelijke verplichtingen. Integrale cultuurhistorische waarden maken - uitgebreider en specifiekere dan voorheen - deel uit van het bestemmingsplan. Van archeologie tot bouwhistorie, van historische structuren tot monumentale objecten. Hieraan worden maatregelen gekoppeld. Uitgangspunt is; beschermen wat beschermenswaardig is, zonder onnodige regeldruk. Cultuurhistorische kennis- en waardenkaarten van Leiden (met diverse themakaarten) dragen hieraan bij, evenals de onderzoeksagenda voor archeologie en bouwhistorie.

Hergebruik en herbestemming van historische bebouwing is in de Erfgoednota een belangrijk thema, met het oog op vitale omgevingskwaliteit en toekomstwaarde. Waar mogelijk en gewenst creëren bestemmingsplannen qua functies dan ook ruimte voor flexibele herbestemming.

Monumentenverordening en monumentenlijst (2009)

De gemeente Leiden hanteert de Monumentenverordening 2009. Deze verordening geeft regels over hoe om te gaan met gemeentelijke monumenten. De bescherming van de monumenten is geregeld in de Monumentenwet of de gemeentelijke verordening.

Karakteristieke panden

Naast de aanwijzing van gemeentelijke monumenten hanteert de gemeente Leiden nog het instrument van karakteristieke panden. Doel daarvan is de bijdrage aan de beeldkwaliteit van de openbare ruimte door de aanwezige historische bebouwing te borgen. De aanduiding en bescherming van de karakteristieke panden wordt, indien relevant, geregeld in het betreffende bestemmingsplan. De bescherming sterkt zich niet uit tot het interieur van de betreffende panden maar heeft alleen betrekking op het volume, de hoofdvorm en het aanzicht. In de welstandsnota zijn aanvullende criteria opgenomen die toezien op de kwaliteit van materiaal en detaillering van de straatgevels en het dak.

4.2.2 Onderzoekresultaten

4.2.2.1 Cultuurhistorische paragraaf

Het bestemmingsplan Oostvlietpolder omvat de Oostvlietpolder en het oostelijk deel van de Hofpolder. De waterstaatkundige scheiding tussen beide polders was de Vinkesloot. Inmiddels zijn de polders samengevoegd. Het plangebied wordt grotendeels begrensd door historisch-geografische structuren: aan de oostzijde de Vrouwevaart, de wetering tussen de Oostvlietpolder en de Cronesteinsepolder, aan de zuidzijde de A4 die direct tegen de Meerburgerwetering is gelegen en aan de noordzijde de Vliet. Aan de westzijde wordt de grens gevormd door de gemeentegrens en deze loopt ongeveer midden door de Hofpolder. Beide polders maken deel uit van het middeleeuws polderlandschap dat zich uitstrekt voorbij Zoeterwoude tot aan de 17e eeuwse droogmakerijen rond Zoetermeer.

De landschappelijke structuur van de polder is, buiten de verheling met de Hofpolder, gaaf bewaard. Het slotenpatroon en de verkaveling van de polder is goed herkenbaar en slechts ondergeschikt gewijzigd sinds de aanleg. De samenhang tussen verkaveling en de boerderijen op de kop van de kavels langs de Vliet is eveneens nog goed herkenbaar. Daarmee is deze verkaveling en het bijbehorend slotenpatroon van hoge cultuurhistorische waarde. Voor Leiden

is dit landschap uniek. Alle andere polders binnen het grondgebied van de gemeente zijn bebouwd of ingrijpend vergraven. Het vormt een onderdeel van het voor west-Nederland zeer kenmerkende polderlandschap.

Aan de noordzijde van de polder ligt de Vlietweg. De ontginning van de polder is tot stand gekomen vanuit de kade langs de Vliet. De Vlietweg zelf is in eerste instantie alleen een ontsluitingsweg voor de boerderijen en lag voor een groot deel ten zuiden van het boerderijlint. Een uitzondering was de boerderij Vlietweg 28-30. De ligging en het slotenpatroon rondom doen een middeleeuwse oorsprong van deze boerderij vermoeden. Bij de Delftse Schouw (Vlietweg 70/72) kwam de weg strak langs de Vliet te lopen. Op dit punt stak namelijk het jaagpad richting Delft over van de noordelijke naar de zuidelijke Vlietover.

De bebouwing langs de Vliet bestond tot in de 20^e eeuw uit een vrij klein aantal losstaande boerderijen. Ondanks wijzigingen aan de complexen zijn de meeste van deze boerderijen tot op heden bewaard. Veelal bevatten ze bouwdelen uit de 17^e eeuw. Deze boerderijen zijn alle dicht tegen de Vliet gelegen en hebben vaak in de 18^e of 19^e eeuw een uitbreiding gekregen met een tuinkamer aan het water. Al deze oude boerderijen zijn rijks- of gemeentelijk monument. Tussen deze boerderijen liggen over het hele lint verspreid kleine geriefbosjes. De meeste van deze bosjes zijn nog grotendeels omgeven door slootjes om schade door het vee te voorkomen. De karakteristieke beplanting met hakhout van elzen, wilgen en essen is in veel gevallen nog aanwezig. Daarmee vormen deze geriefbosjes waardevolle landschapselementen.

Tot na 1945 verandert er weinig aan dit beeld. In de tweede helft van de 20^e eeuw vindt verdichting plaats door de bouw van losse burgerwoningen. Ondanks deze verdichting is op veel plaatsen de relatie tussen het open polderlandschap en het boerderijlint nog goed beleefbaar. Deze relatie is zeer waardevol en het is daarom van belang dat verdere verdichting wordt tegengegaan en ontwikkeling plaats vindt binnen de historische bebouwingsstructuur van het lint.

4.2.2.2 Molenbiotoop

Binnen het plangebied is een deel van de molenbiotoop van de molen De Zelden van Passe (ook wel De Grote Westeinder genaamd) aanwezig. Het betreft hier een poldermolen iets ten westen van Zoeterwoude-Dorp, langs de A4. De molen dateert uit 1642 en is gebouwd ten behoeve van de bemaling van de Grootte Westeindsche Polder op de boezem (de Meerburgerwating). Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop opgenomen en in de regels zijn regels opgenomen ter bescherming van de windvang van de molen.

4.2.2.3 Rijksmonumenten

Langs de Vlietweg zijn vier rijksmonumentale boerderijen aanwezig op de adressen Vlietweg 7, 44, 80 en 82. Op Vlietweg 70 is het rijksmonumentale Commissarishuis van de Trekweg naar Delft aanwezig.

Bescherming van deze monumentale panden vindt plaats via de Monumentenwet 1998. Het is daarom niet noodzakelijk om deze panden in het bestemmingsplan van een beschermende regeling te voorzien. De panden zijn dan ook niet specifiek aangeduid op de verbeelding.

4.2.2.4 Gemeentelijke monumenten

De boerderijen op de adressen Vlietweg 13, 15 en 28 zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Ook het zomerhuis op het adres Vlietweg 30 betreft een gemeentelijk monument.

Bescherming van deze monumentale panden vindt plaats via de gemeentelijke monumentenverordening. Het is daarom niet noodzakelijk om deze panden in het bestemmingsplan van een beschermende regeling te voorzien. De panden zijn dan ook niet aangeduid op de verbeelding.

4.2.2.5 Karakteristieke panden

In het plangebied komt een aantal 'beeldbepalende panden' voor, zoals bedoeld in de Nota Cultureel Erfgoed Leiden. De panden voldoen aan de criteria voor beeldbepalende panden die in de Nota Cultureel Erfgoed Leiden zijn benoemd en worden daarom via het bestemmingsplan en de welstandsnota beschermd. Het betreft de volgende panden:

- de boerderijen op de adressen Vlietweg 3, 46, 74, 74a, 90, 98 en 102;
- de woonhuizen op de adressen Vlietweg 4,6, 10 en 58;
- de hooibergen bij de boerderijen op de adressen Vlietweg 7 en Vlietweg 28;
- het theehuis op het adres Vlietweg 48;
- de molenstomp op het volkstuintencomplex van de Tuinvereniging Oostvliet;
- het kloostercomplex aan de Vrouwenweg.

Deze panden zijn in voorliggend bestemmingsplan aangeduid als 'karakteristiek'. In de algemene bouwregels is bepaald dat de bouwwerken ter plaatse van deze aanduiding slechts mogen worden vernieuwd en/of veranderd als het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt veranderd. Zo mag er geen aanpassing worden gedaan aan de dakvorm, de nokrichting en de gevelindeling. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van deze bepaling als de karakteristieke waarden van het bouwwerk, mede in relatie tot het straatbeeld, niet onevenredig worden aangetast of als de karakteristieke waarden worden teruggebracht. Daarnaast is het verboden om de bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen zonder omgevingsvergunning.

4.3 Ecologie

4.3.1 Beleidskader

4.3.1.1 Europees en nationaal beleid

Flora- en faunawet

Werkzaamheden die worden uitgevoerd om ontwikkelingen mogelijk te maken, kunnen mogelijk aanwezige natuurwaarden verstoren of aantasten. Om deze reden dient, in het kader van de Flora- en faunawet, een ecologische toets uit te worden gevoerd om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden inzichtelijk te kunnen maken. In het kort komen verplichtingen in het kader van de Flora en faunawet op het volgende neer:

- onderzoeken of er beschermde planten of dieren voorkomen in het te ontwikkelen gebied;
- voorkómen van verstoring van deze beschermde planten en dieren;
- eventueel vóóraf bieden van een alternatief voor de gevonden soorten (bijvoorbeeld in de vorm van vervangende verblijfplaatsen);
- eventueel aanvragen van een ontheffing met een gedegen ecologische onderlegger en/of compensatieplan.

De flora- en faunawetgeving is sinds februari 2005 gewijzigd. Hierbij is het beschermingsregime voor algemeen voorkomende soorten verlicht en kan het aanvragen van ontheffingen voor een aantal beschermde soorten worden voorkomend als gewerkt wordt volgens een gedragscode. De gemeentelijke Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden en het daarbij horende ecologische toetsingskader geeft inzicht in de diverse verplichtingen die dit met zich meebrengt en kan op elk stedelijk project worden toegepast.

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal bijzondere en minder bijzondere inheemse plant- en diersoorten. De verstoring van (vaste rust- en verblijfsplaatsen van) deze soorten is in beginsel verboden. Er kan een ontheffing van zulke verboden worden gegeven wanneer de gunstige staat van instandhouding van de soort(en) niet in gevaar komt.

Voor algemene soorten is een vrijstelling van kracht van deze ontheffingsplicht voor ruimtelijke ontwikkelingen. De zorgplicht uit de Wet blijft voor deze soorten wel van kracht: bij

werkzaamheden moet zoveel mogelijk voorkomen worden dat schade toegebracht wordt aan beschermde soorten.

Voorzover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (ELI). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

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

Ecologische hoofdstructuur

Het beschermingsregime voor gebieden die vallen onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vloeit voort uit het Natuurbeleidsplan uit 1991 en de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening. Het is in de Nota Ruimte op nationaal niveau en vervolgens door de provincies op provinciaal niveau nader uitgewerkt. Bescherming van deze gebieden is op planologische basis en er wordt van uitgegaan van het "Nee, tenzij"-regime en compensatiebeginsel. Het ruimtelijk beleid voor de EHS is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarom geldt in de EHS het "nee, tenzij"-regime. Indien een voorgenomen ingreep de "nee, tenzij"-afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en resterende schade wordt gecompenseerd. Indien een voorgenomen ingreep niet voldoet aan de voorwaarden uit het "nee, tenzij"-regime dan kan de ingreep niet plaatsvinden.

Natuurbeschermingswet 1998

De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Nota Ruimte. Onder deze bescherming vallen de volgende gebiedssoorten: Natura 2000-gebieden (dit zijn gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn), Beschermde Natuurmonumenten en gebieden ter uitvoering van verdragen en andere internationale verplichtingen (zoals wetlands), worden ook beschermd op basis van de Natuurbeschermingswet 1998.

De uitgevoerde toetsing betreft het vaststellen of het projectgebied in of in de omgeving van een beschermd natuurgebied ligt en of er sprake is van een negatief effect op de beschermde natuurwaarden.

4.3.1.2 Gemeentelijk beleid

Kaderstelling Bomenbeleid (2004 - 2014; actualisatie Bomennota 1993)

De Bomennota heeft vier hoofddoelstellingen voor het ruimtelijk, beheersmatig en juridisch beleid: het aanvullen van structuurvormende bomenrijen, het beschermen van bomen (Bomenverordening), het verbeteren van groeiplaatsomstandigheden van bomen, het versterken van stad-land relatie door sortimentskeuze van bomen.

Gedragscode Ruimtelijke Ontwikkeling & Inrichting

De Flora- en Faunawet stelt gemeenten verplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen na te gaan of er bedreigde plant- en diersoorten aanwezig zijn in het projectgebied. Een wijziging van deze wet in februari 2005 stelt gemeenten in staat een gemeentelijke gedragscode voor ecologisch beleid vast te stellen. Als één van de eerste gemeenten in Nederland heeft de gemeente Leiden een dergelijk document opgesteld. Dit document is door het Ministerie van LNV

goedgekeurd. Dit document, de 'Gedragscode voor ruimtelijke ontwikkelingen in Leiden' (vastgesteld door B en W op 1 november 2005), is bij B&W-besluit van 4 december 2012 komen te vervallen en vervangen door de gedragscode 'Ruimtelijke Ontwikkeling & Inrichting'. Deze gedragscode is opgesteld door Stadswerk, goedgekeurd per 1 januari 2011 en geldig tot en met 2015.

Deze gedragscode dient als leidraad voor ruimtelijke projecten waarbij sprake is van een functieverandering of werkzaamheden waarbij sprake is van een ruimtelijke verandering (zoals sloop, grondwerk of bouw). Het volgen van de gedragscode bij ruimtelijke ontwikkelingen minimaliseert de kans op conflicten met de Flora- en Faunawet.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

4.3.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van beschermd groen- of natuurgebied. Het plangebied is echter wel onderdeel van de Leidse Ecologische Structuur (LES). De LES is opgenomen in het ecologisch beleid van de gemeente en is geen beschermd natuurgebied, maar neemt desalniettemin een belangrijke plaats in binnen de stad. Geen van de genoemde beschermde gebieden wordt aangetast door dit bestemmingsplan.

4.3.2.2 Soortenbescherming

Observaties uit het Stadsnatuurmeetnet geven een indruk welke (strikt) beschermde soorten in de Oostvlietpolder aanwezig zijn.

Vogels

Uit de observaties blijkt onder andere dat het gebied zeer geschikt is voor weidevogels. Onder meer zijn de Kievit (*Vanellus vanellus*), de Scholekster, de Grutto (*Limosa limosa*), de Tureluur (*Tringa totanus*), de Slobeend (*Anas clypeata*), en de Zomertaling (*Anas querquedula*) zijn in het gebied aangetroffen. Ook andere vogelsoorten maken gebruik van het gebied, zoals de Bergeend (*Tadorna tadorna*), de Kuifeend (*Aythya fuligula*), de Knobbelzwaan (*Cygnus olor*) en de Spotvogel (*Hippolais icterina*).

Vissen

Op basis van losse waarnemingen wordt geconcludeerd dat beschermde soorten als Bittervoorn (*Rhodeus amarus*) en Kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*) voorkomen in de Oostvlietpolder.

Vleermuizen

Bovendien blijkt uit het Stadsnatuurmeetnet dat de Vliet dient als een foerageerroute van vleermuizen. De Watervleermuis, Meervleermuis, Laatvlieger en Gewone en Ruige dwergvleermuis zijn gesignaleerd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan bevat geen nieuwe bouwmogelijkheden en legt uitsluitend de bestaande situatie vast. Voor toekomstige ontwikkelingen zal gericht flora- en faunaonderzoek moeten uitwijzen of sprake is van beschermde soorten in de betreffende gebieden. Uiteraard dient men rekening te houden met de zorgplicht in de Flora- en faunawet.

4.4 Kabels en leidingen

4.4.1 Situatie plangebied

Aardgasleiding

Er loopt een hoofdaardgastransportleiding vanuit Vlietland door de Hofpolder naar het gasdrukregel- en meetstation. Vanaf het station loopt de leiding in een boog naar de Hofmietweg en vervolgens parallel aan die weg naar de Europaweg en Klein Cronesteyn om vervolgens af te buigen naar de Grote Polder. De leiding heeft de volgende kenmerken: diameter 36 inch, druk 67 bar, veiligheidsklasse 1.

De toetsingsafstand (dit is de afstand die in principe dient te worden aangehouden) voor deze leiding bedraagt 115 m aan weerszijden van de leiding. Alleen wanneer er zwaarwegende argumenten zijn om van de toetsingsafstand af te wijken, kunnen minimale bebouwingsafstanden gehanteerd worden. Deze afstand is ten opzichte van een woonwijk, flatgebouw of bijzondere objecten categorie I (zoals scholen, ziekenhuizen, hotels en kantoren bestemd voor meer dan 50 personen en bovengrondse installaties en opslagtanks voor brandbare, explosieve en/of giftige stoffen) 35 m aan weerszijden van de leiding. Ten opzichte van incidentele bebouwing en bijzondere objecten categorie II (zoals zwembaden, overige hotels en kantoren en industriegebouwen voorzover zij niet onder categorie I vallen) bedraagt deze afstand 5 m aan weerszijden van de leiding. De minimale bebouwingsafstand tot overige objecten bedraagt eveneens 5 m aan weerszijden van de leiding.



Figuur 4.2: ligging aardgasleidingen

Parallel aan de hoofdtransportleiding ligt een regionale leiding. Er lopen voorts twee regionale leidingen van het gasstation naar de Vlietweg. De regionale leidingen hebben de volgende kenmerken: diameter 16 inch, wanddikte 16 mm, druk 40 bar, veiligheidsklasse 4. De toetsingsafstand voor de regionale leidingen bedraagt 40 m aan weerszijden van de leidingen. De minimale bebouwingsafstand ten opzichte van een woonwijk, flatgebouw of bijzondere objecten categorie I bedraagt 20 m aan weerszijden van de leidingen. Ten opzichte van incidentele bebouwing, bijzondere objecten categorie II en overige objecten bedraagt deze afstand 4 m aan weerszijden van de leidingen. Mogelijk zullen ook deze leidingen in de toekomst verlegd worden.

In het plangebied ligt voorts een gasdruk- regel en meetstation. Het bevat een installatie om gas te laten ontsnappen bij te hoge gasdruk. Het is een station met odorisatie (geurtoevoeging). Hiervoor geldt een veiligheidsafstand van 25 meter tot kwetsbare objecten en 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten.

Waterleiding

Vanuit polderpark Cronesteyn lopen een ruw- en een drinkwaterleiding (met diameter van respectievelijk 120 en 100 cm) door de polder. De leidingen kruisen het terrein van VTV Oostvliet en het terrein waar de toekomstige volkstuinten zijn geprojecteerd. Voor beide leidingen geldt een zakelijk rechtstrook van 4 m aan weerszijden van de leidingen. Tevens ligt er langs dat tracé een persleiding met een diameter van 600 mm voor de afvoer van gezuiverd afvalwater (Heinekenleiding). Voor deze leiding geldt een aan te houden afstand van 5 m aan weerszijden van de leiding.

Kerosineleiding

Door de polder loopt van de Vlietweg naar de Hofmietweg een verlaten kerosineleiding van de Defensie Pijpleidingen Organisatie (DPO). Deze wordt niet als leiding op de plankaart opgenomen: slechts planologisch relevante leidingen worden als zodanig bestemd. In dit geval betreft het geen planologisch relevante leiding, aangezien de kerosineleiding niet meer in gebruik is.

Afvalwaterpersleidingen

Vanuit Zoeterwoude lopen door de polder langs de volkstuinverenigingen OTV en Roomburg twee persleidingen voor rioolwater naar de afvalwaterzuivering aan de Voorschoterweg. Mogelijk dat deze leidingen in de toekomst verlegd worden. Deze afvalwaterpersleidingen zijn, gelet op hun diameter, planologisch niet relevant en zullen niet op de plankaart worden opgenomen.

4.4.2 Conclusie

In het plangebied zijn verschillende leidingen gelegen. Via de planverbeelding en de planregels worden deze leidingen, voor zover planologisch relevant, bestemd en krijgen zij het juiste beschermingsregime om het leidingbelang te beschermen. Voor het gasdruk-, regel en meetstation wordt een veiligheidszone op de planverbeelding opgenomen met bijbehorende voorwaarden die worden opgenomen in de planregels.

4.5 Milieu

4.5.1 Bedrijven en milieuzonering

Landelijke wet-/regelgeving en instrumentarium

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik. Indien nieuwe milieugevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen of scholen, mogelijk worden gemaakt in de nabijheid van bestaande bedrijven dan dient de geluidruimte die het bedrijf heeft op basis van een algemene maatregel van bestuur (AMvB), of zoals vastgelegd in de omgevingsvergunning, te worden gerespecteerd.

Bij het toestaan van nieuwe bedrijven of andere functies dient rekening gehouden te worden met de milieuruimte die in de toekomst nodig is. Hierbij kunnen de richtlijnen in de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009; hierna: VNG-uitgave) gehanteerd worden om de afstand te bepalen tussen woningen en de verschillende bedrijfscategorieën. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare'

functies. De afstand hangt ondermeer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes is weergegeven in onderstaande tabel.

Richtafstand (in meters) tot omgevingstype		
Categorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300

Situatie plangebied

Agrarische bedrijfsactiviteiten

Binnen het plangebied vinden agrarische bedrijfsactiviteiten plaats. Alle agrarische activiteiten in de Oostvlietpolder zijn gesitueerd aan de Vlietweg en vallen onder het Activiteitenbesluit.

Binnen de woonbestemmingen is het hobbymatig houden van dieren toegestaan. Zorgvuldigheidshalve zal er nog nader onderzoek plaatsvinden naar kleinschalig agrarisch gebruik binnen de woonbestemmingen, welk onderzoek te zijner tijd in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen zal worden.

Voor het perceel Vlietweg 28 wordt een aanduiding "paardenhouderij" opgenomen. Op dit perceel is een paardenhouderij/stoeterij gevestigd en worden paardrijactiviteiten met een recreatief karakter gehouden.

Voor het perceel Vlietweg achter 40 en 42 wordt nu een bestemming "Agrarisch" opgenomen met een functieaanduiding voor glastuinbouw. Er worden op dit perceel tuinbouwactiviteiten uitgeoefend.

Er zijn voor deze activiteiten geen concrete uitbreidingsplannen bekend. De betreffende percelen waren in het vigerende bestemmingsplan Oostvlietpolder bestemd als "Wonen" en hebben geen ruimte voor uitbreiding of ontwikkeling.

Agrarische bedrijven

Op het perceel Vlietweg 82 is een agrarisch bedrijf gevestigd die in het vigerende bestemmingsplan ook daadwerkelijk als agrarisch bedrijf is bestemd. Er is hier een melkrundveebedrijf met paardenpension gevestigd. Het bedrijf is met 90 melkkoeien, 75 vrouwelijk jongvee, 30 paarden en (toekomstig) circa 55 konijnen beperkt van omvang. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in de nabijheid van woningen, hierdoor zijn de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf beperkt. Door de lage dieraantallen bij dit bedrijf en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden op dit perceel hoeft geen mer-beoordeling od een Planmer te worden opgesteld.

Het houden van paarden en de toekomstige mogelijkheid voor het houden van konijnen is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om deze activiteiten in de toekomst mogelijk te kunnen maken moet zeer specifieke milieu- en omgevingsvergunning worden verleend. Hiervoor zal een aparte procedure worden doorlopen. In dit bestemmingsplan wordt

het perceel bestemd conform het vigerende bestemmingsplan.

Voor het perceel Vlietweg achter 40 en 42 wordt een bestemming "Agrarisch" opgenomen met een functieaanduiding voor glastuinbouw. Er worden op dit perceel tuinbouwactiviteiten uitgeoefend.

Overige bedrijven

Het perceel Vlietweg 7 krijgt een aanduiding 'gemengd' binnen de woonbestemming. Voor dit perceel is een omgevingsvergunning verleend voor de verkoop van streekproducten, horeca, recreatie voor workshops, natuureductie en sociaal-maatschappelijke zorg.

Op het perceel Vlietweg 84 bevindt zich een stallingsbedrijf voor boten en caravans. In 2004 is hiervoor een milieuvergunning verleend. Deze bedrijfsactiviteiten vallen in milieucategorie 2. Een dergelijke milieucategorie verdraagt zich met de omringende woonbestemmingen. Dit perceel wordt in dit bestemmingsplan bestemd als "Bedrijf" met een functieaanduiding voor een caravanstalling.

Buiten plangebied

Buiten het plangebied, ten noorden van globaal Vlietweg 70, bevindt zich de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) Leiden-Zuidwest. Deze installatie heeft een geurcontour die over een deel van het plangebied loopt. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is bezig met een herziening van de milieuvergunning, er zal een nieuwe geurcontour worden vastgesteld.

Ten aanzien van geur moet worden getoetst aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn normen voor nieuwe situaties opgenomen en normen voor bestaande situaties. De normen voor een bestaande situatie vallen onder het overgangsrecht en gelden voor een RWZI met een vergunning van voor 1 februari 1996. De geursituatie en de normering wordt in paragraaf 4.5.3. verder toegelicht.

De RWZI levert op basis van de huidige geurcontour geen belemmering op voor het plangebied. De verwachting is dat de nieuwe geurcontour niet veel zal afwijken van de bestaande geurcontour.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd, twee daarvan hebben een agrarisch karakter en één een bedrijfsmatig karakter. Verder is er op een aantal percelen sprake van het hobbymatig houden van dieren. Daar waar nodig zullen specifieke functies op de verbeelding worden aangeduid. Er zal nog nader onderzoek plaatsvinden naar kleinschalig agrarisch gebruik binnen de woonbestemmingen.

4.5.2 Bodem

Algemeen

Wet op de ruimtelijke ordening

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

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

Bodembeheerbeleid

Het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) geeft het lokale bevoegd gezag de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen zijn gebied actief te beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie. Het Bbk biedt de mogelijkheid om ten aanzien van bodembeheer te kiezen voor een landelijk geldend generiek beleid, dan wel zelf gebiedsspecifiek beleid op te stellen.

Lokaal bodembeleid

De regels voor grondverzet volgen uit het Besluit bodemkwaliteit. In de gemeente Leiden is het generieke beleid van kracht. Dat betekent dat toe te passen grond altijd aan twee eisen moet voldoen:

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

Situatie plangebied

De kwaliteit van de bodem en het grondwater zijn van invloed op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Wanneer sprake is van verontreiniging, kan dit de volksgezondheid negatief beïnvloeden. Voor toekomstige bouwontwikkelingen dient daarom onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Er kan niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de desbetreffende ontwikkeling. Concreet betekent dit dat bij functiewijziging historisch onderzoek moet worden gedaan om de kans op bodemverontreiniging vast te stellen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande situatie in het plangebied vast te leggen en de bestemmingsregeling te actualiseren. Nieuwe ontwikkelingen worden niet direct mogelijk gemaakt. Om die reden hoeft geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Teneinde na te gaan of bij de huidige bestemmingen knelpunten op bodemgebied op zouden kunnen treden, is door de Omgevingsdienst West-Holland nagegaan in hoeverre de bodemkwaliteit een belemmering kan zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Uit een nadere inventarisatie is gebleken dat dit niet het geval is.

Conclusie

Het huidige gebruik van het plangebied blijft in tact. De bodemkwaliteit vormt hierbij geen belemmering.

4.5.3 Geur

De buiten het plangebied gelegen Riolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) heeft ook gevolgen voor het plangebied, omdat de geurcontouren van het bedrijf in het plangebied liggen. De RWZI valt voor wat betreft de Wet Milieubeheer onder de bevoegdheid van de Provincie Zuid-Holland. Ten behoeve van een mogelijke uitbreiding is in 2005 geuronderzoek uitgevoerd. Ondanks het feit dat de uitbreiding (extra zandfiltratie) toen niet heeft plaatsgevonden, heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat het geuronderzoek nog bruikbaar is. Er wordt gewerkt aan een nieuwe omgevingsvergunning voor de RWZI. Een geuronderzoek maakt deel uit van de vergunningprocedure.

In de onderstaande figuur zijn de geurcontouren uit het onderzoek uit 2005 weergegeven.



Figuur 4.1: Geurcontouren AWZI Leiden Zuid-West met respectievelijk 1, 2 3 en 7 ge/m^3 als 98 percentielwaarde (bron: Geuronderzoek AWZI Leiden Zuid west (Witteveen & Bos projectcode Ledn 79-4-120, 21 januari 2005).

Er dient getoetst te worden aan de normering uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit zijn geurnormen opgenomen voor nieuwe situaties en voor bestaande situaties op grond van het overgangsrecht. De geurnormen in het Activiteitenbesluit worden uitgedrukt in odour unit per kubieke meter lucht als 98-percentiel (ouE/m^3). Voor de 'oude'

geurnormen uit het geuronderzoek van 2005 geldt de volgende omrekeningsfactor: $1 \text{ ge/m}^3 = 0,5 \text{ ouE/m}^3$. De normen gelden bij geurgevoelige objecten zoals gedefinieerd in de Wet geurhinder en veehouderij.

Volgens het Activiteitenbesluit geldt $1,5 \text{ ouE/m}^3 (= 3 \text{ ge/m}^3)$ voor bestaande en $0,5 \text{ ouE/m}^3 (= 1 \text{ ge/m}^3)$ voor nieuwe situaties bij aaneengesloten woningbouw. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom of op een bedrijventerrein geldt $3,5 \text{ ouE/m}^3 (= 7 \text{ ge/m}^3)$ voor bestaande en $1 \text{ ouE/m}^3 (= 2 \text{ ge/m}^3)$ voor nieuwe situaties.

Voor dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de geurnormen. Er worden geen nieuwe geurgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt binnen de 1 ouE/m^3 contour (contour 2 in bovenstaande figuur). In de verbeelding is rekening gehouden met de contouren 1,2 en 3 d.m.v. het opnemen van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone'. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten, zoals woningen, mogelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk. De geursituatie binnen het plangebied is dusdanig, dat er geen knelpunten zijn te verwachten.

4.5.4 Externe veiligheid

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

Landelijk beleid

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

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10-6 per jaar voor nieuwe en bestaande situaties. Binnen de PR 10-6-contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Eventueel aanwezige kwetsbare bestemmingen moeten gesaneerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht GR

Het GR is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. In artikel 13 van het Bevi worden de verplichtingen voor de verantwoording van het GR voor Wro besluiten vermeld voor zover het inrichtingen betreft. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn de verplichtingen beschreven in onderdeel 4.3 van de Circulaire Rnvgs. Voor het transport door buisleidingen zijn de verplichtingen opgenomen in artikel 12 van het Bevb.

De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Het GR wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde voor het GR: met de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10-5 per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke

slachtoffers van 10-7 per jaar, en met de kans op 1.000 of meer dodelijke slachtoffers van 10-9 per jaar. De oriëntatiewaarde voor het GR ligt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

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

Inrichtingen

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

Buisleidingen

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

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

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Voor het transport over de weg is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvg) van toepassing. Binnenkort wordt de Circulaire Rnvg vervangen worden door het Besluit transport externe veiligheid (Bevt). Het Bevt is al wel vastgesteld, maar nog niet in werking getreden.

Voor wegen die onderdeel zijn van het Basisnet Weg (bv de A4) zijn veiligheidsafstanden vastgelegd : de veiligheidszone en het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Bij de vaststelling van de veiligheidszones is rekening gehouden met een toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet Weg geeft zodoende een gebruiksruimte aan de daarin opgenomen wegen. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd. Binnen het PAG van 30 meter mag slechts bij hoge uitzondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

Voor de berekening van het groepsrisico moet worden uitgegaan van de in bijlage 2 van de Circulaire Rnvg vermelde vervoercijfers. Deze vervoercijfers zijn gebaseerd op de gebruiksruimte voor het vervoer over het Basisnet. De in bijlage 2 vermelde vervoercijfers hebben alleen betrekking op LPG (GF3). Dit laat onverlet dat de omvang van het invloedsgebied mede wordt bepaald door andere gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied wordt derhalve ook voor de in bijlage 2 genoemde wegen bepaald door de gevaarlijke stof die over de betreffende weg wordt vervoerd met grootste 1% letaliteitsgrens.

Provinciaal beleid

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

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

Regionaal beleid

De regio Holland-Rijnland heeft in 2008 een Omgevingsvisie externe veiligheid opgesteld. In 2014 is de visie geactualiseerd ("Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland). In de omgevingsvisie heeft de regio een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram (het fN-diagram, f= kans op calamiteit, N=aantal slachtoffers).



Figuur 4.2: Afwegingskader GR

Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het GR. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelwijzen gekoppeld. Als de GR-curve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

Situatie binnen het plangebied

Met het nieuwe plan blijft de huidige situatie feitelijk gehandhaafd. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er binnen en in de omgeving van het plangebied de volgende risicobronnen:

1. Rijksweg A4;
2. Provinciale weg N206;
3. hogedruk aardgasleiding: A515, A517, A560, W514-01, W535-01, W535-11;
4. gasdrukstation.

Rijksweg A4

Het gehele plangebied ligt in het 1% letaliteitsgebied (effectgebied) van de A4. Over de A4 worden brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2), toxische vloeistoffen (LT1, LT2 en LT3) en brandbare gassen getransporteerd (GF3, bv lpg).

Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 km. Een deel van het gebied ligt in het effectgebied van een plasbrand van brandbare vloeistoffen en van een calamiteit met brandbare gassen. Het 1%

letaliteit-effectgebied van een plasbrand reikt tot 45 m van de A4, dat van een calamiteit met brandbare gassen tot 355 m.

Voor de A4 zijn diverse risicoberekeningen gemaakt. De berekeningen laten zien dat ter hoogte van plangebied Oostvlietpolder bij het huidige gebruik van het gebied het GR kleiner is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Hierbij is rekening gehouden met een groei in het transport van gevaarlijke stoffen.

N206

Een deel van het gebied ligt in het effectgebied van de N206 (Europaweg). Over de Europaweg worden brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2), toxische vloeistoffen (LT1 en LT2) en brandbare gassen getransporteerd (GF3, bv LPG).

Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT2 heeft de N206 een 1% letaliteit-effectgebied van 900 m. Een deel van het gebied ligt bovendien in het effectgebied van een plasbrand van brandbare vloeistoffen en van een calamiteit met brandbare gassen. Het 1% letaliteit-effectgebied van een plasbrand reikt tot 45 m van de risicobron en dat van een calamiteit met brandbare gassen tot 355 m.

De gemeente Leiden heeft een routeringsbesluit vastgesteld. Hierin is de Voorschoterweg vanaf het Lammenschansplein tot aan de gemeentegrens met Voorschoten opgenomen. In het besluit is voor de Voorschoterweg een beperking opgenomen: transport van routeplichtige gevaarlijke stoffen is toegestaan, maar alleen tussen 19.00 uur 's avonds en 06.00 uur 's morgens. Hierdoor wordt GF3-transport over de Europaweg in de dagperiode de facto ook onmogelijk gemaakt. Andere doorgaande verbindingen zijn namelijk niet mogelijk volgens het routeringsbesluit. De gemeente kan wel ontheffingen van het routeringsbesluit verlenen, het zal dan gaan om kleine aantallen transporten.

De contour voor PR-grenswaarde van de N206 ligt op de weg. Het GR bedraagt in de huidige situatie 0,01 maal de oriëntatiewaarde. Als het transport van lpg in de toekomst met 50% toeneemt, dan stijgt het GR tot 0,014 maal de oriëntatiewaarde .

Hogedruk aardgasleidingen

In het kader van het naastgelegen (en onlangs geactualiseerde) bestemmingsplan A4/W4 zijn risicoberekeningen gemaakt en de Gasunie heeft in 2011 en 2012 onderzoek gedaan naar saneringssituaties.

De contour voor de PR grenswaarde van gasleiding A515 ligt buiten de leiding. Binnen deze contour ligt een klein deel van een volkstuincomplex. Het volkstuin complex is geen kwetsbaar object. Gasleiding A515 veroorzaakt daarom geen PR knelpunt. Dit geldt ook voor de andere hogedruk aardgasleidingen.

Geen van de leidingen veroorzaakt in de huidige situatie een GR knelpunt. Bij het huidige gebruik van het gebied is in de omgeving van de Vrouwenweg en Europaweg het GR van leiding A515 0,255 maal de oriëntatiewaarde. In het overige deel van het bestemmingsplangebied is het GR nagenoeg 0. Ook voor de andere leidingen is het GR in BP Oostvlietpolder zeer klein: A517: GR=0; A560: GR=0,01; W514-01: GR=0; W535-01: GR=0,02; W535-11: GR=0,054). Aan de hoogte van het GR verandert niets door de herziening van het bestemmingsplan.

Gasdrukstation

In het plangebied bevindt zich een gasdrukstation dat valt onder het Activiteitenbesluit. Het gasdrukregel- en meetstation betreft een van de knooppunten van de grote gasleidingen voor de zuidelijke Randstad vervult een belangrijke landelijke functie. Hiervoor geldt een veiligheidsafstand van 25 meter tot kwetsbare objecten en 4 meter tot beperkt kwetsbare

objecten. In de huidige situatie wordt aan de afstandseisen voldaan. Daarin komt geen verandering.

Groepsrisicoverantwoording

Voor dit plan kan volstaan worden met een beperkte groepsrisicoverantwoording. De herziening van het bestemmingsplan houdt in dat het huidige gebruik van het betreffende gebied ongewijzigd blijft, nieuwe bebouwing wordt niet mogelijk gemaakt.

Toetsing aan provinciale structuurvisie

Het groepsrisico in de omgeving van de risicobronnen neemt niet toe. Van de alle bronnen is het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde. Met uitzondering van gasleiding A515 is het groepsrisico van alle bronnen kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Conclusie: De ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal beleid.

Toetsing aan regionale visie externe veiligheid

Voor alle bronnen met uitzondering van gasleiding A515 ligt het groepsrisico volgens het beslismodel van de omgevingsvisie in zone groen ($GR < 0,1$ maal de oriëntatiewaarde). Dit betekent dat het groepsrisico verwaarloosbaar is en alleen de goedkope en voor de hand liggende risicoreducerende maatregelen hoeven te worden getroffen. Voor gasleiding A515 ligt het groepsrisico in zone 'geel' (GR tussen 0,1 en 1 x OW). Dat houdt in dat de activiteit wordt toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het risico te reduceren;
2. er bevinden zich geen beperkt zelfredzame personen in de 100% letaliteitszone;
3. de hulpdiensten kunnen adequaat ingrijpen als een calamiteit zich voordoet;
4. de bevolking is goed geïnformeerd over hoe te handelen bij een calamiteit.

PM - Uitwerking beperkte groepsrisicoverantwoording na advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden. De uitwerking, het bijbehorende advies en de conclusie zullen bij het ontwerp bestemmingsplan te zijner tijd worden ingepast.

Conclusie

In de huidige situatie wordt voor alle bronnen voldaan aan de PR grenswaarde. Met uitzondering van hogedruk aardgasleiding A515, is het GR voor alle risicobronnen kleiner dan dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Voor gasleiding A515 is het GR 0,255 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico in de omgeving van de risicobronnen neemt ook niet toe. Vanuit oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor dit nieuwe bestemmingsplan.

4.5.5 Geluid

Landelijke wet-/regelgeving en beleid

Wet geluidhinder

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

Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de onderzoekszone van een verkeersweg, een spoorweg, of een gezoneerd industrieterrein valt, moet bij de voorbereiding van een

bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) binnen die geluidszone. Een bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld indien de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige functies voldoet aan de voorkeursgrenswaarden genoemd in de Wgh, of indien een besluit is genomen waarin hogere waarden zijn vastgesteld. Voor dit laatste geeft de Wgh een maximale ontheffingswaarde. Voordat een hogere waarde kan worden vastgesteld, dienen eerst maatregelen onderzocht te worden om de geluidbelasting terug te dringen.

Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden op grond van de Wgh. Ook voor deze wegen is het noodzakelijk om een beeld van de geluidssituatie te hebben, ten einde te kunnen beoordelen of de plannen niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Indien er fysieke wijzigingen plaatsvinden aan zoneringsplichtige wegen moet onderzocht worden of sprake is van een reconstructie in de zin van de Wgh. Dit onderzoek richt zich met name op bestaande woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Met betrekking tot industrielawaai geldt dat alleen een geluidszone moet worden vastgesteld voor een bedrijventerrein waarop -bedrijven die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken- mogen worden gevestigd. Omdat dergelijke bedrijven zich hier niet mogen vestigen wordt aan de zoning industrielawaai geen nadere aandacht besteed. Hierna wordt wel aandacht besteed aan het geluid van de positief bestemde bedrijven.

Wet milieubeheer/Activiteitenbesluit milieubeheer

Het Activiteitenbesluit milieubeheer dat gebaseerd is op de Wet Milieubeheer is op 1 januari 2008 in werking getreden en bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Vrijwel alle artikelen betreffende het aspect geluid staan in afdeling 2.8 "Geluidhinder" van Hoofdstuk 2 "Algemene regels ten aanzien van alle activiteiten" van het Activiteitenbesluit.

Lokale wet-/regelgeving en beleid

Geluidsnota Leiden 2004

Leiden heeft in 2004 de Geluidsnota Leiden vastgesteld. Met deze geluidsnota is voor het eerst het gemeentelijk geluidbeleid, ook het gedeelte zoals dat al jaren werd uitgevoerd, formeel vastgelegd. Dit geluidsbeleid maakt lokaal differentiëren mogelijk en levert zo een passend geluidsniveau per gebied op.

Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder

De Omgevingsdienst West-Holland voert namens de aangesloten gemeenten de procedure hogere waarde uit. Het bestuur van de Omgevingsdienst heeft richtlijnen vastgesteld, die als kader dienen bij het beoordelen van verzoeken van gemeenten om een hogere waarde. Deze richtlijnen hanteren 5 dB lagere normen dan het maximum dat op grond van de Wgh mogelijk is. Deze richtlijn sluit daarmee aan bij het Milieubeleidsplan van de aangesloten gemeenten.

Geluidskaat Leiden (2012), actieplan Leiden (2013)

In het kader van de EU-richtlijn Omgevingslawaai heeft Leiden een geluidskaat en actieplan gemaakt om de situatie met betrekking tot geluidsproductie in beeld te brengen. De richtlijn richt zich vooral op het vaststellen, beheersen en waar nodig gewenst verlagen van geluidsniveaus in de leefomgeving. Het toepassingsgebied beperkt zich tot een aantal gedefinieerde geluidsbronnen, te weten weg- en railverkeer en luchtvaart van een zekere omvang, alsmede specifieke vastgelegde industriële activiteiten.

Situatie plangebied

Met dit nieuwe bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het huidige gebruik blijft feitelijk ongewijzigd. de Wet geluidhinder (Wgh) is niet van toepassing en er hoeft ook geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit conserverende bestemmingsplan.

4.5.6 Luchtkwaliteit

Landelijk Beleid en Regelgeving

Op basis van hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden, met als doel om alle overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op te lossen. Het NSL omvat een omvangrijk pakket maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

In het NSL is gewaarborgd dat vanaf 11 juni 2011 aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) wordt voldaan, en vanaf 1 januari 2015 aan de Europese grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂). Tot deze momenten heeft Nederland uitstel gekregen van de Europese unie om aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof te voldoen.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit doorgang vinden indien wordt voldaan aan één van de volgende punten:

- a. Er is geen sprake van normoverschrijding;
- b. Er is per saldo sprake van een verbetering (saldo-benadering);
- c. Het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit;
- d. Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Alleen projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Dit criterium is een 'of-benadering', wanneer een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt de Nederlandse uitwerking van de Europese normen voor de luchtkwaliteit. Op grond van de Europese regelgeving moet vanaf 2005 overal in Europa worden voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof. Voor stikstofdioxide geldt de grenswaarde

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale wegen en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide. Gevoelige bestemmingen zijn gedefinieerd als gebouwen met de bijbehorende terreinen van scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen en vergelijkbare functies. Woningen worden hier niet toe gerekend. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is, namelijk 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Wanneer in de onderzoekszone 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 op zo'n plek de vestiging van de gevoelige bestemming niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

Regionaal beleidskader

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 NO₂ en PM₁₀ voor verblijfsgebieden (36 tot 38 g/m³);
- Gevoelige bestemmingen op minstens 300 meter van de snelweg;
- Geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (>10.000 mrt/et).

Regionaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit

In het Regionale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit Zuid Holland is een aantal maatregelen ingebracht, die in regio Holland Rijnland worden uitgevoerd. Deze maatregelen zijn opgenomen in het NSL. De uitvoering van deze maatregelen wordt door Omgevingsdienst West-Holland gecoördineerd.

Luchtkwaliteitsplan Leiden

De planperiode 2005-2010 is afgerond en het plan is geëvalueerd. In 2012 waren er geen overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof, maar nog wel voor stikstofdioxide. Daarom is op 26 februari 2013 door het college het Luchtkwaliteitsplan 2012-2014 vastgesteld (BW 13.0166). In dit plan zijn de volgende maatregelen opgenomen:

- Milieuzone voor vrachtverkeer;
- Vervangende maatregel Groene Golf (Plaatsen elektrische oplaadpunten - Groen vervoer collegeleden);
- Aanschaf aardgasbusjes Stichting Stadsparkerplan Leiden);
- Pilotproject biogas;
- Resultaatafspraken stikstofdioxide met het ministerie van I&M;
- Stimuleren elektrisch vervoer (verschillende maatregelen);
- Mobiliteitsmanagement voor inwoners;
- Stimuleert fietsgebruik;
- Onderzoeken mogelijkheden om samen te werken met isme (communicatie).

Het Luchtkwaliteit plan heeft als doel om in 2015 aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen. Het Luchtkwaliteit plan 2012-2014 valt onder de paraplu van de duurzaamheidsagenda 2011-2014.

Plangebied

Het huidige gebruik blijft met dit nieuwe bestemmingsplan ongewijzigd. Aangezien met het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die mogelijk een negatief effect heeft op de luchtkwaliteit is dit aspect niet relevant voor dit conserverende bestemmingsplan.

4.6 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r.

4.6.1 Plangebied

Dit nieuwe bestemmingsplan vormt geen kader voor eventuele Besluit m.e.r.(beoordelings)plichtige activiteiten. Dit bestemmingsplan biedt geen ontwikkelruimte voor de agrarische bedrijven zoals de oprichting, wijziging of uitbreiding van een inrichting voor het fokken, mesten of houden van pluimvee, varkens (besluitm.e.r, onderdeel C, categorie 14) en overige diersoorten (besluitm.e.r., onderdeel D, categorie 14). Vanuit het vigerende bestemmingsplan zijn er geen nog niet gerealiseerde MER-beoordelingsplichtige ontwikkelingsmogelijkheden. Alleen bouwwerken (niet zijnde gebouwen) mogen worden gebouwd van maximaal 1 meter hoogte, bijvoorbeeld schuilhokken. Dit betekent dat MER-plichtige uitbreiding (categorie C/D 14 uit het besluit MER) van de veestapel op de weilanden niet aan de orde is.

In het kader van een eventuele omgevingsvergunning voor het agrarisch bedrijf op het perceel Vlietweg 82 zal wel een vormvrije mer-beoordeling moeten plaatsvinden. Dit valt niet onder de reikwijdte van onderhavig conserverend bestemmingsplan.

4.6.2 Conclusie

Omdat dit bestemmingsplan geen kader vormt voor eventuele Besluit m.e.r.(beoordelings)plichtige activiteiten is voor de uitvoering van dit bestemmingsplan geen mer-beoordeling of planMER nodig.

4.7 Verkeer en vervoer

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de visie van het rijk op het verkeer en vervoersbeleid weer tot en met 2020. De Nota is in samenwerking met de provincies, gemeenten, kaderwetgebieden en waterschappen tot stand gekomen. De Nota Mobiliteit is een zogenaamde planologische kernbeslissing (pkb), een planfiguur die wordt beschreven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en die de nota zijn wettelijke status geeft. Dit betekent dat eerst een beleidsvoornemen wordt gemaakt, waarna inspraak en advies volgen en tot slot een kabinetsstandpunt met parlementaire behandeling. De ruimtelijke aspecten van het verkeers- en vervoersbeleid komen terug in de Nota Ruimte van het ministerie van VROM.

De minister van Verkeer en Waterstaat heeft op 28 mei 2004 de hoofdlijnennotitie voor de Nota Mobiliteit aan de Tweede Kamer aangeboden. In de hoofdlijnennotitie worden de volgende beleidsdoelen aangegeven:

- het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Een goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op zijn beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren.

4.7.1.2 Regionaal verkeer- en vervoerplan (RVVP)

Begin juli 2002 is het ontwerp Regionaal Verkeer- en Vervoerplan verschenen. In dit RVVP met de titel 'De Regio's Verbonden' wordt aangegeven wat de komende jaren het beleid zal zijn voor de Leidse Regio, de Duin en Bollenstreek en de Provincie Zuid-Holland. Met het plan wil men vraagstukken aanpakken die op het gebied van mobiliteit een bijdrage leveren aan een goed klimaat om te wonen, werken en ondernemen in de regio.

Ten aanzien van het plangebied zijn de volgende aandachtsvelden van belang:

Mobiliteit en ruimte; dit aandachtsveld stelt de volgende doelen:

- a. betere afstemming van de ruimtelijke ontwikkelingen en de vervoersnetwerken;

- b. bundeling van activiteiten op locaties die goed bereikbaar zijn met de vervoermiddelen die daarbij horen; in dit geval het openbaar vervoer;
- c. een uitgekende ruimtelijke ordening, zodat gebruik van fiets en openbaar vervoer gestimuleerd worden.

De fiets; dit aandachtsveld stelt de volgende doelen:

- a. meer gebruik van de fiets in stedelijke gebieden;
- b. gebruik van fiets als voor- en natransport bij het openbaar vervoer

Openbaar vervoer; dit aandachtsveld stelt de volgende doelen:

- a. een snel en hoogwaardig verbindend regionaal hoofdnet (RijnGouwe-Lijn);
- b. het hoofdnet en het onderliggend netwerk moeten afzonderlijk en eenduidig herkenbaar zijn.

4.7.1.3 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GWP) 'Leiden, stad in beweging'

Leiden is strategisch gelegen als schakelpunt tussen de Noord- en ZuidMeugel van de Randstad. Dat blijkt ook uit de mobiliteitscijfers. De gemiddelde Leidenaar maakt 10% meer verplaatsingen dan personen in vergelijkbare sterk stedelijke gemeenten. Om dit zowel nu en in de toekomst vlot en veilig te kunnen blijven doen zijn er diverse inspanningen nodig.

Omdat het verkeers- en vervoersbeleid in Leiden nu nog verwerkt is in een scala aan deelplannen is dit integraal verkeers- en vervoersplan opgesteld. Hierin is de onderliggende visie verwoord, wordt de samenhang met andere vakdisciplines aangegeven, komen alle vervoerwijzen aan bod en is een actieplan opgesteld voor uitwerking van het beleid. Nadrukkelijk is daarbij gekeken naar de verwachtingen voor de toekomst.

Centraal binnen het plan staat het stimuleren van duurzame mobiliteit. Dat wil zeggen dat door de te nemen maatregelen én de noodzakelijke bereikbaarheid van voorzieningen met verschillende vervoerswijzen is gewaarborgd én een bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatief goede leefomgeving. De mobiliteitsvraag wordt gefaciliteerd uit oogpunt van vitaliteit en economie. Echter, Leiden als historische stad en verblijfplaats, waar de netwerkstructuur en de openbare ruimte niet optimaal zijn ontwikkeld op het massale autogebruik van de nieuwe tijd, noodzaakt wel tot een beheerste groei van die mobiliteit.

Er wordt sterk ingezet op behoud en verbetering van het aandeel langzaam verkeer in de verplaatsingen in de stad en toekomstige mobiliteitsgroei wordt zo veel mogelijk gekoppeld aan adequaat openbaar vervoer (RGL). De parkeerstrategie zet in op ontlasting van de (binnen)stad en opvang aan de stadsrand (P&R, transferia), gekoppeld aan de RijnGouweLijn, zoals dat ook geldt voor de realisering van ontbrekende schakels in het rand- (A4-A44) en ring- (Kanalroute, via Zijldijk) wegensysteem op langere termijn.

Zowel op korte als langere termijn leveren vervoers- en verkeersmanagementmaatregelen een bijdrage aan de oplossing. De strategie is uitgewerkt in een vijftal samenhangende thema's: mobiliteit, ruimtelijke ordening, bereikbaarheid, leefbaarheid en randvoorwaarden.

4.7.1.4 Kadernota bereikbaarheid

Op 26 mei 2009 heeft de raad de Kadernota Bereikbaarheid vastgesteld. In deze kadernota is beleid vastgesteld omtrent de thema's verkeerscirculatie, parkeren, milieu, verkeersveiligheid, openbaar vervoer en fietsverkeer.

De kadernota noemt een aantal knelpunten op het gebied van bereikbaarheid en stelt enkele concrete projecten voor.

4.7.1.5 Beleidsregels parkeernormen

Op 28 februari 2012 heeft het college van B&W de nota 'Beleidsregels parkeernormen Leiden' vastgesteld (BW 12.0189).

Deze beleidsregels hebben betrekking op het stellen van een eis tot het aanbrengen van parkeer-/stallingsruimte voor auto's op eigen terrein. Ze hebben ook betrekking op de wijze van bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen, in verband met aanvragen voor alle activiteiten, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid Wabo.

Het doel van dit beleid is dat initiatiefnemers van ruimtelijke activiteiten op eigen terrein voorzien in parkeer-/stallingsruimte voor auto's, dan wel laad- of losruimte, als daartoe behoefte ontstaat ten gevolge van die ruimtelijke activiteiten. Op deze wijze wordt in het bijzonder de parkeerdruk in de openbare ruimte beperkt, en wordt gezorgd voor voldoende plaats voor geparkeerde auto's bij de diverse voorzieningen en functies. De verantwoordelijkheid voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen wordt primair bij de veroorzaker van de parkeervraag gelegd. De ruimte in Leiden is namelijk schaars en de leefbaarheid van wijken hangt nauw samen met het gebruik van de openbare ruimte.

Voor de verschillende zones in Leiden ('binnenstad, binnenstad bij station, schil, schil bij station en rest') en de verschillende functies gelden eigen, specifieke normen. Aan de hand van deze normen dient per geval in de concrete situatie te worden bepaald welke parkeerbehoefte ontstaat en in hoeveel parkeer-/stallingsruimte moet worden voorzien.

4.7.2 Onderzoeksresultaten

4.7.2.1 Ontsluiting

Het plangebied is in de huidige situatie beperkt ontsloten. De Vlietweg aan de noordzijde is bereikbaar vanaf de Europaweg en ontsluit het volkstuincomplex en de aanliggende bebouwde en onbebouwde percelen. De Vlietweg is tevens onderdeel van de belangrijke recreatieve fietsroute langs de Vliet.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Hofmietweg. Deze weg dient met name ter ontsluiting van het recreatiegebied Vlietland (gelegen ten westen van het plangebied) en daarnaast voor de ontsluiting van de onbebouwde percelen in het zuidelijk deel van het plangebied. De Hofmietweg is bereikbaar vanaf de aansluiting Europaweg-A4.

De Vrouwenweg ontsluit de woonbebouwing aan de oostzijde van het plangebied (studentenhuisvesting in het voormalige klooster en een rij oudere particuliere woningen).

De Vrouwenweg is nabij de Vlietweg verbonden met de Europaweg. De Europaweg (N206) is een regionale verbinding en tevens een belangrijke toegangsweg naar Leiden vanaf de rijksweg A4, die langs de zuidzijde van het plangebied loopt. In de huidige situatie vervult de Europaweg zelf nauwelijks een functie voor de ontsluiting van het plangebied.

4.7.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen, de bestaande situatie blijft gehandhaafd. Er is geen sprake van extra verkeersgeneratie. Voor het langzaamverkeer en recreatieverkeer wordt in dit bestemmingsplan in de relevante bestemmingen fiets-, voet- en ruiterspaden mogelijk gemaakt ten behoeve van de verbetering van de ontsluiting.

4.8 Water

4.8.1 Beleidskader

Met het Waterplan Leiden (2007) hebben de gemeente Leiden en het Hoogheemraadschap van Rijnland afgesproken om gezamenlijk knelpunten in het watersysteem efficiënter op te lossen, kansen te benutten en andere te inspireren om 'Leiden Waterstad' nog beter op de kaart te zetten.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is de waterbeheerder van onder andere de gemeente Leiden en is belast met het waarborgen van de kwaliteit van het water en met de bescherming van waterbouwkundige werken. Zij toets aanvragen voor een omgevingsvergunning aan hun verordening, het Keur. Het Keur bevat regels voor de bescherming van o.a. waterkeringen, dijken en geeft het criterium voor watercompensatie.

Het Hoogheemraadschap hanteert bij nieuw ingediende plannen een oppervlaktecriterium van 500 m². Dit houdt in dat watercompensatie is vereist als sprake is van een nieuwe verharding van 500 m² of meer. Het verharde oppervlak dient dan binnen het plangebied of elders te worden gecompenseerd.

4.8.2 Onderzoeksresultaten

4.8.2.1 Algemeen

Water en ruimtelijke ordening

Water en ruimtelijke ordening, het lijken twee werelden. Maar intussen weten we dat ze alles met elkaar te maken hebben. Het aanwezige watersysteem vormt een belangrijke randvoorwaarde voor wat in een bepaald gebied wel of juist niet mogelijk is en stelt daarmee eisen aan de omgang en inrichting van de beperkte ruimte. Bouwen langs het water kan enorm bijdragen aan het woongenot. Bouwen op de verkeerde plek kan veel ellende geven door wateroverlast. Terecht wordt steeds meer erkend dat water mede sturend dient te zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is inmiddels voor iedereen duidelijk dat het watersysteem meer ruimte nodig heeft om de effecten van klimaatverandering, zeespiegelrijzing en bodemdaling het hoofd te kunnen bieden. Een goede afstemming tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening is daarom noodzakelijk.

Extra aandacht voor water in ruimtelijke plannen in een vroeg stadium van de planvorming is blijvend vereist met het oog op de toekomst en het naleven en uitvoering van de Watertoets, de Kaderrichtlijn Water (KRW), Waterplan Leiden en eisen vanuit waterbeheer.

4.8.2.2 Watertoets

Vooroverleg

In het kader van de Watertoets is het plan in het regulier overleg besproken met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Bodem en grondwater

Volgens de bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem in het zuidelijke deel van het gebied uit veengrond en in het noordelijke deel uit zeeleig grond.

Er is sprake van de grondwatertrappen II en III. Dit wil zeggen dat de gemiddelde hoogste

grondwaterstand op minder dan 0,4 m benden maaiveld ligt en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,5 en 1,2 m beneden maaiveld.

Waterkwantiteit en -kwaliteit

Het plangebied ligt in de Oostvlietpolder met een vast zomerpeil van NAP -2,32 m en een winterpeil van NAP -2,42 m. Binnen het plangebied zijn meerdere polderwatergangen gelegen. Deze polderwatergangen behoren niet tot de Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen.

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied zijn meerdere regionale waterkeringen aanwezig, onder meer de regionale waterkering langs de Vliet. In het bestemmingsplan hebben de regionale waterkeringen een dubbelbestemming en in de regels is een beschermingsregime opgenomen.

Toekomstige ontwikkelingen

Het bestemmingsplan betreft een conserverend plan, waarbij de bestaande situatie wordt bestemd.

Conclusie

Het aspect water staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied juridisch zijn vertaald.

Het juridische deel van een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels.

De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch gezien ook geen deel uit van het bestemmingsplan maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Opzet en volgorde van de regels

De regels van bestemmingsplan Oostvlietpolder 2015 zijn op de volgende wijze opgebouwd.

Hoofdstuk 1

Artikel 1 en 2 Inleidende regels:

- Begrippen
- Wijze van meten

Hoofdstuk 2

Artikel 3 t/m 26 Bestemmingsregels:

- Agrarisch
- Agrarisch - Glastuinbouw
- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Bedrijf - Gas
- Groen
- Horeca
- Natuur
- Recreatie - 1
- Recreatie - 2
- Recreatie - 3
- Verkeer
- Water
- Wonen - 1
- Wonen - 2
- Leiding - Gas 1
- Leiding - Gas 2
- Leiding - Water
- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 5
- Waarde - Archeologie 7
- Waarde - Archeologie 8

- Waarde - Landschap
- Waterstaat - Waterkering

Hoofdsuk 3

Artikel 27 t/m Overige regels Algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingssregels
- Algemene wijzigingsregels
- Overige regels

Hoofdstuk 4

Artikel 33 en 34 Overgangs- en slotregels:

- Overgangsrecht
- Slotregel

5.3 Uitleg van de regels

5.3.1 Inleiding

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012).

5.3.2 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In de begripsbepaling worden begrippen waarnodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de voorschriften worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel.

Wijze van meten (artikel 2)

De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

5.3.3 Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3), Agrarisch - Glastuinbouw (artikel 4) en Agrarisch met waarden (artikel 5)

Binnen het plangebied zijn nog een paar agrarische bedrijven aanwezig. Het betreft onder meer de grondgebonden melkveehouderij op Vlietweg 82. Bovendien is Vlietweg achter nr. 40

en 42 nog een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Deze bedrijven hebben een agrarische bestemming gekregen, waarbij het glastuinbouwbedrijf een aparte bestemming heeft gekregen. Binnen de bestemming Agrarisch zijn nevenactiviteiten gericht op de agrarische bedrijfsvoering, zoals educatie en de verkoop van streekeigen agrarische producten.

In de bestemming Agrarisch mag 50% van het perceel bebouwd worden. Per bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

In de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw mag het gehele bouwvlak bebouwd worden. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Binnen de bestemming Agrarisch met waarden is geen bebouwing toegestaan. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen gebouwen zijnde of van werkzaamheden opgenomen.

Bedrijf (artikel 6) en Bedrijf- Gas (artikel 7)

Binnen het plangebied is een caravan- en botenstalling aanwezig op het adres Vlietweg 84. Binnen de bestemming Bedrijf, zijn bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 en 2. Dit zijn bedrijven die in de nabijheid van woningen kunnen bestaan, omdat de hinder die zij veroorzaken zeer gering is. Daarnaast is de caravan- en botenstalling op het adres Vlietweg 84 expliciet aangeduid.

Binnen de bestemming is alleen de bestaande bebouwing toegestaan. Op de planverbeelding is opgenomen hoe hoog de maximale bouw- en goothoogte mag bedragen.

Het gasdrukregel- en meetstation heeft de bestemming Bedrijf - Gas gekregen.

Groen (artikel 8)

Deze bestemming is gebruikt als zone aangrenzend aan de Vlietweg. Bovendien hebben enkele kleine groenstroken langs wegen deze bestemming gekregen. Tevens worden kleinschalige agrarische activiteiten toegestaan.

Bebouwing is ter plaatse alleen toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, om hiermee in beginsel de openheid van het gebied te waarborgen.

Wanneer zich met de tijd initiatieven voordoen die aansluiten bij de nieuwe functie van de polder, maar die niet binnen dit bestemmingsplan passen, kan daarvoor een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden doorlopen.

Horeca (artikel 9)

De horecagelegenheid op het adres Vlietweg 2 (brasserie Cronensteyn) is bestemd als Horeca. Binnen het bouwvlak is bebouwing toegestaan. Er kan hier een horecabedrijf in de categorie 1 en 2 worden opgericht. Op de planverbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven. De bestemming is in het noorden begrensd op de afmetingen van de huidige terrasvergunning.

Natuur (artikel 10)

De bestemming Natuur is onder meer bedoeld voor het behoud, herstel en de instandhouding van de aanwezige natuur- en landschapswaarden en agrarisch natuur- en landschapsbeheer. De zone is groter geworden dan in het oude bestemmingsplan. Op deze gronden is in zeer beperkte mate bebouwing toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone' is een regeling opgenomen voor de aanleg, ontwikkeling en onderhoud van een doorlopende groene zone met ecologisch karakter.

Recreatie - 1 (artikel 11)

Gronden die een extensieve recreatiefunctie hebben, hebben de bestemming Recreatie - 1 gekregen. Op deze gronden is in zeer beperkte mate bebouwing toegestaan. Recreatieve functies die zijn toegestaan zijn onder andere voet-, fiets- en ruiterspaden. Tevens is er een zone opgenomen waar helemaal geen bebouwing wordt toegelaten.

Recreatie - 2 (artikel 12)

Het Vlietpark en de bestaande volkstuintencomplexen hebben de bestemming Recreatie - 2 gekregen. In de regels is opgenomen dat deze gronden bebouwd mogen worden met tuinhuisjes of recreatieverblijven, schuurtjes, bergingen, kassen en dierenverblijven.

De maximale omvang van volkstuintenhuisjes of recreatieverblijven bedraagt 40 m². Er is een maximale goothoogte van 2,5 meter en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter opgenomen.

Er zijn vergunde recreatieverblijven op het Vlietpark die groter zijn dan 40 m², deze zijn via een bijlage bij de regels als uitzonderingen positief bestemd.

Tevens is het mogelijk om binnen deze bestemming één verenigingsgebouw per vereniging op te richten met een inhoud van maximaal 500 m³, een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale nokhoogte van 5 meter.

Recreatie - 3 (artikel 13)

Het gebied met de naam 'het centrum van de polder' (zie Toetsingskader) betreft een nieuw uit te geven zone met volkstuintenhuisjes en heeft de bestemming Recreatie - 3 gekregen. Voor deze volkstuintenhuisjes is stedenbouwkundig maatwerk opgenomen, waarbij aangesloten is bij de bouwvoorschriften van de Leidse Bond van Amateursuinders.

Verkeer (artikel 14)

De doorgaande wegen in het plangebied zijn bestemd als Verkeer.

Water (artikel 15)

Het bestaande water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn bestemd als Water. Binnen de bestemming Water zijn tevens, daar waar aangegeven, woonschepenligplaatsen mogelijk. Het aantal ligplaatsen binnen het aanduidingsvlak mag niet meer bedragen dan 3. De onderlinge afstand tussen de woonschepen met bijbehorende voorzieningen mag niet minder bedragen dan 5 m. In de planregels zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van maximale lengte, breedte en diepte, een en ander conform het Ligplaatsenplan.

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Gezien de recreatieve functie van het gebied worden bruggen voor fietsers en wandelaars mogelijk gemaakt binnen de bestemming Water.

Wonen - 1 (artikel 16) en Wonen - 2 (artikel 17)

Deze bestemming omvat de bestaande woonbebouwing langs de Vlietweg en de Vrouwenweg en kent een consoliderend karakter.

De bestemming Wonen-1 omvat de bestaande woonbebouwing langs de Vlietweg en de Vrouwenweg en kent een consoliderend karakter. Tevens zijn studentenhuishoudens

toegestaan en aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming is het hobbymatig houden van dieren ook toegestaan. Voor kleinschalige agrarisch gebruik wordt thans een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Binnen de bestemming Wonen-1 mogen hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden opgericht, de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in de naar de weg gekeerde zijde van het bebouwingsvlak te worden geplaatst. Ten aanzien van de toegestane hoogtes geldt dat de op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan bestaande hoogtes en goothoogtes van (delen van) hoofdgebouwen, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven als maximum gelden. Buiten het bouwvlak geldt voor de bestemming Wonen-1 de standaard erfbebouwingsregeling. Tevens is ter plaatse van de Vlietweg 1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleinschalige woningbouw.

De bestemming Wonen-2 geldt voor de woningen tussen het gedeelte van de Vlietweg tussen de Europaweg en de volkstuinten. Hier zijn ruimere mogelijkheden opgenomen ten opzichte van de bestemming Wonen-1. Voor deze bestemming geldt dat het bestaand aantal woningen het maximum is, de goothoogte 6 meter mag bedragen en de nokhoogte 10 meter. Naast woningen zijn hier aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten toegestaan. Binnen de bestemming is het hobbymatig houden van dieren ook toegestaan. Ook is thans een afwijkingsmogelijkheid voor kleinschalig agrarisch gebruik opgenomen.

Binnen de bestemming is een aantal functieaanduidingen opgenomen voor het toestaan van specifieke functies als 'paardenhouderij' en 'sauna'. Binnen de bestemmingsplan Wonen-2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in te toekomst aan te kunnen sluiten bij de systematiek van Wonen-1, zodat er voor de woningen bouwvlakken opgenomen kunnen worden.

Waarde - Archeologie (artikelen 21 tot en met 24)

Conform het gemeentelijk archeologiebeleid zijn de binnen het plangebied voorkomende archeologische verwachtingswaarden als archeologische dubbelbestemming opgenomen. Het betreft de archeologische verwachtingswaarden 3, 5 en 7. Daarnaast heeft het 'kanaal van Corbulo' conform de provinciale verordening, een aparte bescherming gekregen met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 8.

Waarde - Landschap (artikel 25)

Ter bescherming van het traditionele slagenlandschap van de polder, is de bestemming Waarde - Landschap toegevoegd. Bepaald is dat bij de verandering van sloten een aparte vergunning aangevraagd moet worden.

Waterstaat - Waterkering (artikel 26)

De gronden met een waterkerende functie zijn voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. In beginsel is het is uitsluitend toegestaan om ten behoeve van de dubbelbestemming te bouwen. Werkzaamheden ten behoeven van de andere ter plaatse opgenomen bestemming is uitsluitend mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid, onder de voorwaarde dat hiermee het waterkeringsbelang niet wordt geschaad.

5.3.4 Algemene regels

De algemene regels bevatten de volgende artikelen:

Antidubbelregel (artikel 27)

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

De antidubbeltelregel is opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De Wro bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

Algemene bouwregels (artikel 28)

In de algemene bouwregels is aangegeven dat de bestaande maten die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste of ten minste toelaatbaar worden aangehouden.

Ook bevatten deze regels een bepaling in geval van herbouw op dezelfde locatie.

Algemene aanduidingsregels (artikel 29)

Deze regels hebben betrekking op de vrijwaringszone van de gebiedsaanduiding molenbiotop. In deze regels wordt bepaald dat een gebouw, bouwwerk of beplanting moet voldoen aan de molenbiotopregeling van de provincie Zuid-Holland.

Daarnaast is de geurcontour van de waterzuiveringsinstallatie aangegeven. Binnen deze contour zijn geen nieuwe geurgevoelige objecten toegestaan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 30)

Op grond van de algemene afwijkingsregels kan afgeweken worden van het bestemmingsplan in verschillende specifieke gevallen. Het betreft hier bijvoorbeeld het afwijken van de maatvoering, overschrijding van bouwgrenzen en ondergeschikte dakopbouwen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 31)

Op grond van de algemene wijzigingsregels, kan onder voorwaarden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' een gezondheidscentrum gerealiseerd worden. Er zijn regels opgenomen waaraan de wijziging moet voldoen.

Overige regels (artikel 32)

De overige regels verwijzen naar andere wetgeving die relevant is voor het bouwen, zoals de bouwverordening.

5.3.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels (artikel 33)

Het overgangsrecht is opgenomen in het Bro2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

De overgangsregels bevatten bepalingen omtrent het voortzetten van gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is.

Eenzelfde regeling is opgenomen voor bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden krachtens een bouwvergunning.

Indien zo'n bouwwerk afwijkt van dit plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, het bouwwerk

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

Slotregels (artikel 34)

In de slotregels worden de regels van dit bestemmingsplan aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisering van een bestemmingsplan waarvoor een actualisatieplicht geldt. Via dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch regime geactualiseerd. Er worden in dit bestemmingsplan geen directe ontwikkelingsmogelijkheden planologisch mogelijk gemaakt. Met betrekking tot de realisatie van het plan heeft dit geen financiële consequenties voor de gemeente Leiden.

In het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Conform de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente te waarborgen, dat de kosten die gerelateerd zijn aan deze ontwikkelingen verhaald moeten worden bij de eigenaren of ontwikkelaars. Hiertoe dient een exploitatieplan opgesteld te worden, tenzij het kostenverhaal anderszins (door middel van een anterieure overeenkomst) is verzekerd. Omdat deze ontwikkelingen niet direct mogelijk worden gemaakt, maar slechts door een wijzigingsbevoegdheid, is het verhalen van kosten op dit moment niet aan de orde. Dit zal pas plaatsvinden in de betreffende wijzigingsprocedures.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zien. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan zijn besproken met belanghebbenden. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

6.2.2 Vooraankondiging

Overeenkomstig het gestelde in artikel 1.3.1 Bro zal er een vooraankondiging van dit bestemmingsplan worden gepubliceerd.

6.2.3 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Gedurende de inspraaktermijn op het voorontwerp bestemmingsplan worden deze instanties in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Eventuele reacties zullen worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

6.2.4 Inspraak

In Leiden is de Participatie- en inspraakverordening van kracht. Op grond van die verordening dient voor ruimtelijke plannen een inspraakprocedure worden gevolgd. Onderdeel daarvan is een terinzagelegging met de mogelijkheid om gedurende zes weken inspraakreacties aan burgemeester en wethouders kenbaar te maken.

Ingediende inspraakreacties worden betrokken bij de verdere besluitvorming van dit bestemmingsplan. Eventuele reacties die voor overname in aanmerking komen zullen worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

De beantwoording van de inspraakreacties vindt plaats in een inspraaknota. Deze inspraaknota zal door burgemeester en wethouders worden vastgesteld.

6.2.5 Zienswijzen

Na de inspraaktermijn wordt het voorontwerp bestemmingsplan verwerkt tot een ontwerp bestemmingsplan. Daarin worden de inspraakreacties, waar nodig, meegenomen.

Dit ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van opnieuw zes weken voor zienswijzen ter visie worden gelegd. In die termijn kan eenieder een zienswijze tegen het ontwerp indienen.

Ingediende zienswijzen zullen worden betrokken bij de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.