

GEMEENTE ZOETERWOUDE

Ontwerp Structuurvisie Zoeterwoude-Rijndijk



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Status en Doel.....	5
1.3	Leeswijzer.....	6
2	PROCES	7
3	INTEGR ALE VISIE ZOETERWOUDE-RIJNDIJK	9
3.1	Stedenbouwkundige kwaliteiten.....	9
3.2	Wonen.....	11
3.3	Werken	13
3.4	Verkeer	14
3.5	Recreatie, groen en water	16
3.6	Duurzaamheid	18
3.7	Externe veiligheid	19
3.8	Milieueffecten	20
4	VISIE PER DEELGEBIED	23
4.1	VerdeVista Meerburg	23
4.2	Rijndijk: Lintbebouwing en woonwijken	26
4.3	Bedrijventerrein Grote Polder	30
4.4	Elfenbaan / Compensatiestrook Ecologische Hoofdstructuur	33
4.5	Bedrijventerrein Oosthoek inclusief Rijneke Boulevard	35
4.6	Bedrijventerrein Barrepolder	40
5	UITVOERING	45
5.1	Inleiding	45
5.2	De mogelijkheden	45
5.3	Toekomstige situatie, uitwerking financiële haalbaarheid projecten	46

Bijlagen

1. Vormvrije m.e.r.-beoordelingen
2. Ambitietabel duurzame stedenbouw
3. CO₂-kansenkaart
4. Besluit Raad gemeente Zoeterwoude d.d. 16 december 2010 inzake windturbines op Heinekenterrein (reg.nr. 10/80)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de opstelling van een structuurvisie liggen wettelijke eisen ten grondslag. Het is verplicht volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het biedt een wettelijk kader voor een eventuele vestiging van een voorkeursrecht en niet in de laatste plaats, alleen voor maatregelen opgenomen in de structuurvisie kan de gemeente gelden vragen voor de grondexploitatie.

Los van deze wettelijke aspecten is de Structuurvisie bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied.

In 2009 heeft de gemeenteraad een 'toekomstvisie Zoeterwoude'¹ opgesteld, dat een belangrijk kader en vertrekpunt vormt voor de structuurvisie en waarin de essentie als volgt is omschreven:

"Zoeterwoude 2025: sociaal, weids, groen en ondernemend."

De gemeente Zoeterwoude bestaat uit de kernen Zoeterwoude-Rijndijk, Dorp en Zuidbuurt. Zoeterwoude-Rijndijk is een belangrijk voorzieningensteunpunt voor het noordelijk gedeelte van de gemeente en levert met twee grote bedrijventerreinen en de zone langs de Oude Rijn een grote bijdrage aan de regionale economie en werkgelegenheid.

Daartegenover staan de kernen Dorp en Zuidbuurt waarin vooral het weidse en groene karakter naar voren komt.

Vanwege het uiteenlopen van de kernen worden er twee aparte structuurvisies gemaakt, één voor Zoeterwoude-Rijndijk en één voor de kernen Dorp en Zuidbuurt.

Daarnaast is er een structuurvisie voor het buitengebied opgesteld en in februari 2009 vastgesteld.

In de structuurvisie voor Rijndijk wordt vooral ingegaan op het borgen van de kwaliteiten van deze kernen in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen die in het tijdsvak tot 2025 te verwachten zijn.

De structuurvisie geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in Zoeterwoude Rijndijk op hoofdlijnen weer.

Deze structuurvisie voor Rijndijk kan dan ook gezien worden als een concreet instrumentarium voor de toekomst.

Verder voldoet de gemeente Zoeterwoude hiermee aan haar wettelijke verplichting tot het maken van een structuurvisie. Deze verplichting komt voort uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die in juli 2008 van kracht is geworden.

1.2 Status en Doel

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorziene ontwikkelingen van het dorp Rijndijk voor de komende 15 jaar en het ruimtelijk beleid dat de gemeente Zoeterwoude gaat voeren voor de kern Rijndijk. De gemeente heeft niet het voornemen om in eerste instantie zelf de planontwikkeling ter hand te nemen.

¹ toekomstvisie Zoeterwoude, Gemeente Zoeterwoude, november 2009

De structuurvisie geeft het kader door middel waarvan de gemeenteraad denkt dat de voorgenomen ontwikkelingen verwezenlijkt kunnen worden. Bovendien kan de gemeente, ingeval gebruik wordt gemaakt van een exploitatieplan, kosten voor bovenwijkse voorzieningen op projectontwikkelaars in ieder geval verhalen indien de structuurvisie daar de basis voor biedt. Dat houdt in dat die bovenwijkse voorzieningen en hun relatie met toekomstige ontwikkelingsplannen in de structuurvisie dienen te zijn opgenomen. Is dat niet het geval en wordt er met een ontwikkelaar een (anterieure) samenwerkings-overeenkomst gesloten, dan kan het ontbreken van die basis in de structuurvisie aanleiding zijn voor een projectontwikkelaar om een eventuele bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen ter discussie te stellen of zelfs met succes bij de rechter als onrechtmatige eis van de gemeente voor te leggen.

Los van deze wettelijke aspecten is de structuurvisie bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren over en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied.

1.3 Leeswijzer

De structuurvisie bestaat uit drie hoofdstukken: analyse van de hoofduitgangspunten, visie op de deelgebieden en de uitvoeringsparagraaf. Bij de analyse wordt gekeken naar verleden, heden en verwachte trends en ontwikkelingen. Thema's die aan bod komen zijn onder andere verkeer, wonen, werken, recreatie en duurzaamheid. Ten slotte geeft de financiële paragraaf de onderbouwing van de verhouding tussen kosten, baten en, meer algemeen, de realiseerbaarheid van de structuurvisie.

2 PROCES

In eerste aanzet naar de structuurvisie zijn voor beide kernen (Dorp/Zuidbuurt, alsmede Rijndijk) uitgangspunten geformuleerd, die in de vervolgfase nader uitgewerkt zijn.

Ten behoeve van de opstelling van de verschillende uitgangspunten heeft op 20 mei 2010 een ambtelijke werkbijeenkomst plaats gevonden. Vervolgens is op 25 augustus 2010 een inloopavond georganiseerd, waar betrokkenen en andere belangstellenden de gelegenheid hebben gekregen, de Voorlopige Nota van Uitgangspunten (en afzonderlijke kaarten per ontwikkeling) in te zien, op- en aanmerkingen daarover te maken en vragen te stellen.

De uitgangspunten zijn vervolgens verder uitgewerkt in definitieve Nota van Uitgangspunten. Deze nota is op 25 november 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Zoeterwoude.

De structuurvisie is vervolgens nader uitgewerkt tot een 'ontwerp structuurvisie' waarop inspraak heeft plaats gevonden. De bestuurlijke behandeling heeft in de periode voorjaar 2012 plaatsgevonden.

3 INTEGRAL VISIE ZOETERWOUDE-RIJNDIJK

3.1 Stedenbouwkundige kwaliteiten

Bestaand

Kenmerkend voor Rijndijk is de aaneenrijging van functies en activiteiten langs de Oude Rijn. De Oude Rijn heeft zich door de eeuwen heen ontwikkeld van verkeersader van (on)gemotoriseerd vervoer over het water tot een intensief bebouwde werk- en woonrivier met een grootschaliger karakter. Langs de Hoge Rijndijk waren de functies en activiteiten aanvankelijk op de Oude Rijn georiënteerd.

De Oude Rijn met vooral de Hoge Rijndijk is de ruimtelijke en functionele drager in Rijndijk.

In de loop van de tijd is er op de (brede delen van de) oevers steeds meer (watergebonden) bedrijvigheid tot ontwikkeling gekomen, zoals kleiwaren- en dakpannenfabrieken.

Na de Tweede Wereldoorlog verschoof de betekenis van het vervoer over water naar de weg en hebben de bedrijven zich steeds meer afgewend van de rivier. Samen met de aanleg van de N11 heeft de zuidkant van de Oude Rijnzone, het gebied tussen Leiden en Bodegraven, steeds meer een grootschalig karakter gekregen. Grotere structurerende elementen, zoals de brede vaarten met molens, groene randen en buffers met doorkijk naar het Groene Hart, voorkomen echter het gevoel van massaliteit en versterken het landschap. Met de komst van Heineken is een grootschalig element aan de bebouwing toegevoegd. Maar ook Heineken is met veel groen en blauw in de omgeving ingepast.

In Rijndijk, met name langs de Hoge Rijndijk, zijn nog een aantal cultuurhistorische elementen en daarmee potentiële landschappelijke dragers aanwezig, te weten:

- de molen (met molenbiotoop) en de historische boerderijen,
- de lintbebouwing langs de Hoge Rijndijk,
- de Meerburgkerk aan de Hoge Rijndijk (Onze-Lieve-Vrouw-Onbevlekt-Ontvangenkerk),
- de (voormalige) boezemwatergangen.

Overige stedenbouwkundige kenmerken binnen het plangebied zijn:

- de woonwijken Goede Herder en Rijnegom ten zuiden van de Hoge Rijndijk,
- de spoorweg Leiden - Alphen aan den Rijn en de rijksweg N11,
- de verschillende bedrijventerreinen Grote Polder, Oosthoek inclusief Rijnkeke Boulevard en Barrepolder.

De bestaande stedenbouwkundige structuur laat zich kort als volgt omschrijven. De Oude Rijn vormt een belangrijke structuurdrager, met de provinciale N11. Daartussen ligt de meer grootschalige voorzieningen (detailhandel en werkvoorzieningen). Zuidoostelijk vormt Heineken met haar industriële bebouwing het beeld. Zuidwestelijk liggen de Grote Polder, met meer kleinschalige industriële bebouwing en vervolgens het woongebied dat zich kenmerkt door een kleinschalige invullingen met overwegend eengezinshuizen.

Toekomstig

Uitgangspunt is dat in de toekomst, de historische lagen nog steeds herkenbaar blijven en als structurerende elementen bijdragen aan een duurzame en hoogwaardige ontwikkeling van het gebied. Daarmee worden kwaliteiten uit het verleden versterkt en nieuwe ontwikkeling ingebed in de omgeving.

Een belangrijk uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid in de gehele gemeente is gericht op het behoud van het groene karakter. De gemeente wil daarin onder meer haar positie als 'groene hartgemeente' en de functie van het buitengebied als (extensief) recreatiegebied voor de inwoners van de omliggende Leidse, Zoetermeerse en Haagse regio versterken. Belangrijk daarin is het behoud van het landelijke, groene en dorpse karakter. Binnen dit groene hart ligt Rijndijk als 'werklandschap' aan de Oude Rijn.

Om de kwaliteiten als 'werklandschap' en 'groene hartgemeente' te versterken zijn in de structuurvisie voor de kern Rijndijk de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De oevers van de Oude Rijn dienen waar mogelijk weer zichtbaar te worden gemaakt door het aanbrengen van zichtlijnen tussen de bebouwing en door middel van transparante gebouwen.
- De oever van de Oude Rijn mag beperkt worden verdicht.
- Langs de gehele rivier in het plangebied is een nieuwe belijning van de oever aangebracht, die zowel het zicht als de kromming van de rivier benadrukken, maar niet de doorvaart belemmert.
- Bij de Weipoortsevlies is de entree van het Oosthoekterrein gemarkeerd door een bebouwingselement van glas en groen aan de oever van de rivier.
- Hogere beeldkwaliteit langs de Oude Rijn wordt verkregen door gebruik te maken van transparante gevels aan de rivierzijde en door het versterken van doorzichten vanaf de Hoge Rijndijk.
- De inrichting van de aansluitende onbebouwde ruimte vormt een groene overgang van de polder naar de bedrijvigheid.
- Op enkele plekken is de bedrijvigheid aan de rivier juist extra benadrukt en zichtbaar gemaakt, zoals ter hoogte van de werven, de betoncentrale en de moutbaan. Zij laten de economische en duurzame vervoersfunctie van de rivier zien.
- De cultuurhistorische elementen dienen behouden te blijven.
- De gemeenschap wordt optimaal ondersteund door een adequaat voorzieningenniveau in stand te houden.
- Groeiend belang wordt gehecht aan duurzame ontwikkeling, bijvoorbeeld in relatie tot bedrijvigheid, toerisme en recreatie. Ambities op het gebied van klimaatbeleid zijn vastgelegd in het klimaatplan van de milieudienst. Een van de ambities is om CO₂-neutraal te bouwen.

3.2 Wonen

Bestaand

De woningmarkt in de hele gemeente Zoeterwoude sluit nog niet voldoende aan op de groeiende vraag naar (passende) woningen in Zoeterwoude, ondanks recent gerealiseerde nieuwbouw voor senioren en starters. Het woningbestand in Zoeterwoude is tamelijk eenzijdig, het bestaat voor 93 procent uit eengezinswoningen. Veel starters voelen zich genoodzaakt naar andere gemeenten te vertrekken, terwijl zij liever in Zoeterwoude willen blijven wonen. Ook voor oudere inwoners is er een tekort aan geschikte woonruimte in de gemeente. Er is sprake van gezinsverdunding in bestaande woningen vanwege ontwikkelingen zoals vergrijzing, individualisering en huishoudenontwikkeling (meer huishoudens).

De financieel-economische situatie vormt momenteel een rem op de woningbouw. Niettemin wordt het beleid gericht op voldoen aan de vraag naar woonruimte, waaronder ook zorgwoningen.

De gemeente wil het Groene Hart groen en agrarisch houden. De bouwmogelijkheden binnen de contour zijn schaars. Dat vraagt om zorgvuldigheid bij het omgaan met ruimte. De gemeente hecht veel belang aan de kwaliteit van en diversiteit in het woningaanbod en meer differentiatie in vorm en prijs en streeft daarbij naar een evenwichtige woningvoorraad, waar men kan wonen van jong tot oud. 'Flexibele woningen kunnen hierin een rol vervullen.

Toekomstig

Uitgangspunten voor de toekomst wat betreft de woningbouw zijn:

- Bouwen binnen de rode (bebouwings-) contour. Toevoegen van woningen gebeurt in eerste instantie binnenstedelijk via inbreiding. In tweede instantie wordt geherstructureerd en getransformeerd in gebieden waar verouderde werkgebieden aan kwaliteit kunnen winnen door deze te transformeren tot woongebied. In dit kader wordt bekeken of leegstaande panden geschikt kunnen worden gemaakt voor jongerenhuisvesting. En ten slotte worden de mogelijkheden onderzocht voor het inpassen van nieuwe woonlocaties, waarbij de landschappelijke kwaliteit leidend is, zoals in Verde Vista Meerburg.
- Het keren van de bevolkingsafname (Zoeterwoude kent het grootste vertrekoverschot de laatste tien jaren in het Groene Hart); zorgen dat de inwoners zoveel mogelijk de voor hen meest geschikte woning kunnen betrekken; zorgen dat in deze gemeente die zo geschikt is voor jonge én oud, sprake blijft van een gemêleerde bevolkingssamenstelling. Dit is eveneens in het belang van het voorzieningenniveau en het verenigingsleven in Zoeterwoude. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het agrarische Groene Hart-beleid in Zoeterwoude op lange termijn zeer goed houdbaar is.
- Streven naar een gedifferentieerd woonmilieu. Door én goedkoop te bouwen voor starters, én duur te bouwen, schuiven huishoudens door. Hierdoor komen financieel passende (bestaande) woningen voor starters en jonge gezinnen beschikbaar. Het aandeel meergezinswoningen stijgt minimaal met 8,4% tot 14,5%.
- Het aanbod van geschikte woningen voor starters en senioren moet verder uitgebreid worden.
- Onderzocht gaat worden of leegstaande panden geschikt te maken zijn voor zorg-, jongeren- of starterswoningen. De gemeente streeft naar een vermindering van het aanbod van kantoren door te stimuleren dat bestaand

verouderd vastgoed uit de markt wordt gehaald middels transformatie naar andere functies. Hierbij wordt soepel omgegaan met volume uitbreidingen om transformatie financieel haalbaar te maken.

- Zowel bij nieuwbouw als bij groot onderhoud en renovatie van bestaande woningen streeft de gemeente naar het realiseren van een duurzame kwaliteit (zie paragraaf 3.6 Duurzaamheid en Bijlage 2).

3.3 Werken

Bestaand

In Rijndijk liggen de bedrijventerreinen Grote Polder, Barrepolder, Oosthoek en Rijnkeke Boulevard.

Op Grote Polder en Oosthoek is het zogeheten gemengde bedrijvigheid (meerdere typen van bedrijven). Ook het bedrijventerrein Barrepolder Rijnwoude zal ontwikkeld worden tot gemengd bedrijventerrein. De bedrijven en werkgelegenheid op de Rijnkeke Boulevard betreffen detailhandel. In Barrepolder ligt alleen Heineken. Deze brouwerij is veruit de grootste werkgever van Zoeterwoude (circa 1.750 arbeidsplaatsen).

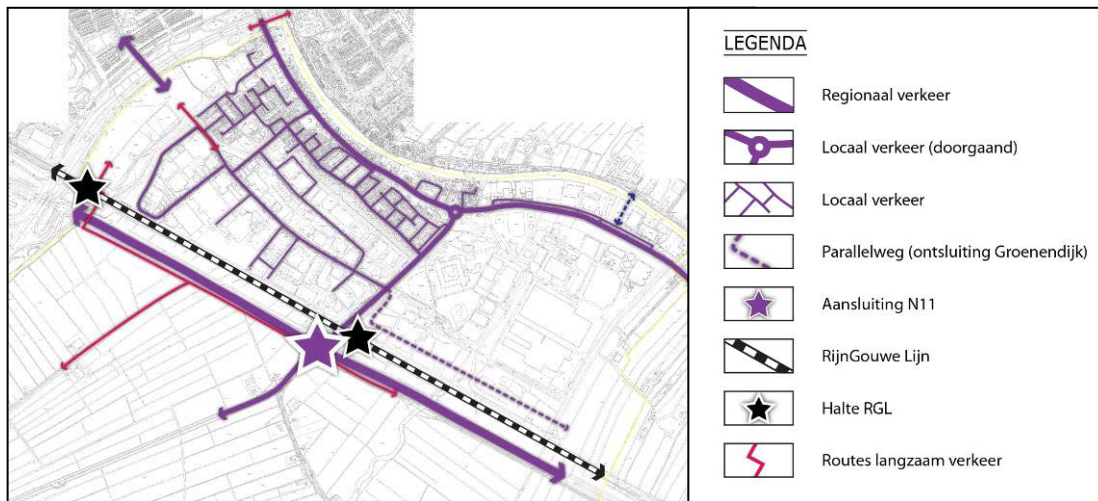
Toekomstig

Voor behoud en versterking van de economische ontwikkeling in Rijndijk is het algemene uitgangspunt werklandschappen te ontwikkelen die passen bij de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart. Hierbij is de bedoeling van bedrijventerreinen te ontwikkelen in regionale samenwerking, meer marktvraaggericht, minder mono-functioneel en meer als onderdeel van de leefomgeving. De ontwikkeling van bedrijventerreinen is daarbij een integraal onderdeel van de leefomgeving, in samenhang met de marktvraag in diverse bedrijfstakken.

De gemeente zal geen nieuwe werklocaties meer laten ontwikkelen. Mogelijk wordt direct grenzend aan Zoeterwoude Rijndijk nog het bedrijventerrein Barrepolder Rijnwoude ontwikkeld (ca. 18 ha).

De bestaande bedrijventerreinen worden niet afgeschreven, maar krijgen een nieuwe impuls en voldoen daarmee op termijn aan het criterium werklandschappen. Dat maakt ze geschikt voor intensivering, meervoudig ruimtegebruik en/of transformatie in functies en functiemenging. In de herstructureringsopgave zal per locatie worden getracht de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Bovendien wordt de vitaliteit versterkt door intensivering van het ruimtegebruik, transformaties in functies en functiemenging, vergroten van het aantal arbeidsplaatsen en door meervoudig ruimtegebruik. Door een locatie meerdere bestemmingen te geven, nemen de economische mogelijkheden voor het terrein toe.

3.4 Verkeer



Bestaand

In 2005 is een inventarisatie van huidige en toekomstige knelpunten gemaakt. Tot deze knelpunten behoren:

- de capaciteitsproblemen op de aansluiting N11/A4,
- de ontsluiting van de bedrijventerreinen Grote Polder en de Barrepolder (mede door het ontbreken van een ongelijkvloerse aansluiting op de N11),
- een gebrekkige aansluiting van de N11 op de A12,
- capaciteitsproblemen van de N11.

Voor de gehele Oude Rijnzone zijn de leefbaarheidsproblemen op de noordelijke en zuidelijke Rijndijk sterk afgenomen door de aanleg van de N11. Met name is de situatie verbeterd voor bijvoorbeeld geluid, fijnstof, oversteekbaarheid van de Rijndijk. Knelpunt blijft echter het zwaar bedrijfsgebonden verkeer door de kleine kernen langs de Oude Rijn, zoals in Leiderdorp, Koudekerk en Nieuwerbrug. Voor fietsers zijn diverse barrières de knelpunten.

Toekomstig

Bereikbaarheid is van groot belang voor het functioneren en de economische vitaliteit van Rijndijk. Tegelijkertijd is een diversiteit in bereikbaarheid medebepalend voor de ruimtelijke ontwikkeling. Voor het ene gebied ligt daarom de nadruk op de recreatieve ontsluiting, voor het andere op het woon-werkverkeer en/of het openbaar vervoer.

Uitgangspunt voor alle gebieden binnen Rijndijk is dat de woon- en werkgebieden goed bereikbaar zijn en op een logische wijze aansluiten op het bestaande wegennet. De leefbaarheid binnen de kern Rijnwoude mag daarbij niet verder onder druk komen te staan.

Een goede ontsluiting van Rijndijk - niet alleen van oost naar west, maar ook tussen de noord- en zuidoever - is van belang voor de economische vitaliteit en leefbaarheid. De Oude Rijn is van oudsher een verkeerscorridor waarin de voornaamste verkeersassen vooral oost-west gericht zijn.

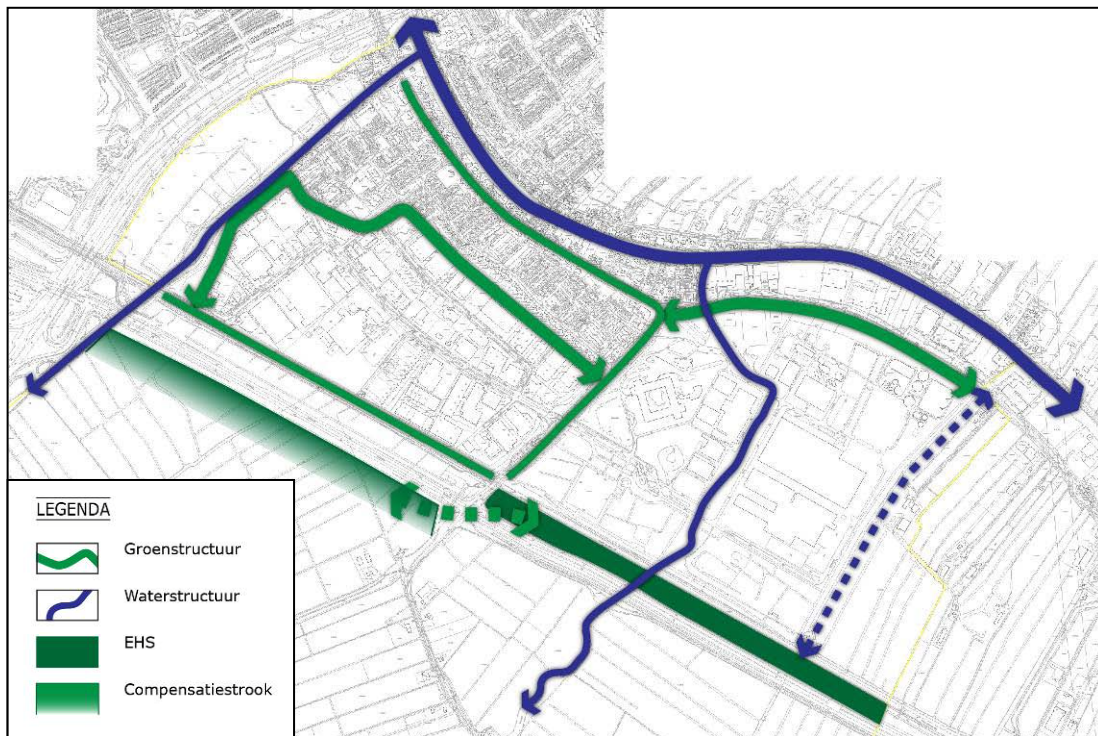
De volgende uitgangspunten gelden voor het behoud van infrastructurele kwaliteit:

- Behoud van bestaande weg-, water- en railinfrastructuur en het zekerstellen van de bereikbaarheid van de regio. In de huidige situatie staan de Hoge Rijndijk en de Burgemeester Smeetsweg, ondanks de aanleg van de N11, onder druk en worden steeds zwaarder belast. Met de verwachte toename van het aantal arbeidsplaatsen zal het aantal verkeersbewegingen nog verder toenemen.
- Behoud van het bestaande padenstelsel voor voetgangers en fietsers en het ontwikkelen van aanvullende verbindingen voor langzaam verkeer om de leefbaarheid voor bewoners en bezoekers te vergroten.

De volgende verkeersmaatregelen zullen op basis van de voorgaande uitgangspunten in de toekomst worden gerealiseerd:

- *Hoogwaardig Openbaar Vervoerverbinding.* Over het spoortracé van de spoorbaan Leiden – Alphen aan den Rijn is de RijnGouwelijn (RGL) voorzien, maar het project is momenteel in heroverweging vanwege financiële risico's en inpassingswensen. De te ontwikkelen duurzame Hoogwaardig Openbaar Vervoersverbinding dient haltes nabij de Burgemeester Smeetsweg en bij de Meerburgerpolder te krijgen.
- *Aansluiting N11.* Er is door de provincie een verkenning uitgevoerd naar diverse varianten voor deze aansluiting door middel van ongelijkvloerse aansluiting in verband met de RijnGouwelijn en ontwikkelingen in het kader van het project Oude Rijnzone. De gemeente zet daarbij in op een verdiepte aanleg waardoor de landschappelijke impact zoveel mogelijk beperkt blijft.
- *Parallelweg.* Indien het bedrijventerrein Barrepolder Rijnwoude ontwikkeld wordt, is het de bedoeling om op het grondgebied van Heineken de aanleg van een parallelweg langs de spoorbaan mogelijk te maken.
- *Fiets- en voetveer.* Er is een fiets- en voetveer gewenst over de Oude Rijn nabij de insteekhaven. Afstemming met de gemeente Leiderdorp is noodzakelijk.
- *Hoge Rijndijk.* Ten westen van de Burg. Smeetsweg, in het woongebied, wordt de verkeerssnelheid en het aantal verkeersbewegingen per etmaal teruggedrongen.
- *Ontsluiting VerdeVista Meerburg:* Richting Leiden zal het gebied worden ontsloten met een verbinding over de A4 aansluitend op de Van der Madeweg.
- *Fietsverbindingen VerdeVista Meerburg:* Er wordt een fietsroute gerealiseerd vanuit de Meerburgerpolder richting Zoeterwoude-Dorp ten zuiden van de N11. Vervolgens sluit deze aan op de Laan van Oud Raadwijk. Vanuit bedrijventerrein Grote Polder wordt een verbinding in het verlengde van de Industrieweg naar de Meerburgerpolder gerealiseerd.
- *Fietsbrug Oude Rijn:* In het kader van de A4-tunnel onder de Oude Rijn is een nieuwe fietsbrug in aanleg ter plaatse van de groenstrook bij Rhijnvreugd.

3.5 Recreatie, groen en water



Bestaand

Het plangebied is gelegen in het Groene Hart, waarbinnen de Oude Rijn als verbindend element dient, met aan weerskanten een patroon van veenweidegebieden overgaand in droogmakerijen. In het Groene Hart staat de ontwikkeling van het omringende landschap met sociaaleconomische en toeristisch-recreatieve functies tot een economisch vitaal gebied centraal.

Daarnaast maakt het plangebied deel uit de Groenblauwe Slinger; een regionale structuur die als een aaneengesloten open, voornamelijk agrarisch cultuurlandschap tussen het stedelijke gebied van de Rotterdamse en Haagse agglomeratie loopt. De kernkwaliteiten van het gebied zijn de aantrekkelijkheid van het landschap, de afwisselende werk- en woonrivier, de openheid en doorzichten en de aanwezigheid van cultureel erfgoed.

Het plangebied ligt in een omgeving met hoge natuurwaarden, zoals het veenweidegebied ten zuiden van de N11, de Achthovenerpolder en de provinciale ecologische verbindingszone de Elfenbaan tussen de N11 en het spoor.

Het watersysteem bestaat uit meerdere waterpeilen, de Oude Rijnzone direct grenzend aan de Oude Rijn en de veenweidegebieden ten noorden en zuiden daarvan.

De zone langs de rivier is een hoger gelegen gebied van zand en kleiafzettingen van de rivier. Op meerdere plaatsen is ten behoeve van de steen- en dakpannenfabricage klei afgegraven waardoor niveauverschillen zijn ontstaan. Het waterpeil van de sloten is ter plaatse van de oevers gelijk aan dat van de Oude Rijn, de polders en veenweide gebieden hebben een waterpeil van ca. 1,5 meter onder N.A.P.

Bestaande kwaliteiten groen en water zijn:

- de groene overgang tussen Zoeterwoude-Rijndijk en bedrijventerrein Grote Polder,
- de groengebieden rondom het hoofdkantoor van Heineken en langs de randen van Barrepolder,
- de Elfenbaan als verbindingszone voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS),
- groenstrook aan de zuidzijde van bedrijventerrein Grote Polder,
- de Meerburgerwetering,
- de Oude Rijn als verbindend element,
- de Weipoortse Vliet.

Toekomstig

De voornaamste opgave voor de toekomst is het versterken van de groenblauwe kwaliteit. Dit kan door o.a. de verbindingen van de Oude Rijnzone met het omliggende Groene Hart te herstellen. Van belang is het handhaven en versterken van de open groene vensters langs de Oude Rijn.

Het groenblauwe raamwerk is opgebouwd uit bestaande open gebieden en landschapselementen (zoals bosjes, watergangen en kades) waar nieuwe elementen aan toegevoegd worden. Het gaat om de doorontwikkeling van de bestaande ecologische en recreatieve netwerken en de aanleg van nieuwe groengebieden. Belangrijke opgave in deze gebieden is het combineren van de functies natuur, recreatie en de verbinding met de rode functies wonen en werken.

Waar geplande verstedelijking ten koste gaat van bestaand groenblauw gebied, dient passende compensatie plaats te vinden. Ter compensatie voor het verlies van de EHS-verbinding waar het emplacement van de RijnGouwe Lijn is voorzien, is een inrichtingsplan opgesteld voor een EHS-verbinding ten zuiden van de N11. Indien deze compensatie niet haalbaar is, zal compensatie op andere wijze plaatsvinden.

Een belangrijk uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid in de gehele gemeente is gericht op het behoud van het groene karakter. De gemeente wil daarin onder meer haar positie als 'groene hartgemeente' en de functie van het buitengebied als extensief recreatiegebied voor de inwoners van de omliggende Leidse, Zoetermeerse en Haagse regio waar mogelijk verder versterken. Voor het bebouwde gedeelte streeft de gemeente naar het behoud van het dorpse karakter. Door middel van stevig openbaar-groenbeleid wil de gemeente de aantrekkelijkheid daarvan versterken.

Dit algemene uitgangspunt heeft ook zijn weerslag op de structuurvisie van Rijndijk. Behoud en waar mogelijk versterking van de lokale (ruimtelijke) structuur staat centraal. Voor Rijndijk geldt dat een zachte overgang naar het landelijk gebied van belang wordt geacht; doorzichten, overgangen, groen en water spelen daarin een belangrijke rol. Een duidelijke afronding van de dorpsranden en een goede beeldkwaliteit is daarbij uitgangspunt.

3.6 Duurzaamheid

Duurzaamheidsagenda 2011-2014

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

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Zoeterwoude vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Zoeterwoude streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Duurzame stedenbouw

Duurzame stedenbouw is vooral het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Zoeterwoude hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Zoeterwoude voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden > 1 hectare. Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Een ambitietabel maakt deel uit van het RBDS. In bijlage 2 is een ambitietabel opgenomen met een aantal basisambities, dat het uitgangspunt vormt bij toekomstige ontwikkelingen.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Zoeterwoude hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten [woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als maatlat voor duurzaam bouwen.

Voor de woning- en utiliteitsbouw worden de duurzame prestaties berekend met het instrument de GPR-Gebouw en de resultaten gepresenteerd in een schoolcijfer (1 -10). Een 7 is de regionale norm.

Voor de grond-, weg- en waterbouw geldt een maatregelenchecklist met vaste- (altijd doen) en keuzemaatregelen. Aan de hand van deze maatregelenchecklist wordt de projectambitie samengesteld, geconcretiseerd en getoetst.

Klimaatprogramma

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

Voor het Klimaatprogramma Holland Rijnland en Rijnstreek wordt de klimaatambitie van het kabinet als uitgangspunt genomen. In de CO₂-kansenkaart is berekend, dat de kabinetsambitie een concrete CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit

klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de volgende doelgroepen: 'Woningen'; 'Bedrijven'; 'Energieproductie'; 'Bouwers en projectontwikkelaars' en 'Mobiliteit'. Dit programma kent onder meer een relatie met ruimtelijke ordening, doordat bij ontwikkelingen vanaf 50 woningen (5000 m² bedrijfsterrein) de kansen voor CO₂-reductie in aanmerking genomen dienen te worden en vanaf 200 woningen (2 ha bedrijfsterrein) een energievisie ontwikkeld dient te worden. Doel hierbij is om te komen tot 18 -100 % reductie van de CO₂-uitstoot, afhankelijk van de schaal van de ruimtelijke ontwikkeling. In bijlage 3 zijn de kansen voor CO₂-reductie in de CO₂-kansenkaart Zoeterwoude gevisualiseerd.

3.7 Externe veiligheid

Beleid Externe veiligheid

De Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland (maart 2008) vormt het uitgangspunt voor de uitwerking van het externe veiligheidsbeleid in Zoeterwoude. Gemeente Zoeterwoude heeft de omgevingsvisie op 1 september 2009 vastgesteld. Hierbij is de kanttekening gemaakt dat een gebiedsgerichte uitwerking, gezien de situatie in Zoeterwoude, niet nodig is.

Het uitgangspunt in de omgevingsvisie is om te streven naar een optimaal niveau van veiligheid, dat voldoende bescherming biedt aan burgers en de economische en ruimtelijke ontwikkelingen niet onnodig belemmert. De omgevingsvisie bevat een afwegingskader voor de beoordeling van het groepsrisico, dat wordt toegepast bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Risicobronnen

De externe veiligheidssituatie in Zoeterwoude Rijndijk wordt bepaald door de transportrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A4 en de N11. Daarnaast spelen buisleidingen een rol. De gasleiding in de nabijheid van de N11 en de A4 en de CO₂ leiding aan de oostgrens van gemeente Zoeterwoude. Ook in Verde Vista Meerburg ligt een hoofdtransportgasleiding.

Bedrijven met risico's door aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bevinden zich op de bedrijventerreinen Grote Polder en Barrepolder. Het LPG tankstation en de (ammoniak) koelinstallatie van Heineken zijn hier bepalend voor de veiligheidssituatie.

De structuurvisie Zoeterwoude Rijndijk bevat een aantal plannen die in verschillende stadia van ontwikkeling zijn.

Verde Vista Meerburg

De ontwikkeling van het plan Verde Vista Meerburg is een rechtstreeks gevolg van het W4 plan. Om een bijdrage te kunnen leveren aan een langere verdiepte ligging voor de A4 ontwikkelt Zoeterwoude de Meerburger Polder. De afspraken over de ontwikkeling van het W4 plan zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst gedateerd 14 februari 2002. In een bijlage bij deze overeenkomst is het initiële plan voor de ontwikkeling van Verde Vista Meerburg vastgelegd. Tijdens het planproces van Verde Vista Meerburg is het aspect externe veiligheid getoetst aan het vigerende beleidskader.

De uitwerking van het plan heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige visie, vastgesteld op 17 maart 2005 en een beeldkwaliteitsplan, vastgesteld op 19 juli 2007. Bij de vaststelling van het definitieve plan zal het aspect externe veiligheid worden beoordeeld in een verantwoordingsnotitie.

De verlegging van de hoofdtransportgasleiding in het gebied, maakt eveneens deel uit van het W4 plan. De externe veiligheidssituatie rond de leiding is bij de verlegging getoetst aan het nieuwe beleidskader voor buisleidingen.

Kern Zoeterwoude-Rijndijk

Bij de ontwikkelingen in de woonkern van Zoeterwoude Rijndijk, die in de structuurvisie worden genoemd, vormt externe veiligheid niet een specifiek aandachtspunt.

Bedrijventerreinen

Op het bedrijventerrein Grote Polder en Barrepolder bevinden zich bedrijven waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Voor het gebied zijn geen grote ontwikkelingen voorzien. Bij wijzigingen in de bestaande situatie wordt getoetst aan het Bevi en aan het beleidskader uit de Omgevingsvisie externe veiligheid.

Rijnekeboulevard

Bij functiewijzigingen op de Rijnekeboulevard moet worden getoetst aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico in verband met de risicocontouren van Heineken en de nabijgelegen leidingen (hoofdtransportgas en CO₂).

3.8 Milieueffecten

Vormvrije MER-beoordeling:

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet meer toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, moet op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten; de activiteit is niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig,
- belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten; er dient een milieueffectrapport te worden opgesteld.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

In de onderhavige Structuurvisie is daartoe een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen voor de activiteiten waarvoor deze Structuurvisie het kaderstellende plan vormt (zie bijlage 1).

Daarbij gaat het om de volgende activiteiten:

1. Stedelijk ontwikkelingsproject: Verde Vista Meerburg.
2. Stedelijk ontwikkelingsproject: Rijndijk lintbebouwing en woonwijken.
3. Landinrichtingsproject: Elfenbaan/compensatiestrook EHS.

4. Stedelijk ontwikkelingsproject: Bedrijventerrein Oosthoek en Rijnkekeboulevard.

5. Uitbreiding industrieterrein: Bedrijventerrein Barrepolder

In hoofdstuk 4 worden deze activiteiten beschreven en is de conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen.

Plaatsing van windturbines op het terrein van Heineken langs de N11 staat niet bij deze activiteiten vermeld. Wel heeft de gemeenteraad van Zoeterwoude op 16 december 2010 besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plaatsen van windturbines op het terrein van Heineken langs de N11 (zie Bijlage 4). Voor een zorgvuldige uitvoering van alle benodigde onderzoeken ten behoeve van deze windturbines, is echter veel tijd nodig. Met het vaststellen van deze Structuurvisie kan daar niet op worden gewacht gelet op de wettelijke verplichting om zo snel mogelijk over te gaan tot de vaststelling van Structuurvisies voor het gehele grondgebied van de gemeente. Daar komt bij dat het ook niet noodzakelijk is om daar met de Structuurvisie op te wachten. Zodra de onderzoeken gereed komen, zal voor de plaatsing van windturbines namelijk een ander kaderstellend plan (structuurvisie of bestemmingsplan) of besluit (omgevingsvergunning) worden vastgesteld. Vervolgens zal bij dat andere kaderstellende plan of besluit de vormvrije m.e.r.-beoordeling ten behoeve van de windturbines worden uitgevoerd.

4 VISIE PER DEELGEBIED

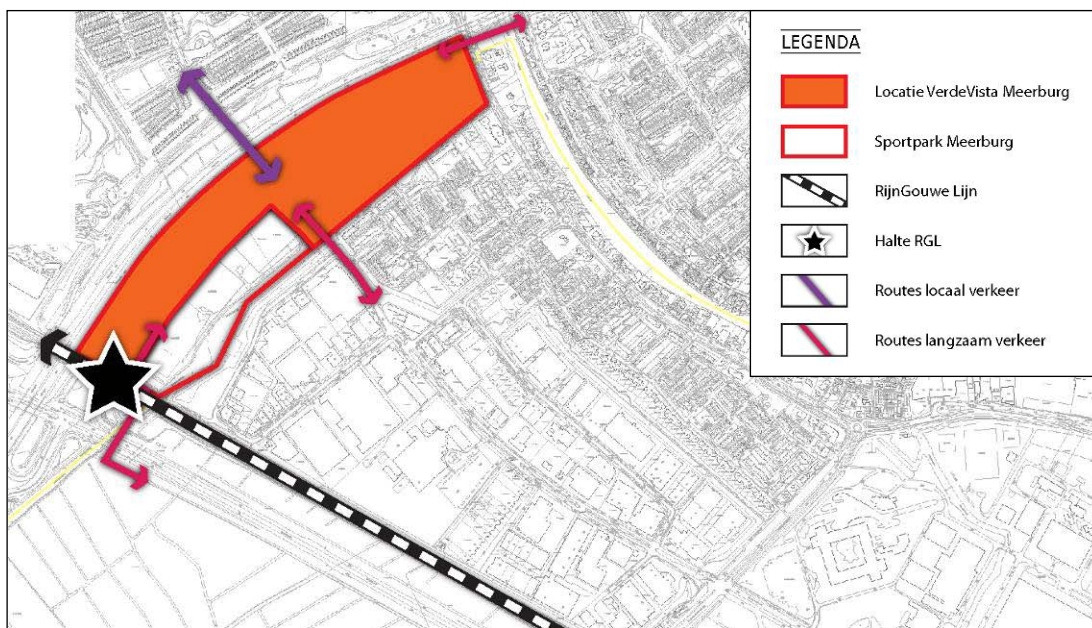
In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen die in de komende jaren in de kern Zoeterwoude-Rijndijk worden verwacht, compact beschreven en de ruimtelijke implicaties geduid.

De kern Zoeterwoude-Rijndijk kenmerkt zich door een dynamische ruimtelijke omgeving met veel bedrijvigheid en aansluiting op regionale en nationale infrastructuur.

Rijndijk is primair een woon-, bedrijven- en winkelboulevardgebied met diverse (hoofd)verkeersroutes. Het dorp herbergt een relatief groot aantal voorzieningen en vervult naast de primaire woonfunctie voor de burgers ook een deel van de voorzieningen voor het direct omliggende gebied.

Rijndijk is daarmee uitgegroeid tot een plaatselijk centrum en één van de twee hoofdkernen binnen de gemeente Zoeterwoude. Het gemeentelijk beleid is erop gericht geweest die functie te behouden en waar mogelijk te versterken. Niet alleen gaat daarbij de aandacht uit naar het functioneren van de woongebieden, maar ook naar behoud en versterking van bijvoorbeeld de plaatselijke werkgelegenheid en voorzieningen.

4.1 VerdeVista Meerburg



De planontwikkeling van VerdeVista Meerburg is al in een vergevorderd stadium. Deze ontwikkeling zijn wel in deze structuurvisie opgenomen. De looptijd van dit plan zal meerdere jaren duren. Om deze reden mag worden verwacht dat in de loop van de jaren aanpassingen in de ontwikkelingen plaats zullen vinden.

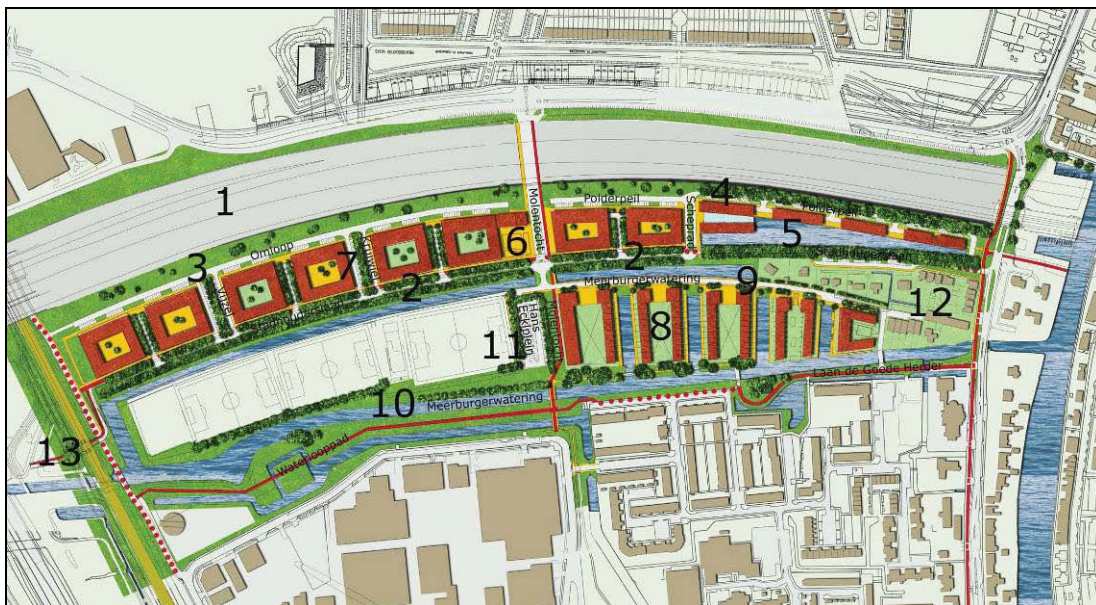
De stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan zijn door de raad vastgesteld en zijn in de structuurvisie weergegeven. Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor een deel van het gebied.

Bestaand

In de huidige situatie is het sportcomplex het enige reeds uitgevoerde onderdeel van Verde Vista Meerburg. Het betreft de verplaatsing van het sportcomplex die voorheen elders in de Meerburgerpolder waren gesitueerd. Het sportcomplex Meerburgerpolder wordt aan de oost- en westzijde omsloten door de Meerburgerwatering en een kleinere watergang. Aan de zuid- en noordzijde door de spoorlijn Leiden-Alphen aan den Rijn, respectievelijk een fietspad. Aan de noordoostzijde van het gebied ligt een klein woongebied tussen het Hans Eckplein en de Hoge Rijndijk.

Toekomstig

Het stedenbouwkundig plan Verde Vista Meerburg heeft betrekking op de Zoeterwoudse kant van de verbreding van de A4 en de nieuwbouw van woonruimte, kantoren en andere voorzieningen tussen de Oude Rijn en de N11.



Stedenbouwkundig plan Verde Vista Meerburg (juli 2007)

Ruimtelijke structuur

Door de kromming van de A4 ontstaat een herkenbare plek waar hoogwaardige woningbouw en kantoorruimte gebouwd zal worden. Het hoogteverschil tussen de kruising met de N11 en de nieuwe tunnel onder de Oude Rijn is aangegrepen om een geleiding in de bouwmassa's aan te brengen. Aan de zuidelijke kant, ter plaatse van de spoorlijn, ontstaat een zichtlocatie welke het zwaartepunt van de bouwvolumes vormt. Voor twee specifieke kantorenblokken in de hoek van de A4 en het spoor Leiden – Alphen aan den Rijn is nu een definitief bouwplan uitgewerkt. Richting het noorden, tot aan de Oude Rijn, neemt de schaal en dichtheid van de bebouwing af en voegt zich zo in de bestaande bebouwing van Zoeterwoude Rijndijk.

Zicht- en bewegingslijnen, veelal haaks op de A4, dragen bij aan relaties met omringende wijken en elementen.

Functionele structuur

De 'buitenste' schil, direct langs de A4, bevat de kantoorfuncties en leisure, daarachter bevinden zich de woonfuncties. Op deze manier vormen de kantoren en dergelijke een geluidswal die bijdragen aan het woon- en leefklimaat rondom de woningen binnen het plan.

Verkeersstructuur

De hoofdontsluiting komt ter hoogte van het centrale deel van het gebied en bevindt zich zowel aan de Leidse als Zoeterwoudse kant. Tevens wordt onderzocht of aanvullende ontsluiting in zuidwestelijke richting nodig en mogelijk is.

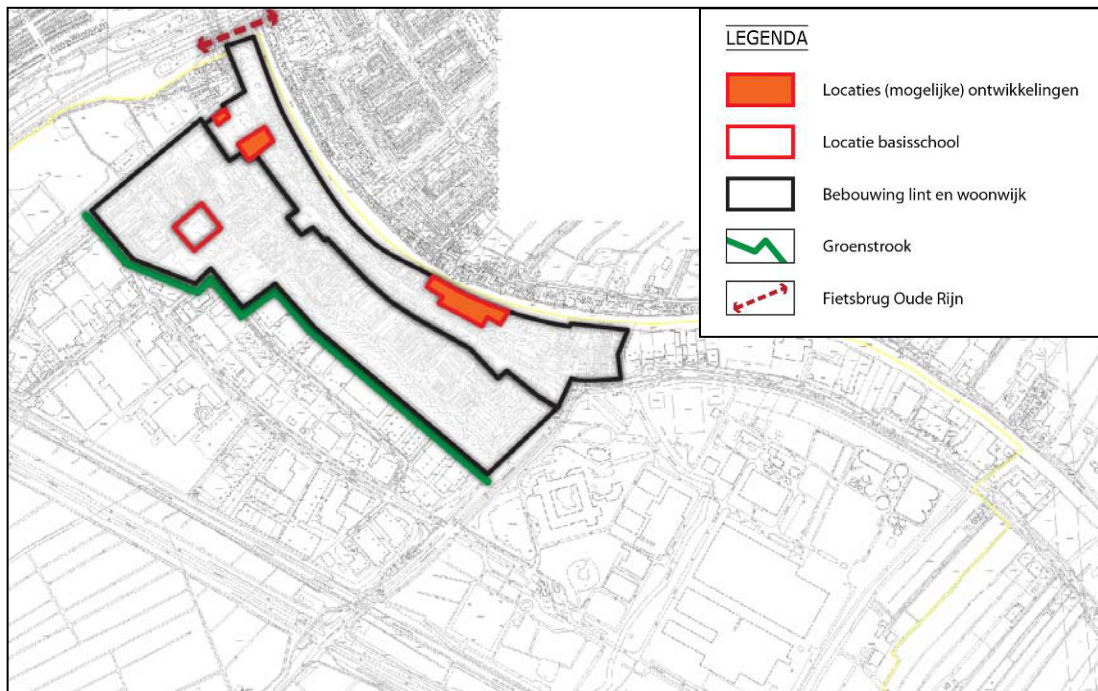
In de directe nabijheid van VerdeVista Meerburg is een halte ten behoeve van de RijnGouwelijn voorzien. Deze halte ligt weliswaar op het grondgebied van de gemeente Leiden, maar is noodzakelijk voor de ontwikkelingen in de gemeente Zoeterwoude. Eventuele verdere ontwikkeling (op grondgebied van Leiden) zal onder auspiciën van de gemeente Leiden tot stand komen.

Het gebied zal tevens door fietsverbindingen over de Meerburgerwetering en over de Oude Rijn worden ontsloten. Naar het zuiden wordt een fietsverbinding gerealiseerd onderdoor de spoorlijn Leiden – Alphen aan den Rijn.

Milieueffect

De kenmerken van het plan Verde Vista Meerburg, de grootte, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen, geven geen aanleiding om alsnog een milieueffectrapportage te starten. Er zijn geen bijzondere elementen van het plan die bovenproportioneel bijdragen aan bovenstaande kenmerken. Het milieubelang wordt in voldoende mate met onderzoeken in de verdere planvorming afgewogen. Er zijn geen belangrijke nadelige effecten te verwachten die een formele plan-m.e.r. noodzakelijk maken.

4.2 Rijndijk: Lintbebouwing en woonwijken



In het woongebied tussen de Oude Rijn en de bedrijventerreinen bevinden zich naast wonen ook nog een school, een kerk, sportvelden, een supermarkt, enkele cafés en enkele kantoorgebouwen.

Deze kern is ontstaan vanuit het lint van de Hoge Rijndijk. Van oudsher kende dit lint een menging aan functies, maar de laatste tijd worden met name de bedrijvenlocaties omgevormd tot woongebied.

Bestaande Situatie

In 2010 is begonnen aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan waarbij de nadruk ligt op het conserverend karakter.

Ruimtelijke structuur

De belangrijkste structuurdragers zijn de Oude Rijn en daaraan gekoppeld de Hoge Rijndijk. De noordzijde van de Hoge Rijndijk bestaat voornamelijk uit organisch gegroeide kleinschalige lintbebouwing waar op een aantal plekken nieuwe woonbebouwing is ingevoegd. Deze lintbebouwing bestaat uit zowel historische als moderne bebouwing met uiteenlopende gevelkarakteristieken, dakvormen en -richtingen en bouwhoogtes. De bebouwing kent zeer veel verschillende architectonische detailleringen zoals rollagen, daklijsten, gevelstenen, gootlijsten en dergelijke, waardoor het diverse karakter van de lintbebouwing wordt versterkt. Achter de lintbebouwing aan de rivierzijde bevindt zich direct de Oude Rijn.

Aan de zuidzijde van de Hoge Rijndijk zijn de woonwijken Rijnegom en de Goede Herder gelegen, deze wijken hebben een planmatig karakter. Beide wijken kennen een rechthoekige verkavelingsstructuur, waarbij het openbaar gebied in Rijnegom vooral een lineaire vorm heeft (straten) en in de Goede Herder meer sprake is van plein- en plantsoenachtige ruimten.

De beeldbepalende elementen uit het gebied zijn:

- De Hoge Rijndijk met de lintbebouwing.
- De Meerburgkerk met de pastorie. De kerk is een belangrijk oriëntatiepunt.
- Het rectorhuis en de naastgelegen boerderij.
- Historische doorzichten: vanaf de Hoge Rijndijk zijn enkele historische doorzichten naar de Oude Rijn. Deze doorzichten worden vaak belemmerd door bouwwerken en hekwerken.

Functionele structuur

Wonen

De woonfunctie in het gebied blijft de primaire functie. Binnen het plangebied is een verscheidenheid aan woningtypen aanwezig, maar de eengezinsrijwoningen vormen het overgrote deel van het woningbestand.

Voorzieningen

De verschillende voorzieningen in het gebied betreffen maatschappelijke voorzieningen, winkels, dienstverlening en horeca.

Kantoren en bedrijven

Een aantal kantoren en enige bedrijvigheid bevinden zich aan de Hoge Rijndijk.

Groenstructuur

Het groen in het gebied wordt voornamelijk gevormd door de groene rand die de woonwijken afschermt van bedrijventerrein Grote Polder en het groen in de straten. Op verschillende plaatsen zijn speelplekken gelegen. In de groene rand is verder een tennisvereniging aanwezig.

Verkeerstructuur

De Hoge Rijndijk en de Burgemeester Smeetsweg zijn de belangrijkste ontsluitingswegen van het plangebied, zowel voor gemotoriseerd als voor langzaam verkeer. Het profiel van de Hoge Rijndijk wordt bepaald door de hogere ligging van de dijk ten opzichte van de landzijde en de bebouwing direct aan de straat (aan de Oude Rijnzijde). De inrichting van het profiel is nadrukkelijk op de verkeerskundige functie van doorgaande route gericht. Het wegprofiel bepaalt voor een groot deel de beleving van de Rijndijk.

De Laan de Goede Herder, de Oranjelaan en de 5 Meilaan vormen de belangrijkste erftoegangswegen binnen het plangebied. Via deze wegen worden de woonbuurten ontsloten naar de Hoge Rijndijk.

De Burgemeester Smeetsweg is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h. Er wordt een 30 km/h zone ingesteld op de Hoge Rijndijk tussen de 5 Meilaan en de Stadhouderslaan. De overige wegen binnen het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/h.

Toekomstig

De in de vorige paragraaf beschreven ruimtelijke structuur en karakteristieken dienen behouden te blijven. Bijzondere delen van het plangebied, de zogenaamde beeldbepalende elementen, dienen zoveel mogelijk behouden en zo mogelijk versterkt te worden.

Binnen de lintbebouwing en de achterliggende woonwijken van Zoeterwoude-Rijndijk zijn een aantal kleinschalige ontwikkelingen te verwachten. Voor de volgende locaties is dit het geval:

De kerk en zijn omgeving

Het ensemble van Meerburgkerk, pastorie, rectorhuis, de begraafplaats en de boerderij aan de Hoge Rijndijk vormen een historische eenheid aan de Hoge Rijndijk. De kerk vormt een oriëntatiepunt en het geheel is een beeldbepalend element.

De functie van de Rooms-katholieke kerk zal behouden blijven. Het naastgelegen Rectorhuis, met kantoorfunctie, wordt waarschijnlijk getransformeerd tot zorgwoningen. Het omringende terrein zal nader ingevuld worden met een woonfunctie.

Vanwege de prominente ligging aan de Hoge Rijndijk, de karakteristiek van het Rectorhuis zelf en daardoor de beeldbepalende werking van de kerk en het ensemble dient het te ontwikkelen plan te voldoen aan een aantal eisen met betrekking tot ontsluiting, rooilijnen en zichtlijnen.

Het kleine parkeerterrein tussen begraafplaats en Meerburgerkerk wordt onderzocht ten behoeve van een bescheiden bebouwing. Voorop staat dat er voldoende parkeergelegenheid in het gebied blijft. De grote parkeerplaats blijft in ieder geval behouden.

De Bernardusschool en zijn omgeving

De Bernardusschool is verouderd en zal in de toekomst vernieuwd moeten worden. Op deze locatie is het wellicht mogelijk om een combinatie met enige woningbouw te ontwikkelen.

Hoogh Swieten

Aan de Hoge Rijndijk zal de aanwezige bedrijvigheid op nummer 141 tot en met 155 plaats maken voor woningen. Voor deze locatie, Hoogh Swieten genoemd, is er een bouwvergunning op basis waarvan 70 appartementen in 3 tot 5 lagen kan worden gerealiseerd aan een pleintje en aan de zijde van de Oude Rijn een haventje met plaats voor zo'n 28 sloepen. In principe is de planvorming gereed en zou derhalve niet in de structuurvisie worden opgenomen. Echter door de economische omstandigheden is de kans aanwezig dat het plan in de toekomst gewijzigd wordt.

Een aantal uitgangspunten die in dit plan zijn gebruikt, zullen voor de toekomst moeten worden vastgelegd. Het gaat hierbij om de volgende uitgangspunten:

- Het gebied wordt ingericht met een woonbestemming.
- In het plan is het van belang dat er een doorzicht naar de oude Rijn wordt gerealiseerd.
- De voorgevels van de woningen dienen zowel gericht te zijn op de Oude Rijn als op de Oude Rijndijk.
- Langs de Oude Rijn dient een openbare ruimte te worden gerealiseerd.

Van de Vijverlocatie

Het leegstaande kantoorpand Hoge Rijndijk 48 a-h wordt waarschijnlijk getransformeerd in of vervangen door zorgwoningen.

Beleefbaarheid Oude Rijn

Een van de kwaliteiten van Rijndijk is de aanwezigheid en ligging aan de Oude Rijn. Om deze kwaliteit te behouden en te versterken is het van belang de beleefbaarheid en toegankelijkheid van de Oude Rijn te vergroten. Om dit te bewerkstelligen dient ter plaatse van ontwikkelingen de doorzichten en doorgaande verbinding aan de waterzijde daar waar mogelijk te realiseren en te vergroten. Waar mogelijk wordt uitgegaan van een tuinstrook langs de rivier ter bevordering van een mooie uitstraling van de oevers.

Groen- en verblijfskwaliteit

De aanwezigheid en de functie van het groen en de speelplekken dienen behouden en zo nodig versterkt te worden.

De bestaande groenstrook tussen de woonbebouwing van Zoeterwoude-Rijndijk en het bedrijventerrein Grote Polder is een natuurlijk ingerichte, extensief beheerde groenstrook. Deze dient te worden behouden.

Het Nassaupark moet op termijn gerenoveerd worden om deze een betere uitstraling te geven. Mogelijk kan dit met niet al te veel inspanning door dunning van struiken. Hiervoor moet echter wel een goed plan worden opgesteld. Op deze manier wordt het park zichtbaarder en aantrekkelijker om te gebruiken. Ook kan worden gezocht naar nieuwe ontsluitingsmogelijkheden van het park vanaf de Oranjelaan (bijvoorbeeld door een knuppelpad aan te leggen), zodat de speelplaats, de skatebaan en het voetbalveld bij het park wordt betrokken.

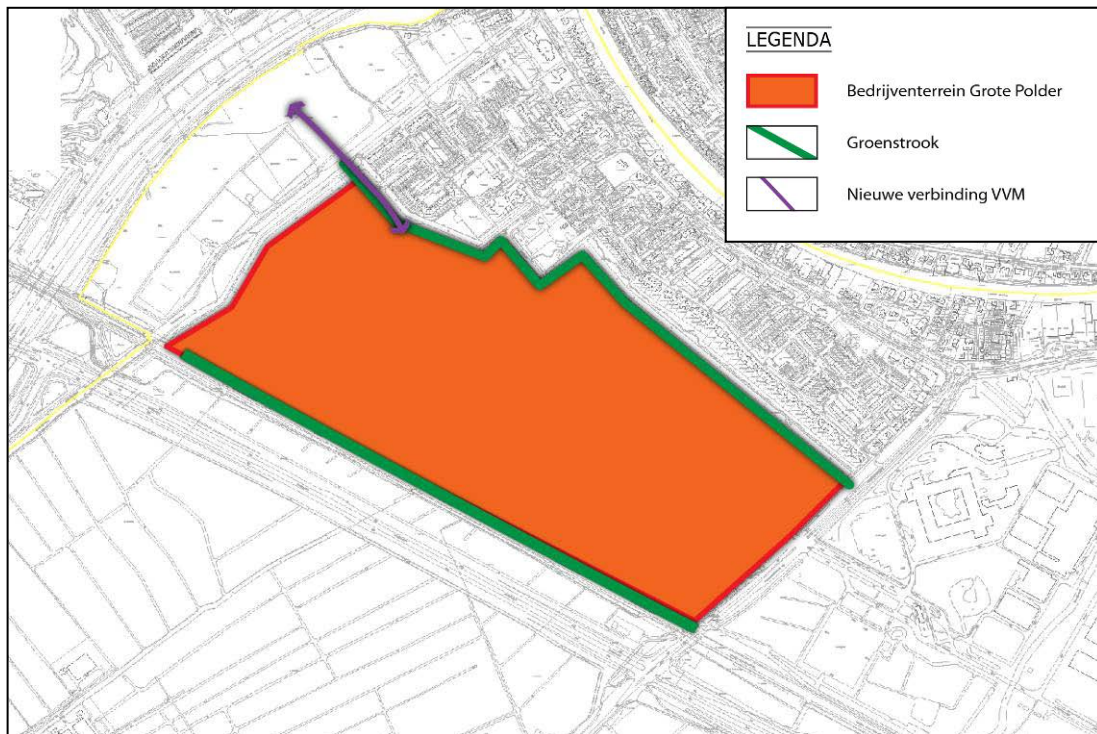
Verkeer en entree

De Hoge Rijndijk ter plaatse van de A4 is de entree van Rijndijk vanuit het westen. De inrichting van het profiel van de Oude Rijndijk wordt minder gericht op de verkeerskundige en doorgaande functie van de route en meer op de verblijfs- en entreefunctie. Er wordt een 30 km/h zone ingesteld op de Hoge Rijndijk tussen de 5 Meilaan en de Stadhouderslaan. Dit is nodig om het doorgaande auto- en zwaar vrachtverkeer te ontmoedigen en zo het doorgaande verkeer terug te dringen.

Milieueffect

Omdat de omvang van het project veel lager is dan de drempelwaarde, de functies nauwelijks wijzigen en het plan geen effect heeft op Natura 2000 of andere gevoelige gebieden worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Nadere beoordeling in een plan-m.e.r. is niet nodig. Dit blijkt ook uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Rijndijk (zie ook bijlage Vormvrije m.e.r.-beoordelingen)

4.3 Bedrijventerrein Grote Polder



Het bedrijventerrein Grote Polder in Zoeterwoude is eind zestiger jaren ontwikkeld om bedrijven die in Leiden waren gevestigd, en die geen expansiemogelijkheden meer hadden of om stedenbouwkundige dan wel milieutechnische redenen dienden te verplaatsen, een nieuwe vestigingsmogelijkheid buiten Leiden te bieden. De totale oppervlakte van het terrein omvat 63 ha. (netto 41 ha. en circa 125 bedrijven) en is daarmee het grootste terreinen van de Leidse agglomeratie.

Bestaand

Ruimtelijke structuur

Het terrein is grofmazig verkaveld en relatief dicht bebouwd. De onbebouwde ruimte is vrijwel volledig utilitair in gebruik voor verkeersdoeleinden, opslagdoeleinden en als groenvoorziening (zowel gebruiksgroen als siergroen). De schaal van de kavels en bijbehorende bebouwing is sterk wisselend. Ten zuiden van de Industrieweg is door een veel grotere kaveldiepte sprake van grootschalige bedrijfscomplexen. De zuidelijke punt van de Produktieweg kent een sterk afwijkende kleinschalige invulling.

Functionele structuur

Grote Polder is een gemengd bedrijventerrein met rond 125 bedrijven, voornamelijk in sectoren groothandel/handel, transport, aannemerij en opslag, maar ook hoofdkantoren van multinationals. Volgens de laatste telling van eind 2009 werkten in totaal ruim 2.500 werknemers op het terrein en waren er 8 bedrijven gevestigd met meer dan 50 werknemers.

Verkeerstructuur

De verkeersstructuur wordt gevormd door de Oranjelaan (uitsluitend voor calamiteiten en langzaam verkeer) en de Industrieweg als hoofdontsluiting waaraan twee lussen zijn gekoppeld, namelijk de Produktieweg en Energieweg. Via Rijksweg 11 is het bedrijventerrein Grote Polder direct bereikbaar vanaf de A4.

Het bedrijventerrein Grote Polder is in 2005 gerevitaliseerd. In het kader van herinrichting van de openbare ruimte zijn de wegen versmald, fiets- en wandelpaden aangelegd, de riolering vernieuwd en is nieuwe beplanting aangebracht. In het kader van deze face lift hebben eigenaren van percelen op het bedrijventerrein zogenaamde Multi-Purpose stroken gekocht die ontwikkeld worden als parkeer- en groenstrook.

Groenstructuur

De Industrieweg als structuurdrager kent een parkachtige middenberm bestaande uit gazon en bomen en met een wandelpad. Aan de noordkant van het terrein, buiten het bedrijventerrein, is sprake van een groene buffer naar het noordelijk gelegen woongebied (Nassaupad). In de groene zone, tussen het spoor en bedrijventerrein Grote Polder, ligt een wandelpad. Deze tijdens de revitalisatie gerealiseerde groene zone wordt gekenmerkt door een natuurlijke inrichting met natuurvriendelijke oevers. Het beheer van zowel Nassaupad als groenzone aan de zuidrand is extensief.

Toekomstig

Binnen het bedrijventerrein Grote Polder zijn er geen directe ontwikkelingen meer te verwachten. Revitalisering heeft plaatsgevonden en voor de toekomst zijn geen grootschalige wijzigingen te verwachten. De nog te verwachten ontwikkelingen zijn hieronder opgenomen.

Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen dienen zoveel mogelijk te worden vervangen door bedrijvigheid.

Groene zone

De extensief beheerde groene zone tussen het spoor en het bedrijventerrein moet gehandhaafd blijven.

Ander punt zou kunnen zijn een versterking van de Industrieweg als (groene) structuurdrager, door de realisering van een doorgaande lijn aan weerszijden van de weg met laanbomen in het profiel.

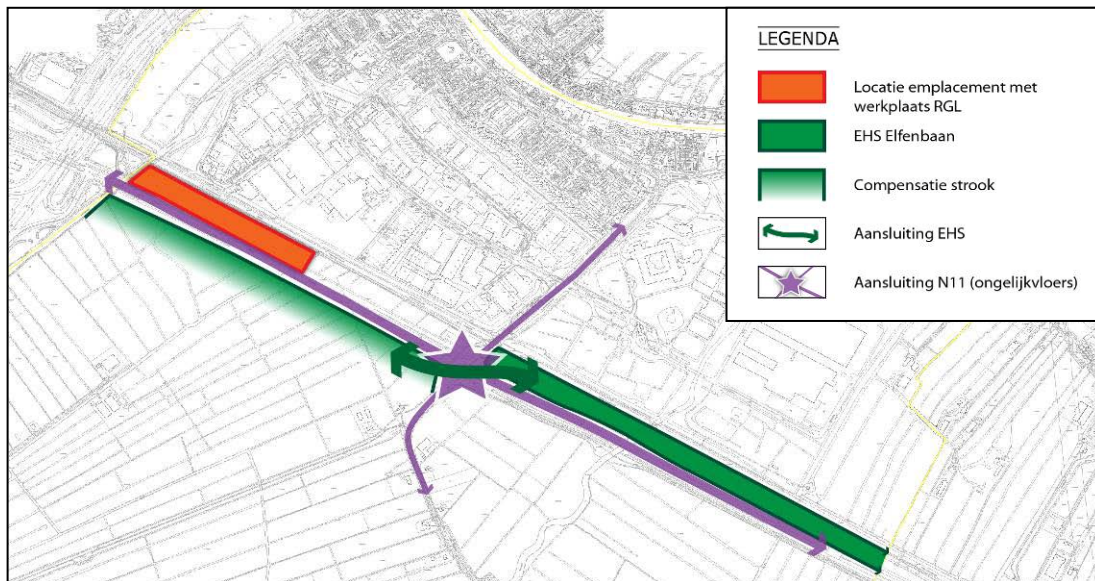
Fietsbrug

In het verlengde van de Industrieweg zal een brug, in principe voor fietsers en hulpdiensten (en tijdens de bouw werkverkeer), worden gerealiseerd richting VerdeVista Meerburg / Leiden.

Milieueffect

Beoordeling milieueffecten is voor dit deelgebied niet van toepassing, er zijn hier geen activiteiten voorzien die voorkomen in het per 1 april 2011 gewijzigde Besluit milieueffectrapportage

4.4 Elfenbaan / Compensatiestrook Ecologische Hoofdstructuur



De Elfenbaan is de ecologische zone die ligt tussen de N11 en de spoorlijn Leiden – Alphen aan den Rijn. Het gehele gebied is een kleine 20 kilometer lang maar niet breder dan 100 meter. In Zoeterwoude bedraagt de lengte tussen de gemeentegrenzen met Leiden en Rijnwoude 2,5 km.

De Elfenbaan is het gebied tussen de Burgemeester Smeetsweg, de N11, de spoorlijn Leiden – Alphen aan den Rijn en de Meerburgerwatering te Zoeterwoude.

De Elfenbaan is een onderdeel van de Grote Polder.

Bestaand

De Elfenbaan is nu nog ingericht als natuurzone ter compensatie voor de aanleg van de N11 en verbindt als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) natuurgebieden op grote afstand.

In dit deel van de Elfenbaan is sprake van een aantal natuurwaarden. Het gaat hierbij om beschermde soorten en om Rode Lijstsoorten. De waarde van de Elfenbaan bestaat uit de aanwezige extensief beheerde moerassige weilanden met geïsoleerde dwarssloten. Hier komt onder meer de beschermde Zwanenbloem voor, evenals de Kleine modderkruiper en de Vroege glazenmaker.

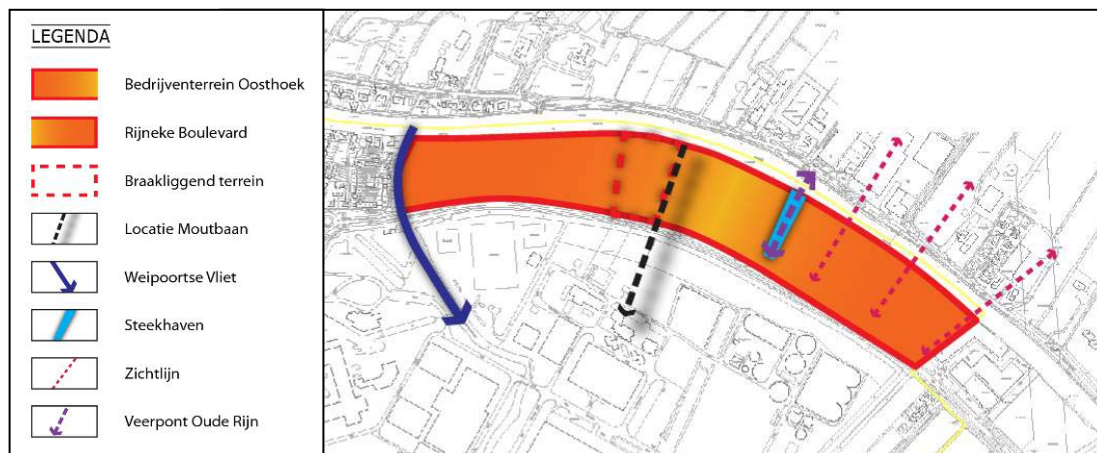
Toekomstig

Het openhouden van het gebied is belangrijk als tegenhanger voor verstedelijking. Voor het functioneren van de RijnGouwelijn is het noodzakelijk om over een onderhoudswerkplaats en opstelsporen c.a. te kunnen beschikken. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar mogelijke locaties voor de werkplaats en de opstelsporen. Op grond van deze onderzoeken is uiteindelijk een voorkeur uitgesproken voor het lokaliseren van de werkplaats gecombineerd met de opstelsporen in dit deel van de Elfenbaan. Dit besluit is al in meerdere plannen vastgelegd. Ten gevolge hiervan dient de natuur, beschreven in de vorige paragraaf, dat in dit deel van de Elfenbaan verloren gaat, gecompenseerd te worden. Een eerste doel van de compensatie is dan ook het herstellen van deze EHS-verbinding. Ten behoeve hiervan is een inrichtingsplan opgesteld.

Milieueffect

Omdat de omvang van het project veel lager is dan de drempelwaarde, er compenserende maatregelen worden genomen en het plan voldoet aan de milieunormen, worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht, welke een plan-m.e.r. noodzakelijk maken. Dit blijkt ook uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan en compensatieplan (zie bijlage Vormvrije m.e.r.-beoordelingen)

4.5 Bedrijventerrein Oosthoek inclusief Rijnkeke Boulevard



De grens van het bedrijventerrein Oosthoek en Rijnkeke Boulevard wordt voor een belangrijk deel bepaald door de gemeentegrens met Leiderdorp en Rijnwoude. Aan de westzijde vormt de Weipoortse Vliet een natuurlijke grens die bovendien ook de scheiding vormt tussen het bedrijventerrein en het woongebied van Zoeterwoude-Rijndijk. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het bedrijventerrein Barrepolder. Het betreft hier een terrein met een omvang van ca. 10 ha.

Bestaand

Ruimtelijk

Aan de zijde van de Oude Rijn grenst een aantal bedrijfsgebouwen direct aan het water. Voor het overige vindt aan deze zijde opslag plaats. Vanaf de Oude Rijn, het Jaagpad en de Achthovenerweg aan de noordzijde is dat zeer goed waarneembaar.

Functioneel

Het bedrijventerrein Oosthoek is een gemengd bedrijventerrein waar verschillende type bedrijven in de bedrijfstak productie, PDV en logistiek gehuisvest zijn. In de toekomst zal dit terrein een gemengd terrein blijven. De directe ontsluiting vanaf de weg en het water is een gunstige vestigingsfactor. In het gebied zijn een betonfabriek, een jachtwerf en een mouttransportbaan van Heineken gelegen, deze bedrijven zijn voor aan- en afvoer afhankelijk van de Oude Rijn. Verder bevinden zich hier nog een aantal industrieel-ambachtelijke bedrijven en enkele groothandelsbedrijven.

De Rijnkeke Boulevard is een winkelboulevard van regionaal belang voor zowel consumenten als werknemers. Op de Rijnkeke Boulevard zijn grootschalige detailhandelsbedrijven gevestigd in uiteenlopende branches met een geheel eigen positie in de regionale detailhandelsstructuur. De Rijnkeke Boulevard is in de regionale detailhandelstructuurvisie aangewezen als een opvanglocatie.

Verkeer

Het gebied is gelegen tussen de Hoge Rijndijk en de Oude Rijn. Vanwege de hoge verkeersbelasting op de Hoge Rijndijk zijn de percelen ontsloten vanaf een parallelweg langs deze weg. Langs de parallelweg zijn parkeerstroken aangelegd. De Hoge Rijndijk heeft een belangrijke functie als ontsluitings- en

verbindingsweg. Het profiel van de Hoge Rijndijk is breed. Aan de zuidzijde van de Hoge Rijndijk ligt een vrijliggend fietspad.

Toekomstig

De afgelopen jaren zijn er diverse plannen voor dit gebied opgesteld. In het kader van de ontwikkeling van de Oude Rijnzone is een transformatievisie opgesteld en daaropvolgend heeft Zoeterwoude samen met de gemeente Rijnwoude het Integraal Masterplan 'Werklandschap aan de Oude Rijn' opgesteld. Deze visies hebben tot doel richting te geven aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Verschillende nieuwe ontwikkelingen voor deze terreinen zijn al in gang gezet of liggen in plannen vastgelegd. In de toekomst is het streven gericht op een verdere verbetering van de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het terrein.

Oosthoek (bedrijventerrein)

Functionele kwaliteit

- Dit deel van het gebied blijft in de toekomst een terrein waar verschillende typen bedrijven gehuisvest kunnen worden.
- Bedrijven zijn gevestigd in zowel de hogere als lagere milieucategorieën. Interne zonering blijft hier aanwezig en kan positief werken op de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld de lagere milieucategorie bedrijven aan de westrand en aan de Hoge Rijndijkzijde en de hogere categorie bedrijven aan de riviervoorzijde en verder van de woonwijk vandaan.
- Concentratie van consumentgerichte activiteiten direct aangrenzend aan de Rijnke Boulevard.
- Concentratie van bedrijven moet leiden tot wederzijdse versterking.
- Het is wenselijk de bestaande winkels en bedrijfswoningen uit te laten sterven en voor zover nog mogelijk plaats te laten maken voor uitbreiding van bestaande of vestiging van nieuwe bedrijven. Intensivering van grondgebruik en watergebonden bedrijvigheid staat daarbij voorop.

Ruimtelijke kwaliteit

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de terreinen staat in de toekomst voorop. Om dit ruimtelijke karakter te versterken zijn de volgende maatregelen van belang:

- Het industriële en watergebonden karakter van de bedrijven dient op het Oosthoekterrein benadrukt te worden. Silo's, kranen, de muur langs de betoncentrale en dergelijke hebben een bedrijfsfunctie en worden naar de rivier toe niet gecamoufléerd. Het hoort bij het beeld van de werkrivier.
- De open ruimte langs de Oude Rijn wordt voor diverse activiteiten gebruikt. Nieuwbouw langs de rivier moet een aantrekkelijke uitstraling naar de rivier krijgen, bijvoorbeeld door toepassing van transparante gevels op de eerste bouwlaag en eenheid in kleur en materiaal.
- Een nieuwe belijning van de oever, om de gebogen lijn van de Oude Rijn te benadrukken, brengt meer eenheid in de verschillende functies langs het Oosthoekterrein en ook langs de verdere oever tot en met Nieuw Werklust. In samenhang hiermee moet langs de oevers waar mogelijk een openbaar toegankelijk gebied worden gerealiseerd.
- Behoud en versterking van de zichtlijnen haaks op de rivier vanaf de Hoge Rijndijk. Extra doorzichten naar rivier moeten worden gecreëerd. Verdichting met bebouwing aan de oever mag dit zicht niet beperken.

- Aan de kant van de Hoge Rijndijk zal door nieuwe bebouwing een meer continue begeleiding van de weg gaan ontstaan.
- Langs de Hoge Rijndijk zal een parkeerstrook worden aangelegd met daarlangs de bestaande, verbeterde groenstrook. De inritten vanaf de Hoge Rijndijk worden direct op het eigen terrein aangesloten. De ventweg wordt zo meer betrokken bij de direct aangrenzende bedrijven. De openbare buitenruimte dient te worden verbeterd, zodat er meer eenheid ontstaat in de vormgeving van parkeerplaatsen, laad en losplekken, groen, verlichting e.d.

Beeldkwaliteit

Enkele beeldkwaliteitseisen die tot verbetering van de kwaliteit kunnen leiden:

- Eenheid in materiaal en kleur, neutrale kleuren volgens een palet.
- Grote gebouwen krijgen een geleiding in de gevel waardoor ze minder massaal overkomen.
- Open, transparante gevels aan de Oude Rijn.
- Eenheid creëren in de openbare buitenruimte door materialisatie en een groene aankleding op basis van beplantingsplan.

Rijneke boulevard

Marktpartijen komen regelmatig vragen of vestiging op de Rijneke Boulevard mogelijk is. Om tot een duurzame economische en ruimtelijke ontwikkeling te kunnen komen zijn kwalitatieve aanpassingen in het plangebied nodig en verdere ontwikkeling van de commerciële formule, waarbij zowel aan de west als aan de oostzijde naar ruimte voor uitbreiding wordt gezocht.

De zogeheten rugligging naar de rivier zal worden gewijzigd in een meer representatieve zijde.

Functionele kwaliteit

- De provincie staat in het vigerende beleid een uitbreiding aan detailhandel toe van maximaal 6.500 m². De mogelijkheden die er zijn voor concrete invulling worden ingekaderd door de Provinciale Verordening Ruimte en het Regionaal Economisch Overleg.
- Het winkelgebied heeft een duidelijke structuur en vormt een goede eenheid door een breed, zich onderling versterkend assortiment op basis van de thema's wonen, sport en leisure. De verblijfskwaliteit wordt verder versterkt door enige horeca. De Rijneke Boulevard is hierdoor aantrekkelijk voor consumenten om te winkelen en voor bedrijven om zich te vestigen. Gezien de ontwikkelingen in de detailhandel zal de beleving van het gebied door het winkelend publiek continu de aandacht vragen.
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet in het bijzonder worden gezocht in de uitbreiding rond de insteekhaven. Hier ligt de kans om de Oude Rijn meer te betrekken bij de Rijneke Boulevard en zodoende de verblijfskwaliteit te verhogen. Er ontstaat een route vanaf dit nieuwe gebied naar het centraal gelegen binnenplein van de Rijneke Boulevard. Beoogd is daarom dat de insteekhaven een hoge verblijfskwaliteit zal krijgen met een brug parallel aan de Oude Rijn. Het geheel vormt een goede afronding van de boulevard. Het toekomstige pontje vanaf de Polder Achthoven in Leiderdorp zou goed op deze plek kunnen aanmeren.
- Voor de verdere noodzakelijke verbreding is in westelijke richting geen planologische ruimte meer. Mogelijk dat te zijner tijd ruimte gevonden kan worden op het westelijke gedeelte van Nieuw Werklust. Gedacht wordt aan

een tuincentrum plus, met onderdelen als een tuincafé, tuinontwerpen, koken, tafelen en een sfeercentrum. Een dergelijke functie biedt de mogelijkheid de Rijnke Boulevard in stedenbouwkundig opzicht visueel af te ronden met een beeldbepalend gebouw en aansluitend een overgangszone naar Nieuw Werklust.

Ruimtelijke kwaliteit

De kwalitatieve verbetering kan voor een deel gevonden worden in het verfraaien en begaanbaar maken van de oevers. Gebouwen staan nu met blinde gevels pal aan het water. Verdichting met bebouwing aan de oever mag er niet toe leiden dat het zicht op de rivier vanaf de Hoge Rijndijk vermindert. Goed ingerichte openbare ruimtes direct aan het water, transparante gevels, eventueel entrees aan de rivierkant en doorzichten vanaf de Hoge Rijndijk naar de overkant zijn goede mogelijkheden om tot deze verbetering te komen.

Zoals bij de verbeterpunten voor het Oosthoekterrein reeds genoemd, zal een nieuwe oever belijning de gehele oever meer eenheid geven. Omdat de rivier ter plaatse al smal is kan echter geen doorlopend pad aan de achterzijde worden aangelegd. Het terugplaatsen van de gevels is niet mogelijk en het maken van een glazen gang aan de achterzijde van het betreffende pand is kostbaar en stelt de betreffende winkel ook voor beheerproblemen.

Beeldkwaliteit

Het huidige gevelbeeld is onrustig en contrastrijk en straalt niet de gewenste kwaliteit uit. De bebouwing aan de binnengebieden heeft voor een deel de uitstraling van achterkanten, wat verbeterd kan worden door verschillende maatregelen. Deze vragen onderlinge afstemming.

Enkele beeldkwaliteitseisen die tot verbetering van de kwaliteit kunnen leiden:

- Transparante eerste bouwlaag,
- Eenheid in kleur en materiaal,
- Winkelentrees ook aan de achterkant,
- Geen reclame aan de achterzijde (is momenteel ook niet toegestaan),
- Vrijmaken van de zichtlijnen van de Hoge Rijndijk naar de Oude Rijn.

Concrete voorstellen voor bebouwing voorzijde en binnengebieden zijn:

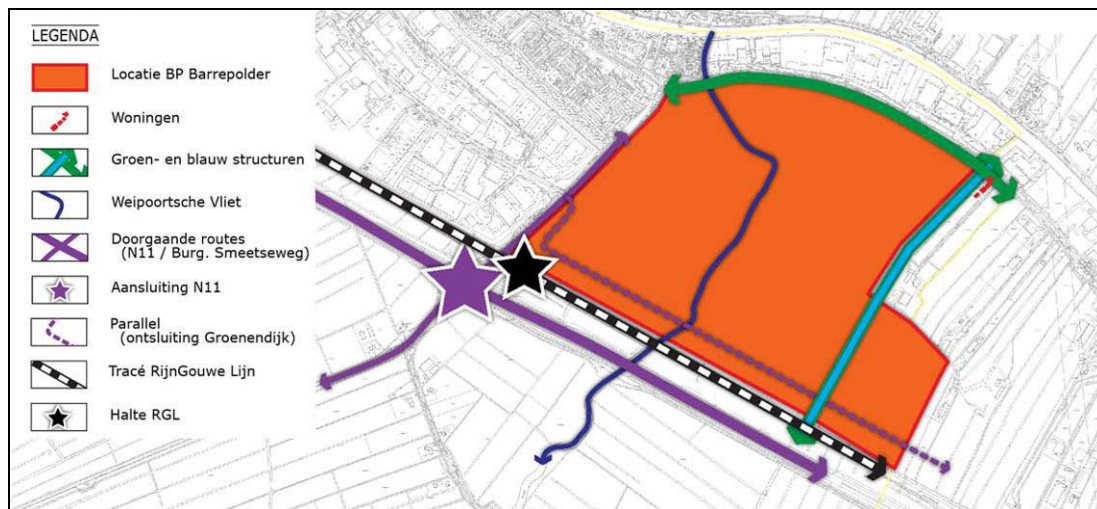
- Afstemming van kleurgebruik, een palet aan kleuren (tussen blauw, grijs en dergelijke);
- Afstemming gevelmateriaal: glas, metaal maar geen damwandprofielen;
- Meer geleiding in de grote dichte gevelvlakken;
- Entrees duidelijker, met name aan binnengebieden;
- Transparante gevels aan binnengebieden;
- Reclame onderdeel van de gevel, voortbordurend op het beleid van reclamevlakken;
- Extreme reclame-uitingen saneren;
- Bij nieuwe gevels de reclame een integraal onderdeel van het ontwerp uit laten maken;
- Verdere groenaankleding op basis van beplantingsplan.

Milieueffect

Omdat de omvang van het project veel lager is dan de drempelwaarde, de functies nauwelijks wijzigen en het plan geen effect heeft op Natura 2000 of

andere gevoelige gebieden worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Nadere beoordeling in plan-m.e.r. is niet nodig. Dit blijkt ook uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Oosthoek (zie bijlage Vormvrije m.e.r.-beoordelingen)

4.6 Bedrijventerrein Barrepolder



Bedrijventerrein Barrepolder ligt tussen de Burgemeester Smeetsweg en de gemeentegrens met Rijnwoude, ten zuiden van de Hoge Rijndijk. Aan de zuidzijde van het terrein ligt de spoorbaan Leiden – Alphen aan den Rijn. Aan de oostzijde liggen agrarische gronden tussen het brouwerijterrein en de gemeentegrens met Rijnwoude.

Het bedrijventerrein wordt grotendeels ingenomen door het kantoorgebouw en het brouwerijterrein van Heineken Nederland BV.

Bestaand

Stedenbouwkundig

Het brouwerijterrein bestaat uit twee door het riviertje de Weipoortse Vliet gescheiden delen. Op het oostelijke gedeelte zijn de productieafdelingen waaronder de silo's, het brouwhuis, de moutopslag, de bottelarijgebouwen, magazijnen en opslaggebouwen gevestigd. Hier wordt het bier gebrouwen, vergist, gelagerd, verpakt en opgeslagen. De bouwhoogte varieert hier van 25 meter voor de magazijnen tot circa 40 meter voor de moutopslag. Op het oostelijke gedeelte bevinden zich aan de zijde van de Hoge Rijndijk ook de afvalwaterzuiveringsinstallaties met 3 open bassins en de warmtekrachtcentrale. Aan de zuidoostelijke kant van het terrein bevinden zich agrarische gronden. Op het veel kleinere westelijke gedeelte bevinden zich het hoofdkantoor, ontvangstruimten, het parkeerterreinen en het sportcomplex. Op dit gedeelte zijn de cultuurhistorische structuren van het archeologische monument 'Kasteel Huis Zwieter' met bijbehorende waterpartijen en de Weipoortse Vliet nog duidelijk herkenbaar in de verkaveling. Aan de zuidelijke rand van het plangebied is een oude molen aanwezig: de Barremolen. De Zoeterwoudse molens vormen één van de landschappelijke dragers van het cultuurhistorische polderlandschap.

Verkeer

Het brouwerij terrein sluit via de Dr. H.P. Heinekenweg aan op de Burgemeester Smeetsweg. Via de Burgemeester Smeetsweg kan het verkeer in zuidelijke richting naar de N11 rijden. Op de Burgemeester Smeetsweg moet het verkeer

de gelijkvloerse spoorwegovergang passeren om de N11 op te kunnen richting de A4 of richting Alphen aan den Rijn.

De Burgemeester Smeetsweg verbindt de N11 met de Hoge Rijndijk en is ook de ontsluiting voor de Rijnke Boulevard (woonboulevard), het industrieterrein Oosthoek en het bedrijventerrein Grote Polder.

Mede om de Burgemeester Smeetsweg te ontlasten en het productieproces van Heineken te verduurzamen, is de aanvoer van mout met vrachtwagens beëindigd en wordt de mout via het water aangevoerd en met een moutbaan van de Oude Rijn naar het brouwerijterrein worden getransporteerd. Hierdoor is het aantal vrachtwagenbewegingen van en naar het brouwerijterrein aanzienlijk gedaald.

Groen

Bedrijventerrein Barrepolder wordt gekarakteriseerd als een gebied met een open, groene uitstraling, ondanks de omvangrijke bedrijvigheid die hier gevestigd is. Ook de aanwezigheid van vrij veel water (de Weipoortse Vliet, enkele plassen) is kenmerkend.

Toekomstig

Binnen het gebied Barrepolder, waar in 2011 een bestemmingsplan voor is gemaakt, kunnen binnen 15 jaar een aantal ontwikkelingen worden verwacht.

Uitbreiding Heineken

In de nabije toekomst wordt op het brouwerijterrein een aantal uitbreidingen in gang gezet die in het bestemmingsplan reeds zijn opgenomen. Het gaat hierbij om:

- Op het brouwerijterrein is uitbreiding mogelijk, op het gehele terrein kan binnen het bouwvlak nog 40% worden uitgebreid. Hieronder vallen o.a. de volgende uitbreidingen:
 - Een toekomstige uitbreiding van de waterzuiveringsinstallatie.
 - Uitbreiding op het westelijke gedeelte van het brouwerijterrein voor administratie en beheer.
 - Uitbreiding op het oostelijke deel van het brouwerijterrein. Voor de uitbreiding van de productiecapaciteit is de aanleg van een nieuw bedrijfsgebouw noodzakelijk. Omdat daarvoor afstemming nodig is met het beoogde bedrijventerrein Barrepolder Rijnwoude, is deze uitbreidingsmogelijkheid opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan Barrepolder 2011. Daarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:
 - toegestane bouwhoogte niet meer dan 25 meter,
 - parkeren op eigen terrein.
- De windturbines zijn in deze Structuurvisie slechts vermeld. Zie daarover hoofdstuk 3.8 van deze Structuurvisie. Zodra alle onderzoeken voor de windturbines gereed zijn, zal daarvoor een ander kaderstellend plan of besluit worden opgesteld.

Groen

De bestaande groen- en blauwstructuren dienen in de toekomst te worden behouden en waar mogelijk versterkt. Inbegrepen zijn de Weipoortse Vliet, de groene rand van het Heinekenterrein langs de Hoge Rijndijk, de brede vaart met groene kade ter hoogte van de Barremolen als buffer tussen het Heinekenterrein en het te ontwikkelen bedrijventerrein Barrepolder in Rijnwoude.

Verkeer

Voor een veilige afwikkeling van al het verkeer is zowel een goede interne als externe verkeersafwikkeling nodig. Deze zal plaatsvinden:

- over het spoor via de RijnGouwewijk,
- voor langzaam verkeer over de (Hoge) Rijndijk,
- voor langzaam verkeer en toeristisch fietsverkeer over de aangegeven fietsroutes,
- voor vrachtverkeer over de Oude Rijn,
- voor pleziervaart over de Oude Rijn en Weipoortsevluit,
- voor calamiteiten verkeer over meerdere routes,
- voor gemotoriseerd verkeer over de N11.

Wat betreft de infrastructuur zijn er in het gebied een aantal ontwikkelingen te verwachten:

- *Parallelweg*
Ten behoeve van de ontsluiting van het toekomstige bedrijventerrein Barrepolder in Rijnwoude wordt in het oosten van het gebied in de toekomst een parallelweg langs de spoorbaan beoogd. Deze parallelweg is gepland op gronden van het brouwerijterrein. Uitvoering is alleen mogelijk als daaromtrent overeenstemming is bereikt met Heineken en alle andere betrokkenen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Barrepolder Rijnwoude is voorts dat de aansluiting op de N11 ongelijkvloers wordt uitgevoerd.
- *Halte RijnGouwewijk (RGL)*
Over het huidige spoortracé van de spoorbaan Leiden – Alphen aan den Rijn is de RijnGouwewijk voorzien, maar het project is momenteel in heroverweging vanwege financiële risico's en inpassingswensen. In de oorspronkelijke opzet is ter hoogte van de Burg. Smeetsweg een halte van de RijnGouwewijk voorzien.
- *Aansluiting op de N11*
Vanwege meer veiligheid en verbetering van de doorstroming bestaat er de wens om de nabijgelegen aansluiting van de Burgemeester Smeetsweg op de N11 te herstructureren. Bovendien past de hoge frequentie van de RGL (verwacht wordt dat de snelle tram 4 keer per uur – dus 8 keer in beide richtingen – over de RGL gaat rijden) niet bij verkeersdruk op de Burgemeester Smeetsweg. De provincie Zuid-Holland heeft een verkenning uitgevoerd naar diverse oplossingsvarianten voor deze problematiek, in de eerste plaats gericht op een betere doorstroming van de N11 en ontsluiting van Zoeterwoude-Rijndijk. Er zal een vernieuwde, ongelijkvloerse aansluiting op de N11 worden gerealiseerd. Deze aansluiting zal ook de vitaliteit van bedrijventerrein Grote Polder ten goede komen. De voorkeur van de gemeente Zoeterwoude gaat uit naar een verdiepte ligging, zodat het zicht zoveel mogelijk wordt vrijgehouden. Een bijbehorende gedeeltelijke verlegging van de Burg. Smeetsweg behoort tot de mogelijkheden.
- *Verkeer over de (Hoge) Rijndijk*
Het huidige wegprofiel blijft gehandhaafd, de capaciteit van de weg is voldoende voor de opvang van het verkeer en is bovendien ingericht voor zowel zwaar vrachtverkeer als personenvervoer en langzaam verkeer. Een en ander is afhankelijk van de verdere ontsluiting en de (infrastructurele) ontwikkelingen in de omgeving.

Milieueffect

Omdat de omvang van de overige in dit deelgebied voorziene activiteiten veel lager is dan de drempelwaarde en deze geen effect hebben op Natura 2000 of andere gevoelige gebieden worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Nadere beoordeling in plan-m.e.r. is niet nodig. Dit blijkt ook uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Barrepolder (zie bijlage Vormvrije m.e.r.-beoordelingen).

5 UITVOERING

5.1 Inleiding

Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de structuurvisie aan te geven hoe de gemeente denkt de genoemde ontwikkelingen te realiseren en dus te financieren.

In deze uitvoeringsparagraaf wordt aangegeven op welke wijze de voorgenomen projecten financieel uitgevoerd kunnen worden.

In eerste instantie wordt in paragraaf 5.2 ingegaan op de algemene mogelijkheden die de Wet ruimtelijk ordening biedt voor het verhalen van kosten.

In paragraaf 5.3 wordt de financiële uitvoerbaarheid van de projecten uit deze structuurvisie nader uitgewerkt.

5.2 De mogelijkheden

De voornoemde Wet ruimtelijke ordening, met daarin opgenomen de grondexploitatiewet (afdeling 6.4), biedt de gemeente een publiekrechtelijke instrument voor kostenverhaal, verevening en locatie-eisen bij particuliere grondexploitaties.

De structuurvisie bevat als het ware het 'bovenlocatiegerichte' beleid dat vervolgens zijn doorwerking kan krijgen in bestemmingsplannen en bijbehorende exploitatieplannen die zowel voor de gemeente als de burger bindend zijn.

De Wet ruimtelijke ordening kent een aantal mogelijkheden tot kostenverhaal, met betrekking tot het uitvoeringsprogramma.

1. Bijdragen aan “bovenwijkse” voorzieningen

De Wro biedt mogelijkheden om vanuit ontwikkelingslocaties bij te dragen aan de financiering van voorzieningen die een “bovenwijkse” of “meerwijkse” functie hebben. Het gaat hier om kosten die op de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening staan (zie artikel 6.2.4., sub e Bro) en er moet voldaan worden aan de criteria “profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid” om een bijdrage te kunnen opnemen in de exploitatieopzet voor ontwikkelingslocaties.

Bijvoorbeeld het voornemen van de aanleg/versterking van een groenstructuur in de structuurvisie is een voorziening, waarbij een deel van de aanlegkosten mogelijk ten laste kan worden gebracht van ontwikkelingslocaties.

Ander voorbeeld is de aanleg van een weg buiten de ontwikkellocatie is ook als een bovenwijkse voorziening aan te merken. Ook een parkeervoorziening met een bovenplans karakter kan worden aangemerkt als een bovenwijkse voorziening.

2. Anterieure overeenkomst (bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen)

In overeenkomsten die gesloten worden voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld (anterieure overeenkomsten) is het mogelijk om afspraken te maken over een vrijwillige bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hier over bijdragen waarvoor voornoemde criteria “profijt, toerekenbaarheid en evenredigheid” niet behoeven te worden toegepast en waarbij ook voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de kosten niet op de kostensoortenlijst staan, bijdragen kunnen worden overeengekomen. Voorwaarde voor het vragen

van dergelijke bijdrage is dat de betreffende ruimtelijke ontwikkelingen zichtbaar zijn gemaakt in een structuurvisie.

3. Verevening via de gronduitgifte (bovenplanse verevening)

Tot slot heeft de gemeente voor gronden die zij zelf heeft weten te verwerven, altijd de mogelijkheid om via de gronduitgifte kosten te verhalen en eventuele winsten op de grondexploitatie in te zetten voor verliesgevende ontwikkelingen elders in de gemeente, bijvoorbeeld de herstructurering van bedrijventerreinen of de aanpak van het openbaar gebied van de binnenstad. De gemeente zou daarvoor een fonds kunnen instellen.

5.3 Toekomstige situatie, uitwerking financiële haalbaarheid projecten

De Wro biedt de mogelijkheid tot verevening van exploitaties in de vorm van een fondsbijdrage in de exploitatieopzet van een exploitatieplan op te nemen, mits voor deze locaties een structuurvisie is vastgesteld.

Om de bovenplanse verevening te kunnen uitvoeren tussen overschot locaties enerzijds en anderzijds tekortlocaties, alsmede openbare voorzieningen moet er een samenhang bestaan tussen deze locaties dan wel voorzieningen. Bij een bovenplanse verevening worden tekorten van de ene locatie gedekt door de positieve resultaten van een andere locatie.

Bovenplanse verevening kan voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage.

Voorwaarde is het hiervoor al benoemde feit dat voor die locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld, die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. De bovenplanse verevening is mogelijk via het exploitatieplan, maar ook via een overeenkomst.

Teneinde bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling te kunnen vragen, dient de structuurvisie hiervoor de onderbouwing te leveren. Uit de structuurvisie moet de bovenplanse verevening te herleiden zijn en duidelijk worden waar en in welke mate sprake is van een ruimtelijke en/of functionele relatie tussen de exploitatiegebieden.

Hierin is dus inzicht nodig in een mogelijke relatie tussen de zogenaamde voorzieningen die als bovenwijken gelden en mogelijke ontwikkellocaties die daaraan een bijdrage zouden kunnen leveren.

Bovenwijkse voorzieningen

De eerste vraag is vervolgens welke bovenwijkse voorzieningen uit de structuurvisie Zoeterwoude Rijndijk in aanmerking komen voor bovenplanse verevening. Het betreft werken en voorzieningen die buiten het exploitatiegebied van de zogenaamde opbrengstlocaties zijn gelegen en waarvan meerdere opbrengstlocaties profijt hebben en niet zijn toe te rekenen aan één of meerdere concrete ontwikkelingslocaties.

In navolgende tabel zijn deze voorzieningen opgenomen, alsmede een motivering of sprake is van bovenplanse verevening.

Bovenwijkse voorziening	Financiering/ uitvoering	Bovenwijkse voorziening i.k.v. structuurvisie.
RijnGouwelijk	Gemeente, provincie, Rijk	Nee. HOV-verbinding gefinancierd door gemeenten, hogere overheden en derden. Plan in vergevorderd stadium, maar in heroverweging.
VerdeVista Meerburg	Gemeente, particulier (PPS)	Ja. Wat betreft interne bovenwijkse voorzieningen zoals routes voor langzaam verkeer
Vernieuwing Bernardusschool	Gemeente	Ja.
Oosthoek, Rijnke Boulevard	Particulier	Nee. Verbeteren ruimtelijke kwaliteiten.
Barrepolder, versterken groen/blauwe structuur	Particulier	Nee. Is noodzakelijke buffer tussen woon- en werkgebieden
Verkeer - realiseren fiets-/voetveer Oude Rijn - aansluiting N11	Gemeente Gemeente, provincie, Rijk	Ja. Verbeteren (recreatieve) ontsluiting Ja, ongelijkvloerse kruising verdiept aan te leggen. Behoud landschappelijke kwaliteiten.

Opbrengstlocaties, exploitatiegebieden

De opbrengstlocaties die mogelijkterwijs geld op kunnen brengen zijn in navolgende tabel weergegeven.

Exploitatiegebieden, opbrengstlocaties	Financiering/ uitvoering	Bovenwijkse voorziening i.k.v. structuurvisie.
Verde Vista meerburg	Gemeente, particulier (PPS)	Opbrengstlocatie, opbrengst moet worden aangewend voor langere verdiepte ligging A4 en zo veel mogelijk voor interne bovenwijkse voorzieningen, zoals de routes voor langzaam verkeer.
Rijndijk - Kerk e.o. - Bernardusschool en omgeving - Hoog Swieten	Particulier Gemeente Particulier	Potentiële opbrengstlocatie door realisering woningbouw bij Rectorhuis en kleine parkeerplaats. Potentiële opbrengstlocatie door woningbouw, ten behoeve van nieuwbouw school Potentiële opbrengstlocatie
Oosthoek, revitalisering bedrijventerrein	Particulier, op eigen terrein	Geen opbrengstlocatie. Project levert bijdrage door verbetering ruimtelijke kwaliteit van de betreffende locaties.
Rijneke Boulevard	Particulier	Geen opbrengstlocatie. Project levert bijdrage door verbetering ruimtelijke kwaliteit van de betreffende locaties.

Reserve Volkshuisvesting

Een gemeente kan ook overgaan tot fondsenvorming, de zogenaamde vereveningsreserve. Zo heeft de gemeente Zoeterwoude al een fonds voor sociale woningbouw: de Reserve Volkshuisvesting. Daarin worden opbrengsten gestort van projecten met te weinig sociale woningen. Projecten met een negatief exploitatieresultaat en een hoger dan vereist percentage sociale woningen, kunnen een bijdrage krijgen ten laste van de Reserve.

Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

Daarnaast heeft de gemeente een Reserve Bovenwijkse Voorzieningen ingesteld. Het doel van deze reserve is de bekostiging van voorzieningen van openbaar nut die de grenzen van het exploitatiegebied overstijgen, en die direct of indirect mede ten goede komen aan de gebruikers van het exploitatiegebied. In de praktijk valt het moment van realisatie van bovenwijkse voorzieningen vaak niet samen met de realisatie van de exploitaties. Het is daarom wenselijk bij gronduitgifte voor deze voorzieningen een financiële bijdrage te vragen en te reserveren.

Toevoegingen aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen vinden plaats bij de verkoop van grond voor exploitaties of indien de raad in andere gevallen tot toevoeging besluit. Onttrekkingen vinden plaats voor de realisatie van bovenwijkse voorzieningen.