



**zoeterwoude**  
bestemmingsplan  
dorp-zuid 2007

**rbw**



# zoeterwoude

## dorp-zuid 2007

### bestemmingsplan

#### procedure

| plannummer | datum       | raad         | gedeputeerde staten | beroep |
|------------|-------------|--------------|---------------------|--------|
| 10248.00   | 8 dec. 2007 | 19 juli 2007 |                     |        |

opdrachtleider : mw. ir. M.C. Kortekaas-Koot







# Inhoud van de toelichting

1

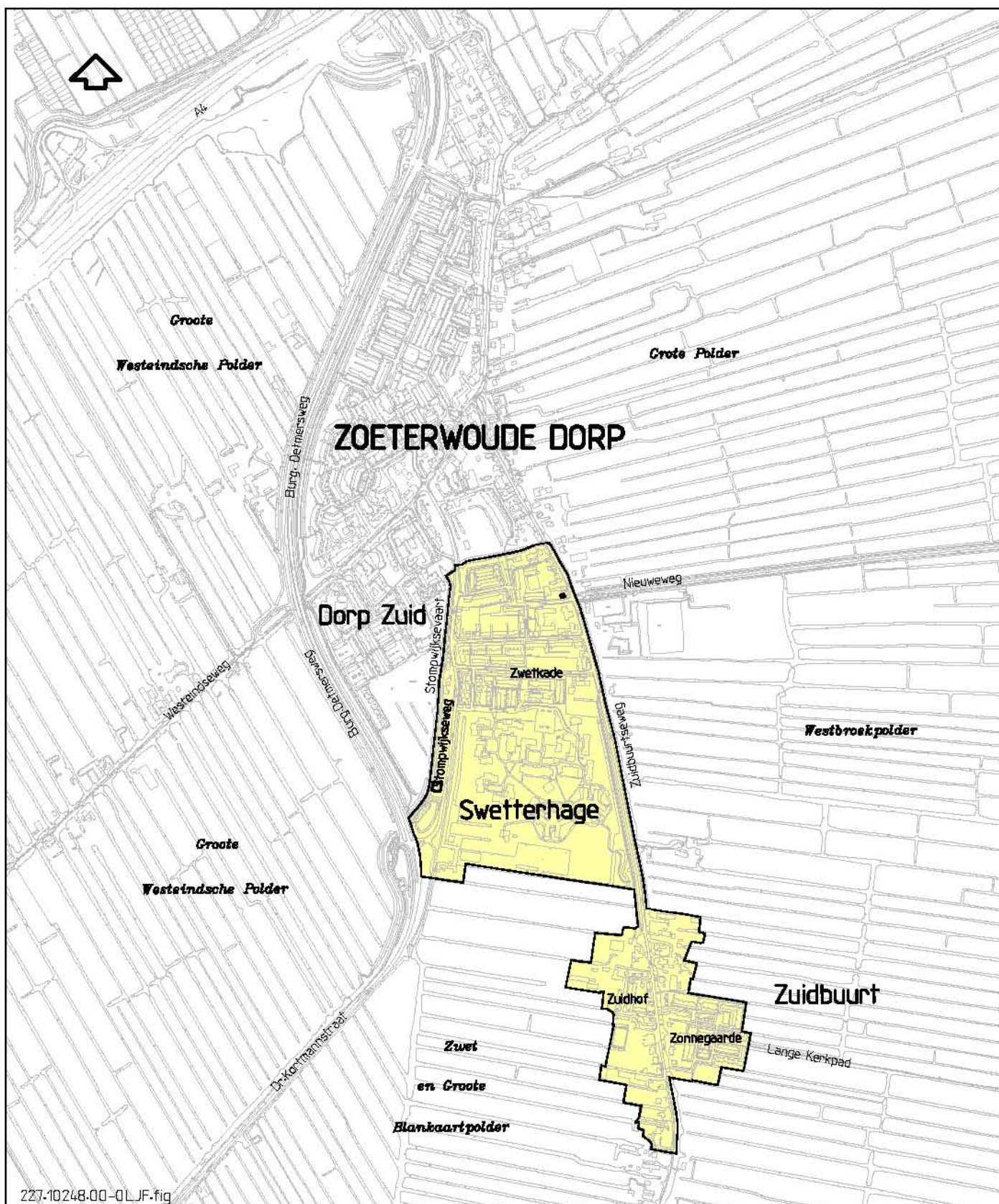
|                                                       |        |
|-------------------------------------------------------|--------|
| <b>1. Inleiding</b>                                   | blz. 5 |
| 1.1. Ligging van het plangebied                       | 5      |
| 1.2. De opgave                                        | 5      |
| 1.3. Vigerende bestemmingsplannen                     | 6      |
| 1.4. Beoogd bestemmingsplan                           | 6      |
| 1.5. Leeswijzer                                       | 6      |
| <b>2. Beleidskader</b>                                | 7      |
| 2.1. Rijksbeleid                                      | 7      |
| 2.2. Provinciaal beleid                               | 9      |
| 2.3. Lokaal beleid                                    | 9      |
| <b>3. Ruimtelijke analyse</b>                         | 13     |
| 3.1. Ontstaansgeschiedenis                            | 13     |
| 3.2. Archeologie en monumenten                        | 13     |
| 3.3. Ruimtelijke structuur                            | 15     |
| <b>4. Functionele analyse</b>                         | 21     |
| 4.1. Wonen                                            | 21     |
| 4.2. Voorzieningen                                    | 21     |
| 4.3. Groen en recreatie                               | 23     |
| 4.4. Bedrijven                                        | 24     |
| 4.5. Verkeer                                          | 24     |
| <b>5. Gebiedsvisie</b>                                | 27     |
| 5.1. Samenvatting beleidskader                        | 27     |
| 5.2. Samenvatting ruimtelijke en functionele aspecten | 28     |
| 5.3. Gebiedsvisie                                     | 28     |
| 5.4. Ontwikkelingen                                   | 29     |
| <b>6. Milieuaspecten</b>                              | 35     |
| 6.1. Duurzaamheid                                     | 35     |
| 6.2. Bedrijven en horeca                              | 35     |
| 6.3. Verkeer en geluid                                | 37     |
| 6.4. Luchtkwaliteit                                   | 40     |
| 6.5. Bodem                                            | 41     |
| 6.6. Externe veiligheid                               | 42     |
| 6.7. Leidingen                                        | 43     |
| 6.8. Water                                            | 43     |
| 6.9. Ecologie                                         | 45     |
| <b>7. Uitgangspunten voor kaart en voorschriften</b>  | 49     |
| 7.1. Planvorm                                         | 49     |
| 7.2. Bestemmingsregeling                              | 49     |
| <b>8. Uitvoerbaarheid</b>                             | 55     |
| 8.1. Economische uitvoerbaarheid                      | 55     |
| 8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid                 | 55     |
| <b>9. Overleg ex artikel 10 Bro</b>                   | 59     |

**Bijlagen:**

1. Lijst van monumenten en MIP-panden en objecten.
2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.
4. Bedrijveninventarisatie.
5. Wegverkeerslawaaï.
6. Vaststellingsbesluit Hogere grenswaarden.
7. Onderzoek luchtkwaliteit.
8. Bodemonderzoek.







227.10248.00-Q.L.J.F.fig



figuur 1  
ligging plangebied

Aan de rand van het Groene Hart, op de overgang naar het stadsgewest Leiden is Zoeterwoude een meerkernige gemeente waarbinnen de afzonderlijke kernen en buurtschappen duidelijk verschillen in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht.

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

Het beleid van de gemeente Zoeterwoude is gericht op versterking van de positie als Groene Hart-gemeente met behoud van haar landelijke, groene en dorps karakter. Onderdeel van dit beleid is het versterken van de woonfunctie in de kern Zoeterwoude-Dorp.

Om ruimte te kunnen bieden aan hiermee samenhangende gewenste ontwikkelingen en om ongewenste ontwikkelingen te kunnen tegenhouden of bij te sturen binnen de kaders van de bestaande stedenbouwkundige structuur, zijn actuele en op huidige beleidsinzichten afgestemde bestemmingsplannen nodig.

Met het oog hierop heeft het gemeentebestuur van Zoeterwoude besloten tot herziening van (gedeelten van) de vigerende bestemmingsplannen voor het gebied dat wordt aangeduid als Zoeterwoude-Dorp-Zuid (zie figuur 1).

In de voorliggende toelichting komen de ruimtelijke en functionele analyse van het gebied aan de orde, het bestaande beleid en de visie op het plangebied. Deze visie wordt vervolgens vertaald in uitgangspunten voor de voorschriften en plankaart.

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de ligging van het plangebied Dorp-Zuid en de opgave die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Tevens wordt aangegeven welke vigerende bestemmingsplannen door het onderhavige bestemmingsplan worden vervangen en voor welke planvorm gekozen is. Als laatste is een leeswijzer voor de voorliggende nota opgenomen.

## 1.1. Ligging van het plangebied

Het plangebied Dorp-Zuid omvat het zuidelijke deel van de kern Zoeterwoude-Dorp en de gehele Zuidbuurt. Het plangebied bestaat uit de woonwijken Dorp-Zuid en Zuidbuurt en de woon-gemeenschap voor verstandelijk gehandicapten Swetterhage. Het noordelijke deel van het plangebied, Dorp-Zuid, is globaal gelegen tussen de Stompwijkseweg, het Loetheveld en de Zuidbuurtseweg (zie figuur 1). Het zuidelijk deel omvat de Zuidbuurt, met inbegrip van de boerderijen aan de noordkant.

## 1.2. De opgave

Voor het gebied Dorp-Zuid is een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld dat is afgestemd op actuele gegevens en inzichten, rekening houdt met gewenste ontwikkelingen en kan bogen op een breed maatschappelijk draagvlak.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling, met ruimte voor gewenste ontwikkelingen, maar ook met voldoende waarborgen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Gezien het karakter van het gebied is het beleid met name gericht op beheer en consolidatie van de aanwezige functies en kwaliteiten.

Basis voor het bestemmingsplan vormt de visie die is neergelegd in de nota "Zoeterwoude Dorp-Zuid, visie op de ruimtelijke ontwikkeling" (september 2001), die in opdracht van de gemeente is opgesteld om een aantal gewenste ontwikkelingen in de wijk Dorp-Zuid een stedenbouwkundig kader te geven, gebaseerd op de bestaande kwaliteiten van de wijk.

### 1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert thans een aantal bestemmingsplannen.

| naam bestemmingsplan  | vastgesteld | goedgekeurd       |
|-----------------------|-------------|-------------------|
| Zuidbuurt (1981)      | 25-02-1982  | 01-03-1983        |
| Blankaartpark (1985)  | 30-01-1986  | 11-07-1986        |
| Landelijk Gebied 1992 | 29-10-1992  | 15-06-1993 (ged.) |
| Dorp-Zuid             | 23-09-1976  | 25-04-1978        |

De bestemmingsplannen Zuidbuurt (1981) en Blankaartpark (1985) worden geheel door dit nieuwe bestemmingsplan herzien. De bestemmingsplannen Dorp-Zuid en Landelijk gebied 1992 zullen slechts deels door dit bestemmingsplan worden vervangen.

### 1.4. Onderhavig bestemmingsplan

Het ruimtelijk beleid voor Dorp-Zuid moet richting geven aan gewenste ontwikkelingen en randvoorwaarden formuleren waarbinnen die ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De ruimtelijke beleidsvisie is gebaseerd op een heldere analyse van de ruimtelijk en functionele structuur van het plangebied en de ontwikkelingen die zich daarin voordoen. Daarbij wordt rekening gehouden met relevante beleidskaders op verschillende niveaus.

Gegeven het karakter van het plangebied en de bestaande ruimtelijke kwaliteit, is het beleid in dit bestemmingsplan erop gericht de aanwezige functies en kwaliteiten te behouden en nieuwe ontwikkelingen binnen de planperiode te kunnen realiseren. De planvorm is hierop afgestemd en heeft in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied, is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling waarin iedere functie van een eigen toegesneden bestemmingsregeling wordt voorzien.

### 1.5. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de voorschriften en een plankaart.

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het voor dit plangebied van toepassing zijnde beleidskader. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten respectievelijk de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt de visie op het gebied weergegeven. In hoofdstuk 6 worden de milieuaspecten toegelicht. Hoofdstuk 7 bevat de juridische planbeschrijving. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 8 aan de orde. En ten slotte worden in hoofdstuk 9 de resultaten van het overleg ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de orde gesteld.

Voor een snel inzicht in de visie op het gebied en de beoogde regeling wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 en 7.

In het plan worden zowel het plangebied als de wijk aangeduid als Dorp-Zuid. Om misverstanden te voorkomen, wordt waar het de wijk betreft gesproken van de "wijk Dorp-Zuid" en waar het het plangebied betreft van alleen "Dorp-Zuid".

### 2.1. Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte (2006)**

De Nota Ruimte is gebaseerd op de beleidsvoornemens van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. In de nota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Hiermee komt de nadruk meer dan in de Vijfde Nota te liggen op economische ontwikkeling.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

In de Nota Ruimte is aangegeven dat het restrictieve Groene Hartbeleid min of meer wordt losgelaten. Het plangebied is gelegen in het Groene Hart wat is aangewezen als nationaal landschap. Het bestaat uit drie met elkaar samenhangende delen: het Hollands-Utrechts veenweidegebied, de "waarden" en de plassen, met elk hun eigen kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van het Hollands-Utrechts veenweidegebied zijn de grote mate van openheid, de strokenverkaveling met een hoog percentage water-land en het veenweidekarakter. Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt ("ja, mits"-regime). Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul) en ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Provincies en gemeenten maken afspraken over aard en omvang van locaties. Grootschalige verstedelijking, bedrijventerreinen, glastuinbouwlocaties en infrastructuur zijn in beginsel niet toegestaan.

#### *Ontwikkelingsprogramma Groene Hart*

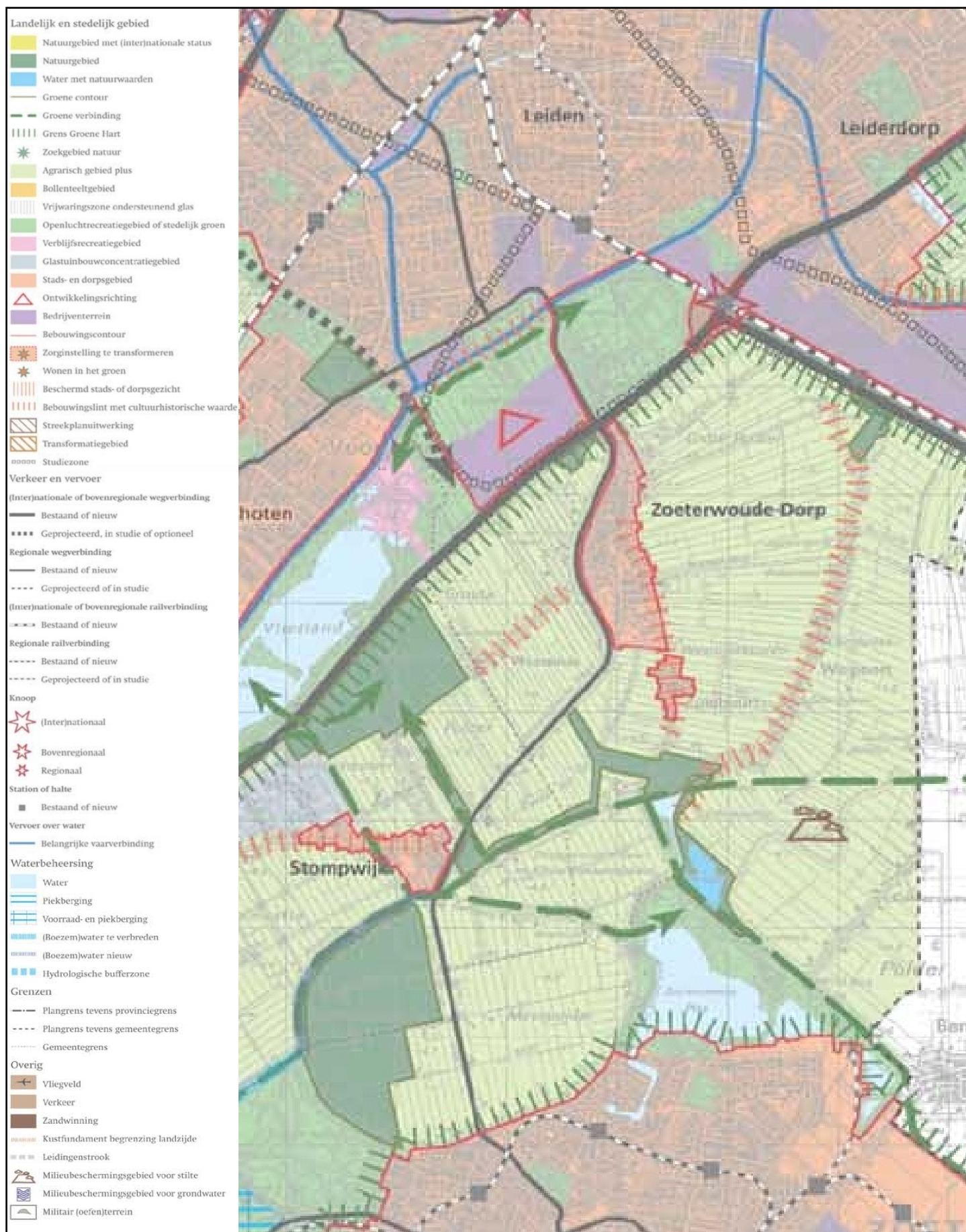
In het Groene Hart is aandacht nodig voor een ontwikkelingsgerichte en gebiedsgerichte benadering. Naast de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van dit gebied, moeten de economische en toeristisch-recreatieve aspecten, alsmede de betekenis die het gebied heeft voor wonen en werken, worden betrokken. Uitgangspunt voor het programma is een kwaliteitszonering met een indeling in deelgebieden: soms gericht op groene ontwikkeling met beperkingen voor bouwactiviteiten en ontwikkeling van de bestaande steden en dorpen, soms gericht op kwaliteitsverbetering en aanbod van ontwikkelruimte. Het programma geeft invulling en uitwerking aan de kwaliteitszonering.

Voor versterking en ontwikkeling van het karakter van het Groene Hart is een scherpe, uitvoerbare definitie van de ontwikkel- en ontwerpogave onmisbaar, net zoals een effectief ruimtelijk en financieel instrumentarium en een sterke organisatie.

#### **Conclusie rijksbeleid**

Voor het plangebied geldt dat het rijksbeleid minder restrictief is geworden sinds de vaststelling van de Nota Ruimte. Dit houdt concreet in dat de voorgestane consolidatie en nieuwe ontwikkelingen die binnen het bestaande gebied van Zoeterwoude-Dorp zijn voorzien, prima passen in het voorgestane rijksbeleid.





**Figuur 2**  
Uitsnede streekplan Zuid-Holland-West (2003)

## 2.2. Provinciaal beleid

### **Streekplan Zuid-Holland West (2003)**

Zoeterwoude-Dorp is gelegen in het streekplangebied Zuid-Holland West. Het recent vastgestelde Streekplan geeft het beleid aan op het gebied van ruimtelijke ordening tot aan de planhorizon 2015. In het Streekplan wordt aangegeven dat het Rijk een groot aantal gebieden als Belvédèregebied heeft aangewezen. In Zuid-Holland West gaat het onder meer om het gebied Zoeterwoude-Stompwijk. Zoeterwoude-Dorp is gelegen in dit Belvédère gebied; dit betekent dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen expliciet aandacht uit dient te gaan naar de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit. De bestaande PKB-bescherming uit de Vierde Nota dient te worden gecontinueerd ingevolge de beleidsnota Belvédère.

De contouren van de stads- en dorpsgebieden zijn op de streekplankaart duidelijk aangegeven. De rode contouren bepalen de ruimte voor wonen en werken. De provincie Zuid-Holland wil het bouwen in uitleglocaties namelijk beperken en binnendorpse mogelijkheden daarentegen beter benutten. Uit figuur 2 is af te leiden dat het plangebied geheel is gelegen binnen de rode contouren. De beoogde ruimtelijke ontwikkelingen vinden derhalve geheel plaats binnen de rode contouren. Dit strookt met het beleid van de provincie.

### **Conclusie provinciaal beleid**

De beoogde consolidatie en de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen in Dorp-Zuid passen binnen het provinciaal beleidskader en vinden plaats binnen de rode contouren op de streekplankaart. Het Streekplan Zuid-Holland West geeft aan dat rekening gehouden dient te worden met de beleidsnota Belvédère.

## 2.3. Lokaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Zoeterwoude is al lange tijd gericht op behoud van het groene karakter en tegen verdere verstedelijking: "Zoeterwoude, weids, groen en ondernemend". In het verlengde van diverse beleidsnota's over dit onderwerp is recent de nota Toekomstbepaling Zoeterwoude vastgesteld.

### **Toekomstbepaling Zoeterwoude (25 april 2002)**

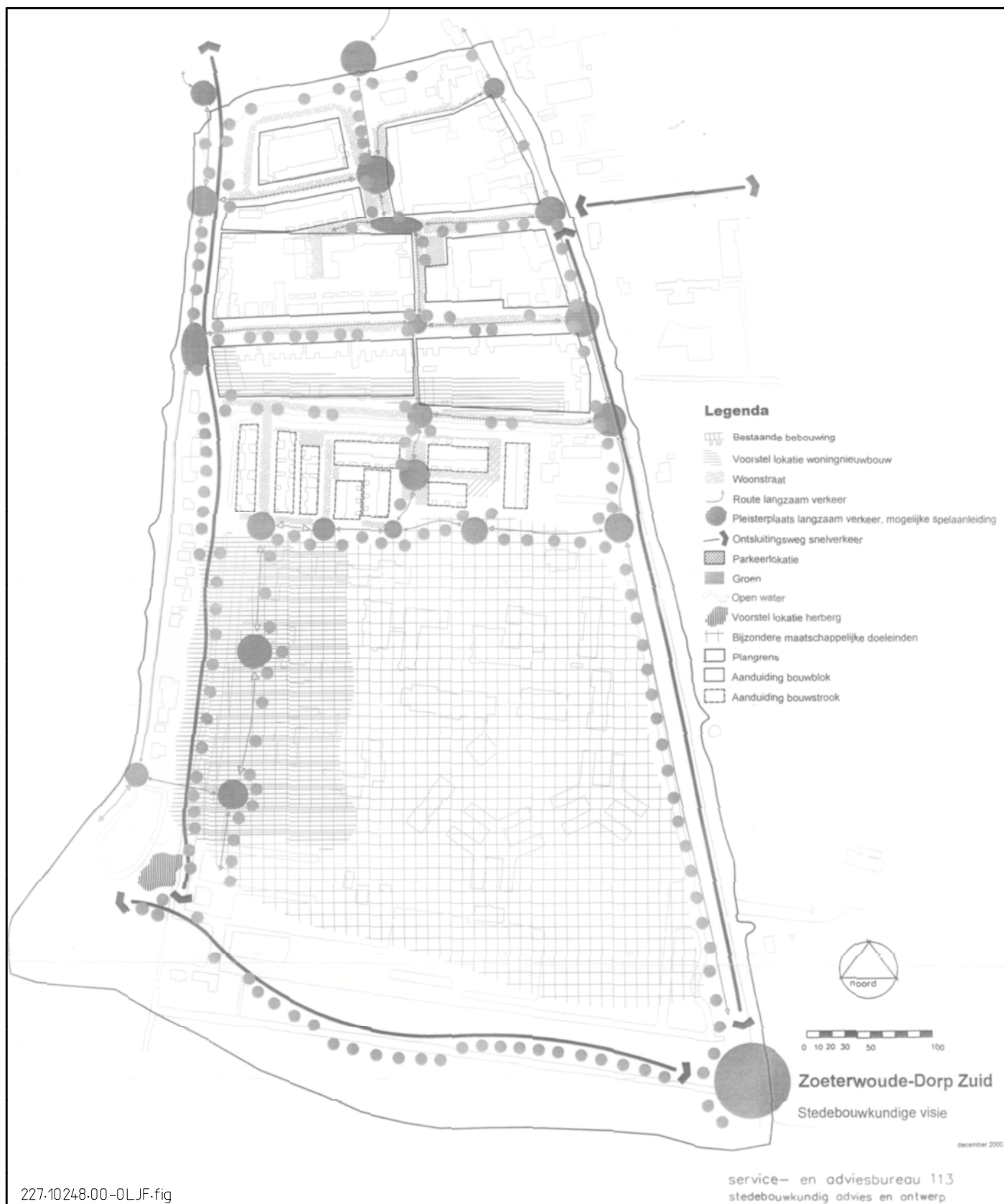
Als algemeen uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid kiest de gemeente voor "groen". Dit betekent behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende landschappelijke waarden in de gemeente en met name de open veenweidegebieden. Daarbij past ook het bieden van ruimte voor recreatie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

De gemeente wil haar positie als Groene Hart-gemeente verstevigen en de functie van het buitengebied als (extensief) recreatiegebied voor de inwoners van de omliggende Leidse en Haagse regio versterken. Zoeterwoude wil haar landelijke, groene en dorpse karakter graag behouden. Een verdere verstedelijking van het Groene Hart buiten de bebouwingscontour is ongewenst. Het verbeteren van de structuur van de dorpskern is een belangrijke ruimtelijke opgave. Zoeterwoude wil de mogelijkheden benutten om functies in het groene buitengebied te versterken. De relatie tussen de historische lintbebouwing en het daarachter gelegen veenweidegebied dient te worden gewaarborgd.

De gemeentelijke woningbouw is gericht op de handhaving van het huidige inwonertal en instandhouding van de voorzieningen. Stedelijke ontwikkelingen (voor wonen en werken) dienen derhalve plaats te vinden binnen de bestaande bebouwingscontouren. Daarom zal uitputtend worden gezocht naar bouwlocaties binnen de contouren. De waarde van groen en speelruimten wordt hierbij meegewogen.

### **De Welstandsnota Zoeterwoude (1 juli 2004)**

De welstandsnota vormt het beleidskader voor diverse architectonische en inrichtingsplannen en is het toetsingskader voor de Welstandcommissie. Bovendien kan het als referentiekader dienen voor particuliere initiatieven. Om te komen tot inhoudelijke uitspraken over de gewenste beeldkwaliteit in Zoeterwoude zijn, op basis van inventarisatie en waardering van ruimtelijke karakteristieken en eigenschappen, beleidsuitgangspunten met betrekking tot beeldkwaliteit geformuleerd.



bron ; service- en adviesbureau 113  
stedebouwkundig advies en ontwerp

figuur 3  
stedenbouwkundige visie  
Zoeterwoude Zuid



Binnen de gemeente zijn verschillende deelgebieden onderscheiden. Per type deelgebied zijn prioriteiten vastgesteld. Binnen het plangebied komen drie typen deelgebieden voor:

- a. aandachtsgedebied; kwetsbare, bijzondere gebieden die gevoelig zijn voor inbreiding en aanpassing. Voor deze gebieden worden aanvullende beeldkwaliteitsnotities opgesteld waarin nadere welstandscriteria zijn opgenomen. Binnen het plangebied betreft het de omgeving van de Schenkelweg en van de Eloutstraat;
- b. consolidatiegebied; in deze gebieden wordt handhaving van de bestaande kwaliteiten en eigenschappen voorgestaan. In het plangebied betreft het de Zuidbuurtseweg;
- c. regulier beleidsgebied; hier is de normale welstandstoetsing voldoende. Dit geldt bijvoorbeeld voor Swetterhage.

*Ad a.*

De complexen rond de Schenkelweg en de Eloutstraat hebben door hun kleinschalige samenhang en detaillering een speciaal karakter en onderscheiden zich daarmee van de rest van Zoeterwoude-Dorp. De kleinschalige samenhang dient vanwege het unieke karakter te worden behouden. Speciale plaatsen of objecten verdienen extra aandacht waar het gaat om inpassing in en complementering van de omgeving. De bestaande detaillering en het materiaalgebruik van de directe omgeving vormen het uitgangspunt voor de vormgeving van nieuwe elementen.

*Ad b.*

Langs het lint van de Zuidbuurtseweg dient ervoor gewaakt te worden dat nieuwe inbreidingen de karakteristieken van de directe omgeving aantasten. Dit houdt onder andere in dat bij gevel- en dakken karakteristieken rekening wordt gehouden met de belendende panden en dat bestaande doorzichten behouden worden. Het zicht vanuit de Grote Polder en Westbroekpolder op Zoeterwoude-Dorp is uniek en dient zorgvuldig te worden bewaard.

*Ad c.*

Voor het complex Swetterhage geldt dat de paviljoens aan bijna alle zijden verscholen liggen achter bosschages en water. Meer relatie met de omgeving is gewenst.

**Zoeterwoude-Dorp Zuid, visie op de ruimtelijke ontwikkeling (20 september 2001)**

De aanleiding voor deze nota is tweeledig. Woningbouwvereniging Willibrord heeft plannen om een deel van haar woningbezit in de wijk Dorp-Zuid te vervangen door nieuwbouw, waarbij eengezinswoningen plaats moeten maken voor appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarnaast heeft de aan de zuidkant van de wijk Dorp-Zuid gelegen woongemeenschap voor verstandelijk gehandicapten Swetterhage plannen om een deel van haar gebouwen te vervangen door nieuwbouw.

In de nota worden op basis van een analyse de waardevolle elementen en de knelpunten in het gebied beschreven. Vervolgens wordt een visie op de toekomst van het gebied gegeven (zie figuur 3).

In het studiegebied zijn de volgende waardevolle elementen aanwezig:

- de stedenbouwkundige structuur van min of meer gesloten bouwblokken en strokenbouw;
- stedenbouwkundig thema van verschil tussen de oudere bebouwing ten noorden van het water aan de Zwetkade en de jongere bebouwing ten zuiden daarvan;
- bebouwing met een bijzondere cultuurhistorische waarde (bibliotheek, muziekschool, gebouw Don Bosco);
- de mix van eengezinswoningen en appartementen;
- kleinschalige bebouwing, gevelbeeld, geveldetailering, schuine kappen;
- kenmerkend materiaalgebruik;
- de hagen bij de woningen aan de Zwetkade;
- Swetterhage in de parkachtige opzet.

Gesignaleerde knelpunten in het studiegebied zijn:

- het doorgaande verkeer;
- aanpassing van de woningen aan de huidige tijd waarbij het bijzondere karakter van de bebouwing wordt aangetast;
- uiterlijk en/of uitstraling van sommige gebouwen en/of de functies daarvan;
- de magere groenstructuur;
- gebrek aan spelaanleiding in het openbare gebied.

Op basis van de analyse van kenmerken, kwaliteiten en knelpunten is de volgende stedenbouwkundige visie voor Dorp-Zuid geformuleerd.

- Dorp-Zuid is een woonwijk en zal dat ook in de toekomst blijven; de bestaande bedrijvigheid geeft weinig of geen overlast en kan worden gehandhaafd.
- Een uitzondering hierop vormt garage Versteegen (Schenkelweg 109); in deze visie wordt voorgesteld de garage actief te verplaatsen.
- Eventuele nieuwbouw mag geen onaanvaardbare parkeerdruk op de locatie en zijn omgeving leggen.
- Aan de Dr. Kortmannstraat worden twee locaties voorgesteld voor nieuwbouw van woningen, te weten ter hoogte van Swetterhage (ten behoeve van de zogenaamde omgekeerde integratie) en op de locatie Versteegen.
- In de wijk moet meer groen worden aangelegd in de vorm van kijk- en begeleidingsgroen.
- Langs routes voor langzaam verkeer dienen met name meer bomen als structurerende elementen te worden geplaatst.
- Niet-bestemmingsverkeer hoort niet in de wijk thuis, maar dient gebruik te maken van omleidingsroutes als de Burg. Detmersweg en de Dr. Kortmannstraat; alle straten in de wijk zijn woonstraten en dienen een op die functie aangepaste herkenbare inrichting te krijgen volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig.
- De entree van het dorp bij Swetterhage dient in overeenstemming gebracht te worden met het karakter van het dorp; dit houdt in kleinschaliger en intiemer; het profiel van de Dr. Kortmannstraat dient aangepast te worden aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig.
- Het tracé van de Dr. Kortmannstraat dient zodanig te worden aangepast, dat enerzijds aan weerszijden ruimte ontstaat voor woningbouw en anderzijds een lange zichtlijn richting centrum wordt vermeden.
- Om niet-bestemmingsverkeer daadwerkelijk uit Dorp-Zuid te weren, wordt in de visie voorgesteld een nieuwe doorgaande route te vormen via een nieuw aan te leggen weg ten zuiden van Swetterhage in combinatie met de Zuidbuurtseweg en Nieuweweg. In figuur 3, stedenbouwkundige visie Zoeterwoude Zuid, is één alternatief weergegeven. In de praktijk zijn drie alternatieven onderzocht. Inmiddels heeft aanvullend verkeerskundig onderzoek (mei 2003) uitgewezen dat met een integrale aanpak in het kader van Duurzaam Veilige inrichting van de bestaande wegen doorgaand verkeer voldoende ontmoedigd kan worden.
- Ter plaatse van de fietsroute door de wijk dient de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te worden afgesloten ("knip").
- In de gehele wijk dient een fijnmazig net van langzaamverkeersroutes aangelegd te worden, dat verbinding geeft met het centrum van het dorp en met de buitengebieden.

### **Conclusie lokaal beleid**

Het behoud van het landelijke en kleinschalige karakter van de kern Zoeterwoude-Dorp is het uitgangspunt van beleid. Ontwikkelingen binnen de bebouwingscontouren passen binnen dit beleid. Consolidatie en vernieuwing zoals in Dorp-Zuid worden voorgestaan, passen in en maken onderdeel uit van het lokale beleid.

## 3. Ruimtelijke analyse

13

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke opbouw van Dorp-Zuid beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, archeologie en monumenten en de ruimtelijke structuur.

### 3.1. Ontstaansgeschiedenis

Langs de Oude Rijn werden al in de negende en tiende eeuw kavels ontgonnen. Vanaf de oeverwallen van de rivier was een stelsel van evenwijdige ontwateringssloten loodrecht op de rivier aangelegd. De hierdoor ontstane lange smalle kavels werden gebruikt als akkerland. In de volgende eeuwen werd hetzelfde principe toegepast op de veengebieden ten zuiden van de rivier. Met de veenriviertjes en in het veen aangelegde afwateringskanalen als basis werd het hele gebied langzaam ontgonnen.

Met de verdergaande ontginningen nam ook de ontwatering toe waardoor uiteindelijk het veen inklonk. In de vijftiende eeuw moest door de inklinking de Grote Polder en de Oost- en Westbroekpolder ingepolderd worden. De overige polders zijn in de zeventiende eeuw ingepolderd. Omdat in Zoeterwoude geen veenafravingen plaatsvonden, is dit een van de laatste plaatsen in het westen van het land waar nog laagveengebied voorkomt. Tegenwoordig worden deze polders voornamelijk als weiland gebruikt.

De polders hebben in het algemeen een regelmatige strokenverkaveling. De basis voor dit cultuurlandschap zijn vier ontginningslinten, van waaruit in de vroege middeleeuwen de ontginningen plaatsvonden. Drie van deze linten zijn in het huidige landschapsbeeld nog steeds herkenbaar: Westeindseweg, Zuidbuurtseweg-Noordbuurtseweg en Weipoortseweg. Loodrecht op deze wegen met hun gekanaliseerde weteringen liggen de kenmerkende lange smalle kavels. Op de kop van de kavels staan boerderijen.

De ontginningslinten hebben zich ontwikkeld tot bebouwingslinten. Tussen de agrarische bebouwing kwam steeds meer woonbebouwing tot stand. Aan de bebouwingslinten hebben zich zo een aantal kernen ontwikkeld. Aan de Zuidbuurtseweg-Noordbuurtseweg zijn dit Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt. Deze kernen hebben door uitbreidingen hun van oorsprong lineaire vorm verloren.

In de jaren '30 is de eerste complexmatige uitbreiding gerealiseerd; een woningcomplex rond de Schenkelweg. Hierna zijn vanaf de jaren '50 meerdere uitbreidingen totstandgekomen die hebben geleid tot de huidige omvang van de kernen.

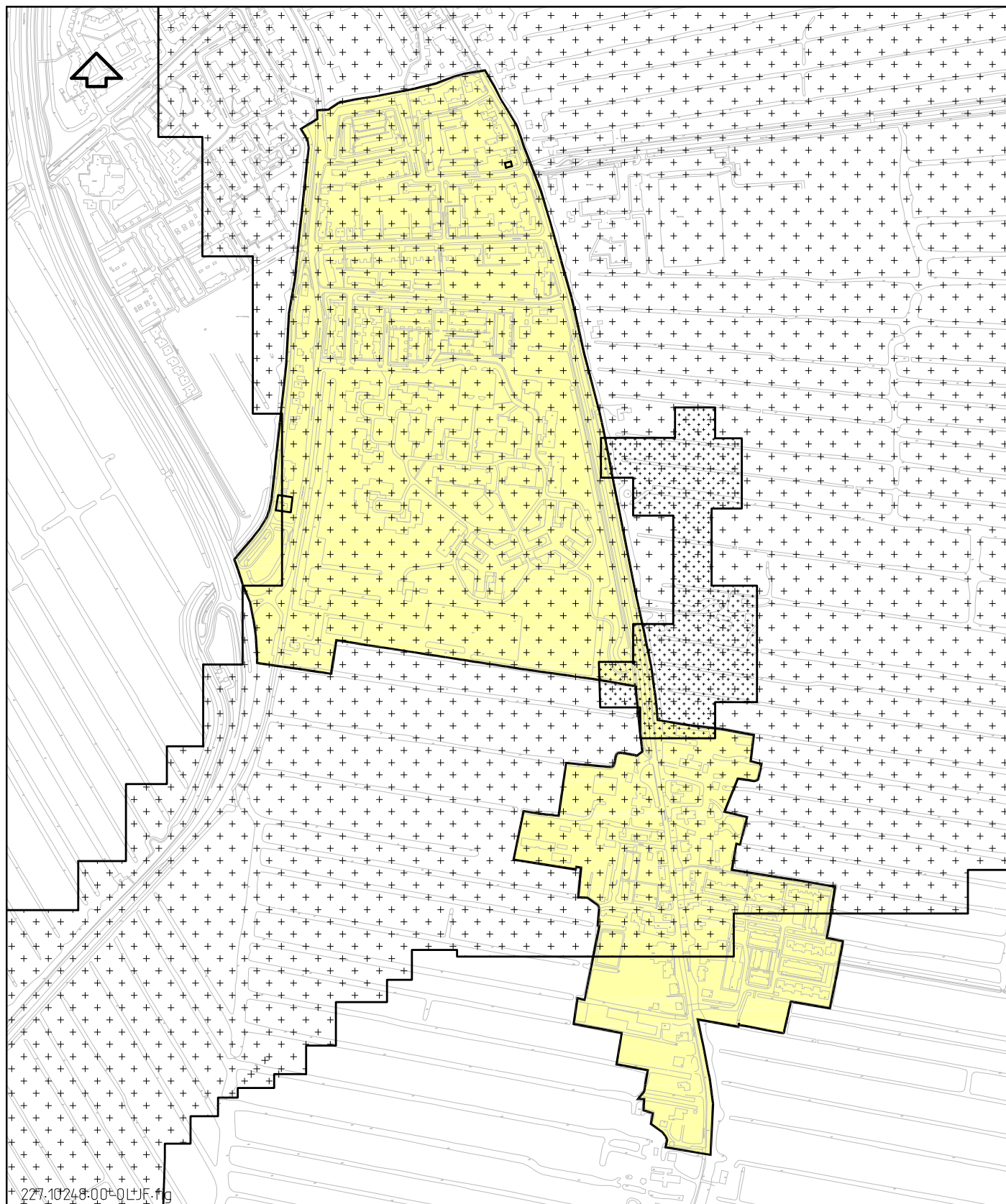
### 3.2. Archeologie en monumenten

#### Archeologie

In 1998 is door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend, waarin de bescherming en het behoud van archeologische waarden wordt nagestreefd. Het Verdrag van Malta wordt op dezelfde wijze geïmplementeerd als de Natuurbeschermingswet en de Monumentenwet. Aantasting en vernietiging van archeologische waarden kunnen reden zijn tot het onthouden van goedkeuring voor een plan. Het criterium voor weigering van goedkeuring houdt mede een beoordeling en afweging in van alle bij een goede ruimtelijke ordening spelende belangen, waarbij het belang van het archeologisch erfgoed duidelijk meetelt.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland, regio Delfland en Schieland (juli 2002) laat zien dat het plangebied grotendeels is gesitueerd in een gebied met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen. Een klein gebied aan de noordzijde van Zuidbuurt is gelegen binnen een gebied met een grote tot zeer grote kans op archeologische sporen (zie figuur 4). Enkel het zuidelijk deel van Zuidbuurt valt buiten deze gebieden.

De mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden leidt tot de noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden. Een dergelijk onderzoek heeft tot doel te inventariseren welke archeologische waarden hier precies aanwezig zijn en hoe deze het beste kunnen worden beschermd.



-  gebied met grote tot zeer grote kans op archeologische sporen
-  gebied met redelijke tot grote kans op archeologische sporen
-  plangebied

bron: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (juli 2002)  
Regio Delfland en Schieland

figuur 4  
archeologische waarden

### **Monumenten**

Aan de Zuidbuurtseweg bevindt zich een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten. Het betreft hier voornamelijk boerderijen. Tevens zijn twee tegenover elkaar gelegen woningen in Zuidbuurt als gemeentelijk monument aangemerkt. Het woonhuis bij de voormalige Don Bosch-school, waarin nu café De Meester is gevestigd, is ook een gemeentelijk monument. In het plangebied is ook een aantal gebouwen en een standbeeld geïnventariseerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Zuid-Holland.

Een overzicht van de rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden en -objecten in het plangebied is opgenomen in bijlage 1.

## **3.3. Ruimtelijke structuur**

Het ruimtelijke beeld van het plangebied wordt bepaald door de samenhangende lijnen en velden van de wegenstructuur, groen- en waterstructuur en bebouwingsstructuur en de oriëntatiepunten in het gebied. Tezamen vormen deze het ruimtelijk raamwerk. Hierin gaat het niet alleen om de structuur, maar ook om het beeld van de verschillende elementen. De verschillende structuren en beeldbepalende elementen worden hieronder beschreven (zie figuur 5).

### **Wegenstructuur**

In Zoeterwoude-Dorp zijn de Dr. Kortmannstraat, een beperkt deel van de Westeindseweg en de relatief nieuwe Burg. Detmersweg en de Zuidbuurtseweg/Noordbuurtseweg de dragers van de (verkeers)structuur. Deze wegen hebben elk hun eigen karakteristiek. Voor het plangebied zijn de Zuidbuurtseweg en Dr. Kortmannstraat de structuurbepalende wegen.

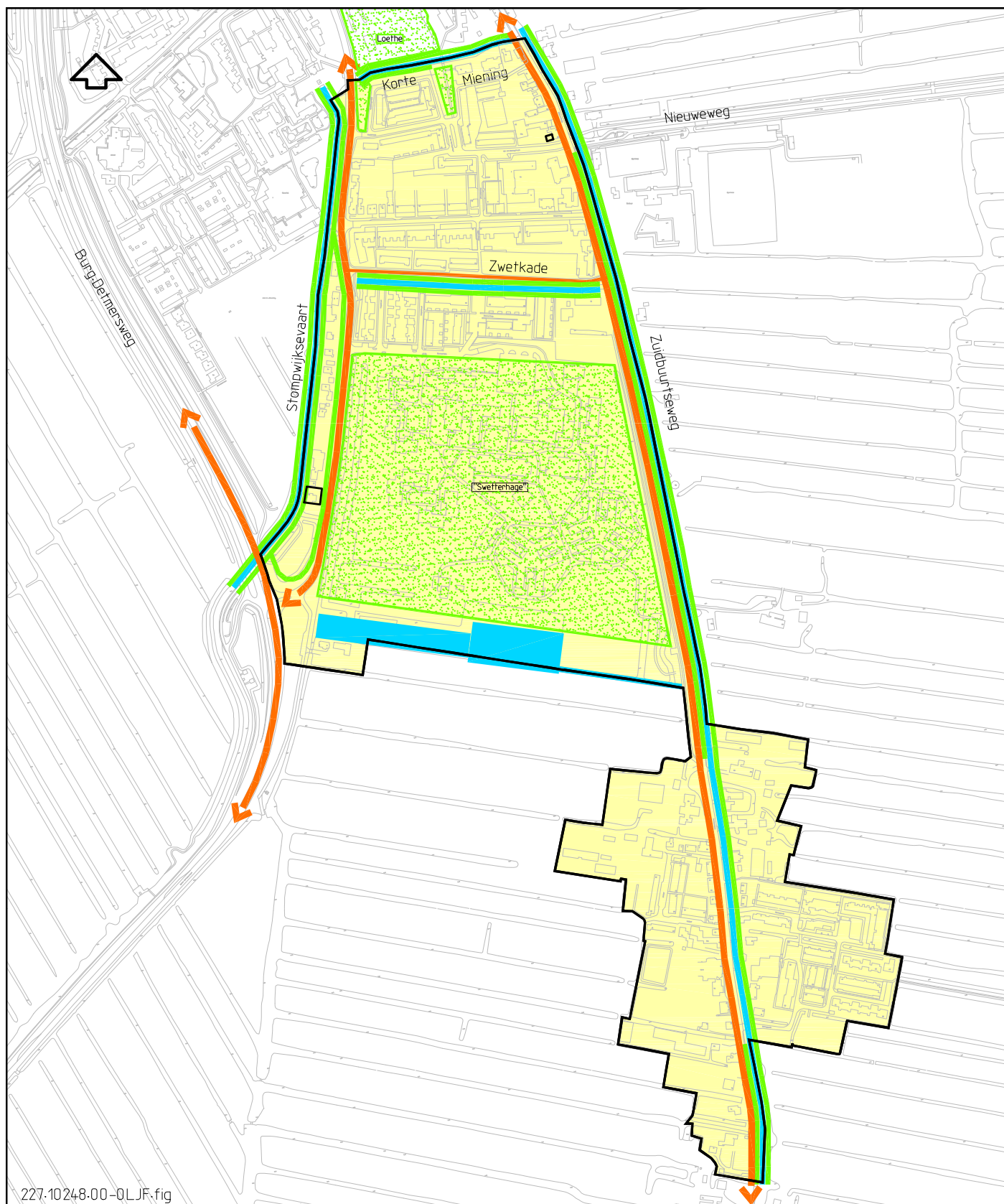
De ruggengraat van het plangebied wordt gevormd door de Zuidbuurtseweg. Dit historische lint is de as waarlangs de verschillende kernen tot ontwikkeling zijn gekomen. De zeer diverse lintbebouwing die met name bij de Zuidbuurt nog herkenbaar is, bepaalt samen met het erlangs gelegen water het beeld van deze as. Tussen de losse bebouwing aan de oostzijde door is uitzicht op het groene landschap van de Westbroekpolder mogelijk. Ter plaatse van de Zuidbuurt en Zoeterwoude-Dorp, waarvan Dorp-Zuid onderdeel uitmaakt, is de oorspronkelijk lineaire vorm van de kernen door uitbreiding verdwenen.

De Dr. Kortmannstraat heeft het karakter van een brede groene wijkontsluitingsweg. Aan de westzijde van deze weg ligt een strook met losse woonbebouwing die georiënteerd is op de Stompwijksevaart, waardoor de informele achterzijden aan de Dr. Kortmannstraat zijn gelegen. De bebouwing aan de oostzijde heeft een divers karakter en geen eenduidige rooilijn ten opzichte van de weg. De bebouwing wordt afgewisseld met groen. Door het brede profiel, de inrichting met snelheidsremmende maatregelen en het gebrek aan begeleiding door bebouwing is de weg geen duidelijk bepaalde ruimte en mist deze ruimtelijke eenheid.

Van een lagere orde, maar zeker van belang voor de ruimtelijke structuur is de Zwetkade, die een verbinding vormt tussen de Zuidbuurtseweg en de Dr. Kortmannstraat. Deze woonstraat heeft een markant profiel met een watergang en vormt de grens tussen het oudere deel van Dorp-Zuid aan de noordzijde en het nieuwere deel aan de zuidzijde.

### **Waterstructuur**

Water speelt een belangrijke rol in de structuur van Zoeterwoude. De verschillende waterlopen hebben de basis gevormd voor de ontginning van het gebied. De in het plangebied gelegen Zuidbuurtse Watering en Stompwijkse Vaart zijn vóór de ontginning van het veengebied aangelegd. Tussen deze watergangen zijn slotenstelsels aangelegd waarvan in het plangebied de Korte Miening, de Zwet en het water ten zuiden van Swetterhage terug te vinden zijn. Deze watergangen vormen de basis van de structuur van het gebied en zijn zeer beeldbepalend. Zij vormen als het ware het kader waarbinnen de verschillende gebiedsdelen (velden) tot ontwikkeling zijn gekomen.



#### hoofdstructuur

-  wegen
-  waterlopen met groene bermen, groene rand
-  groene enclave
-  plangebied

figuur 5  
ruimtelijke hoofdstructuur



### **Groenstructuur**

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

Het plangebied, dat voornamelijk uit woongebied bestaat, wordt omgeven door het open veenweidegebied van de Grote Polder, de Westbroekpolder en de Zwet- en Groote Blankaartpolder en de Grote Westeindse Polder. Vanuit het bebouwde gebied is op verschillende plekken het omliggende landschap waarneembaar.

De groenstructuur binnen het plangebied wordt vooral bepaald door het groen langs de wegen en het water. Met name de groene randen langs de Dr. Kortmannstraat, de Zuidbuurtseweg en de Zwetkade zijn van betekenis. Het groen en speelgebied van de Loethe, dat aan de noordzijde grenst aan het plangebied, heeft uitlopers de wijk in, ter plaatse van de Jan van Banningstraat en de Rodenburgstraat.

Swetterhage is gelegen tussen de twee kernen. De combinatie van extensieve bebouwing omgeven door opgaande begroeiing maakt de locatie tot een groene overgangszone tussen beide kernen. Dit wordt versterkt door het polderlandschap aan de oost- en zuidzijde van het terrein.

### **Bebouwingsstructuur**

In Zuidbuurt is de Zuidbuurtseweg de centrale route waar de woningclusters op aantakken. Aan de westzijde van de weg betreft het de Zuidhof, een lus achter de lintbebouwing langs, waaraan kleinschalige woningbouw is gesitueerd. Aan de oostzijde is de Zonnegaarde gelegen; een wat grotere cluster eengezinswoningen uit de jaren '70 in een woonerfachtige opzet.

De wijk Dorp-Zuid is tussen de Zuidbuurtseweg en de Dr. Kortmannstraat ontwikkeld. Deze wijk bestaat overwegend uit planmatig ontwikkelde eengezinswoningen uit de jaren '30 en '50. Drie woonstraten verbinden deze wegen met elkaar en vormen de ontsluiting van de wijk: de Eloutstraat/Jan van Banningstraat, de Schenkelweg en de Zwetkade. Aan de zuidzijde van Dorp-Zuid is aan de Zwetkade begin jaren '80 nog een uitbreiding ontwikkeld in de vorm van eengezinswoningen en appartementen in een woonerfachtige setting. Door de ligging aan de overzijde van het water van de Zwetkade en de afwijkende vormgeving van de bebouwing blijft deze uitbreiding een aparte eenheid die niet echt onderdeel uitmaakt van de buurt.

Tussen de Zuidbuurt en de wijk Dorp-Zuid ligt het complex Swetterhage, een woon- en leefgemeenschap voor verstandelijk gehandicapten. Dit in ruimtelijke uitstraling introverte complex wordt gekenmerkt door de verspreid in het groen liggende bebouwing in de vorm van paviljoens. De ontsluiting van het complex ligt aan de zijde van de wijk Dorp-Zuid. Aan de overige zijden is het complex afgeschermd door opgaand groen en water, waardoor het geïsoleerd ligt ten opzichte van de omgeving.

### **Oriëntatiepunten**

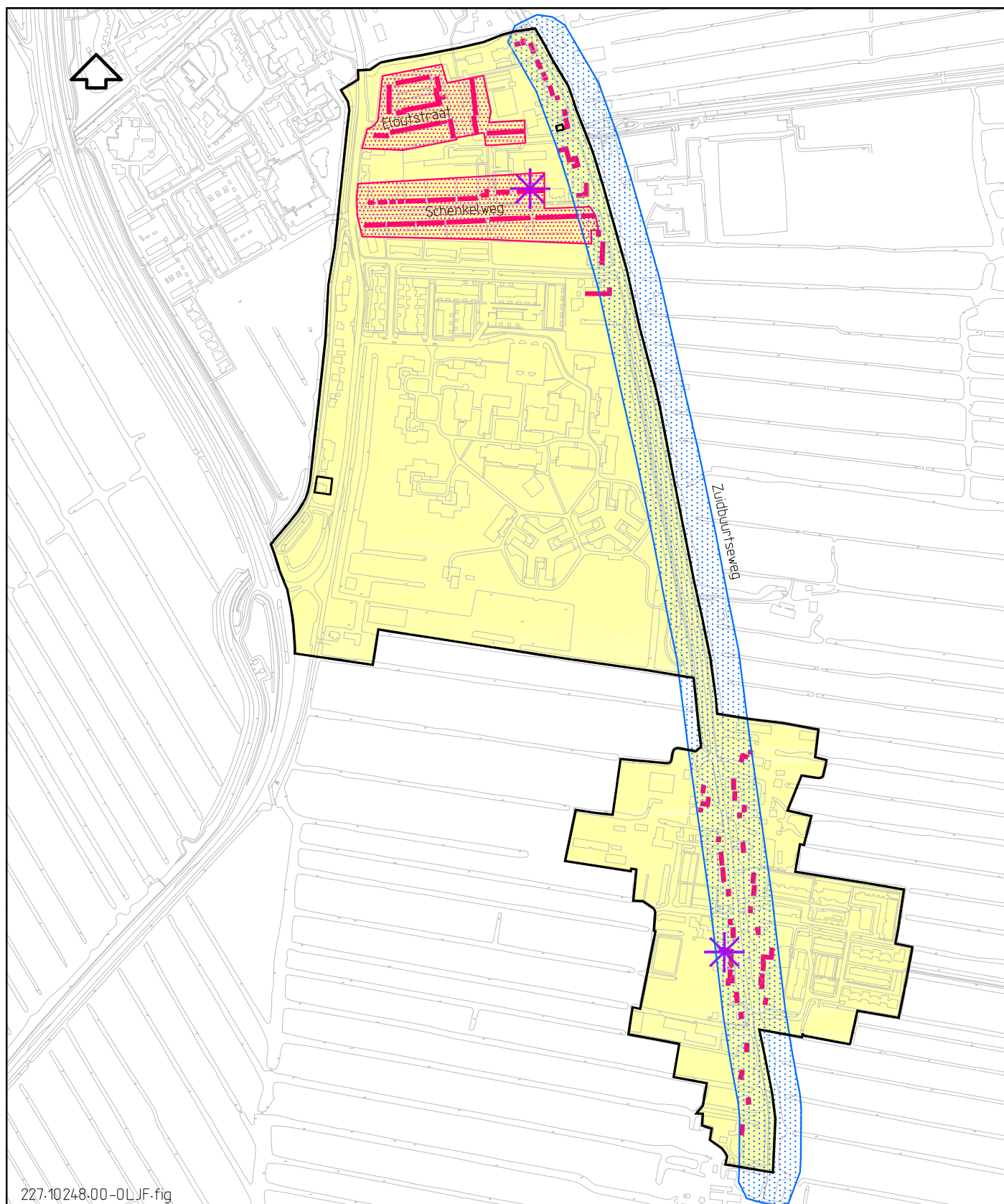
Belangrijke oriëntatiepunten vanuit de wijde omgeving vormen van oudsher de kerken. De kerk van Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt zijn voor het plangebied belangrijke oriëntatiepunten. Op het niveau van de wijk vormt de bibliotheek aan de Schenkelweg een oriëntatiepunt.

### **Beeldbepalende elementen**

Door het samenspel van de hiervoor beschreven aspecten en beeldbepalende elementen wordt de beeldkwaliteit van plekken en gebieden gevormd. Hieronder worden de meest beeldbepalende elementen in het plangebied beschreven (zie figuur 6).

#### *Zuidbuurtseweg met rooms-katholieke kerk*

Het lint Noordbuurtseweg-Watertje-Zuidbuurtseweg is de ontwikkelingsas van Zoeterwoude-Dorp. De bebouwing langs het lint is zeer divers. Aan de westzijde is de bebouwingsdichtheid vrij hoog en zijn er weinig doorzichten naar het achterliggende dichtbebouwde gebied. De oostzijde heeft een lagere bebouwingsdichtheid en biedt een aantal doorzichten naar het achterliggende poldergebied van de Westbroekpolder. Deze doorzichten zijn een belangrijke kwaliteit van het lint en dienen behouden te blijven.



-  beeldbepalende elementen Schenkelweg e.o./ Eloutstraat e.o.
-  beeldbepalend element Zuidbuurtseweg
-  orientatiepunt
-  plangebied

figuur 6  
beeldbepalende elementen

Ter hoogte van het plangebied loopt de Zuidbuurtse Watering aan de oostzijde van de weg. Dit water bepaalt in hoge mate het beeld van het lint. De overwegend vrijstaande bebouwing aan deze zijde van de weg wordt ontsloten via betonnen, houten of stalen bruggetjes over de watering. Hierbij leveren de oorspronkelijk gebogen bruggetjes een fraai beeld op, terwijl de vlakke betonnen exemplaren weinig bijdragen aan de beeldkwaliteit.

Aan de westzijde van de Zuidbuurtseweg is de bebouwingsdichtheid ter plaatse van Dorp-Zuid en Zuidbuurt hoger, hier staan ook kleinschalige rijwoningen tussen de vrijstaande woningen.

Tussen deze twee wijken ligt Swetterhage als een relatief open groene zone.

Bijzondere elementen aan de Zuidbuurtseweg zijn de rooms-katholieke kerk, die een duidelijk oriëntatiepunt vormt en de ernaast gelegen pastorie in Zuidbuurt. Deze laatste heeft een fraai gedetailleerde trapgevel. De verticale geleding, die wordt versterkt door de verspringende gevels en de ligging direct langs de weg maken dit pand zeer beeldbepalend.

Het lint Noordbuurtseweg-Watertje-Zuidbuurtseweg wordt in het Beeldkwaliteitplan Zoeterwoude (juli 2001) aangemerkt als consolidatiegebied. Het beleid is hier gericht op behoud van de aanwezige karakteristieken. Met name de aanwezige doorzichten, de diversiteit aan bebouwing, de Zuidbuurtse Watering en de bruggetjes bepalen deze karakteristiek. Onder strikte voorwaarden ten aanzien van beperkte maat en plaats in het dakvlak zijn dakkapellen aan de voorzijde aanvaardbaar. Ook voor bijgebouwen naast de woning dienen strikte voorwaarden gesteld te worden. Eventuele nieuwe inbreidingen dienen aan te sluiten bij de karakteristiek van de directe omgeving. Hierbij zijn rooilijn, gevel- en dakkenmerk van de belendende panden van belang.

Uitgangspunt voor dit gebied is behoud van het karakter dat wordt gevormd door de doorzichten, diversiteit aan bebouwing, het water en de bruggetjes. In het verscherpte welstandsbeleid dat voor dit gebied geldt zullen strikte voorwaarden worden gesteld aan plaats en omvang van dakkapellen en aan- en bijgebouwen.

#### *Schenkelweg en omgeving*

Centraal in Dorp-Zuid loopt de Schenkelweg. Het gebiedje rond deze weg was in de jaren '30 de eerste planmatige woningbouwuitbreiding van de kern aan het lint van de Zuidbuurtseweg. Het beeld van dit buurtje wordt bepaald door het lineaire karakter, de kleinschalige uitstraling, de tuintjes aan de voorzijde en vooroorlogse gevelkarakteristieken (klassieke verticale raamindeling, accenten in het metselwerk, zware dakgoten). De samenhang, eenheid en ritmiek zorgen voor het unieke karakter van dit complex.

De meeste bebouwing bestaat van oorsprong uit één laag met kap in de langsrichting. Met name aan de zijde van de bibliotheek, die een bijzonder element en oriëntatiepunt in de woonbuurt vormt, is dit beeld in stand gebleven. Aan de overzijde is de enkellaags bebouwing veelal uitgebreid met een extra verdieping.

In het Beeldkwaliteitplan Zoeterwoude (juli 2001) is dit gebiedje samen met de Eloutstraat en omgeving aangemerkt als aandachtsgebied. Voor de aandachtsgebieden zal een verscherpt welstandstoezicht gelden, waarbij specifieke welstandscriteria van toepassing zijn.

Beleid is hier gericht op handhaving van de beeldkwaliteit. Dit gebied is door zijn bijzondere samenhang en kleinschaligheid zeer gevoelig en alle ruimtelijke inbreidingen of aanpassingen dienen zeer nauwgezet te worden afgewogen. Hierbij is behoud van de kleinschalige samenhang die het unieke karakter bepaalt van groot belang. Extra aandacht is nodig voor speciale plaatsen en objecten, zoals de bibliotheek.

Uitgangspunt voor dit gebied is behoud van het unieke karakter dat wordt bepaald door de kleinschaligheid en samenhang. Het lineaire karakter, de vooroorlogse gevelkarakteristiek en de voortuintjes vormen eveneens een onderdeel van de karakteristiek van het gebied. Extra aandacht is hierbij nodig voor de bibliotheek, die een speciaal element vormt in het geheel en zijn omgeving.

#### *Eloutstraat en omgeving*

De woningen rond de Eloutstraat zijn in de jaren '50 gebouwd door woningbouwvereniging Wil-librord. Ze zijn allemaal van hetzelfde type en bestaan uit twee lagen met kap. In de gevels zijn verschillende metselwerkdetails verwerkt die doorlopen over de volledige lengte van de straat. De verschillende verdiepingen worden hierdoor extra geaccentueerd. Zeer kenmerkend is de speciale spiegeling die is toegepast in de gevelrij en de oriëntatie van de woningen. Het zes-

kantige koepeltje aan de Jan van Banningstraat, waar het kantoor van de woningbouwvereniging is gevestigd, is een bijzonder element in de bebouwing.

In het Beeldkwaliteitplan Zoeterwoude (juli 2001) is dit complex samen met de Schenkelstraat en omgeving aangemerkt als aandachtsgebied. Voor de aandachtsgebieden zullen specifieke welstandscriteria opgenomen worden in de op te stellen welstandsnota.

Beleid is hier gericht op handhaving van de beeldkwaliteit. Dit gebied is door zijn bijzondere samenhang en kleinschaligheid zeer gevoelig en alle ruimtelijke inbreidingen of aanpassingen dienen zeer nauwgezet te worden afgewogen. Hierbij is behoud van de kleinschalige samenhang die het unieke karakter bepaalt van groot belang. Extra aandacht is nodig voor speciale plaatsen en objecten, zoals het koepeltje aan de Jan van Banningstraat.

In de welstandsnota zullen voor bovengenoemde gebieden specifieke welstandscriteria worden opgenomen aan de hand waarvan verscherpt welstandstoezicht wordt toegepast.

### **Conclusie**

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door het samenspel van wegenstructuur, groenstructuur, water, bebouwingsstructuur, oriëntatiepunten en beeldbepalende elementen. In Dorp-Zuid vallen de lijnen van de wegenstructuur, water en groenstructuur grotendeels samen; de dragers van het gebied worden gevormd door de belangrijkste wegen – Zuidbuurtseweg en Dr. Kortmannstraat – met het hierlangs gelegen water en groene begeleiding. Tussen deze dragers zijn enkele watergangen opgespannen die een tweede laag vormen in de structuur. Tussen deze lijnen zijn velden gelegen met een verschillende bebouwingsstructuur en karakteristiek. De karakteristiek van de lijnen en velden, en dan met name van de beeldbepalende elementen, dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied dienen te passen binnen de ruimtelijke structuur en de karakteristiek van hun directe omgeving.

## 4. Functionele analyse

21

In dit hoofdstuk worden de in het plangebied aanwezige functies beschreven. Hoewel het plangebied een woongebied betreft, komen in het gebied ook andere functies voor. Achtereenvolgens wordt ingegaan op wonen, voorzieningen, groen en recreatie, bedrijven en verkeer. De locatie van de verschillende functies zijn weergegeven in figuur 7.

### 4.1. Wonen

Het woningbestand in het plangebied bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Deze zijn complexgewijs in de vorm van rijtjeshuizen en geschakelde twee-onder-een-kapvorm gebouwd. Alleen in Dorp-Zuid komen op enkele plekken appartementen voor. Deze zijn met name gesitueerd in het nieuwe complex aan de Jan van Banningstraat en aan het Kouzijnpad.

Aan de Zuidbuurtseweg, de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat zijn de woningen voornamelijk vrijstaand of twee-onder-een-kap gebouwd. Het betreft hier deels historische lintbebouwing, waartussen modernere woningen zijn gebouwd.

Zoals onder andere in de Beleidsvisie Wonen Leidse Regio (2002) naar voren komt, bestaat in Zoeterwoude veel behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Met name voor de groep 55+ is weinig aanbod aanwezig. Aangezien Zoeterwoude alleen binnen bestaand stedelijk gebied mag bouwen, wordt gezocht naar inbreidingslocaties.

#### Recente ontwikkelingen

Op enkele plekken in het plangebied wordt nieuwbouw van woningen voorzien die de woningdifferentiatie vergroot. Aan de Zwetkade zijn de bestaande kleine eengezinswoningen reeds vervangen door nieuwe appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens in twee lagen met kap. In de strook met woningen aan de Stompwijkseweg zijn op de plek van enkele schuren twee woongebouwen gerealiseerd met 8 appartementen. Daarnaast zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. In aansluiting op deze ontwikkeling streeft de gemeente ook voor de rest van deze bebouwingsstrook naar een verandering van de aard van het gebied.

#### Vrijkomende locaties

Wanneer garage Versteegen is verplaatst naar een locatie buiten het plangebied kan op deze locatie woningbouw worden gerealiseerd. Ook binnen Swetterhage wordt gedacht aan nieuwbouw van woningen om de integratie te bevorderen. De locatie ten noorden van Swetterhage (Zuidbuurtseweg 51) komt eveneens in aanmerking voor de bouw van nieuwe woningen. Verder zijn aan de Korte Miening twee locaties gelegen (hoek Korte Miening-Zuidbuurtseweg en Witgele Kruisgebouw), waar ter vervanging van de bestaande bebouwing appartementen of eengezinswoningen kunnen worden gebouwd.

Deze ontwikkelingen passen in het regionale en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid is gericht op realisatie van een meer gedifferentieerd woningbestand. Voor Zoeterwoude houdt dit in dat met name woningen voor kleine huishoudens gerealiseerd dienen te worden. Belangrijkste doelgroep zijn ouderen en starters.

#### Conclusie

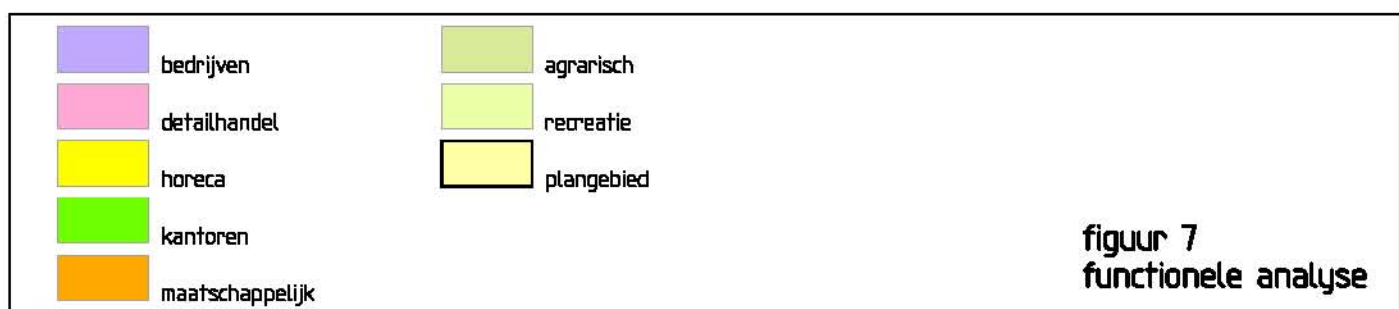
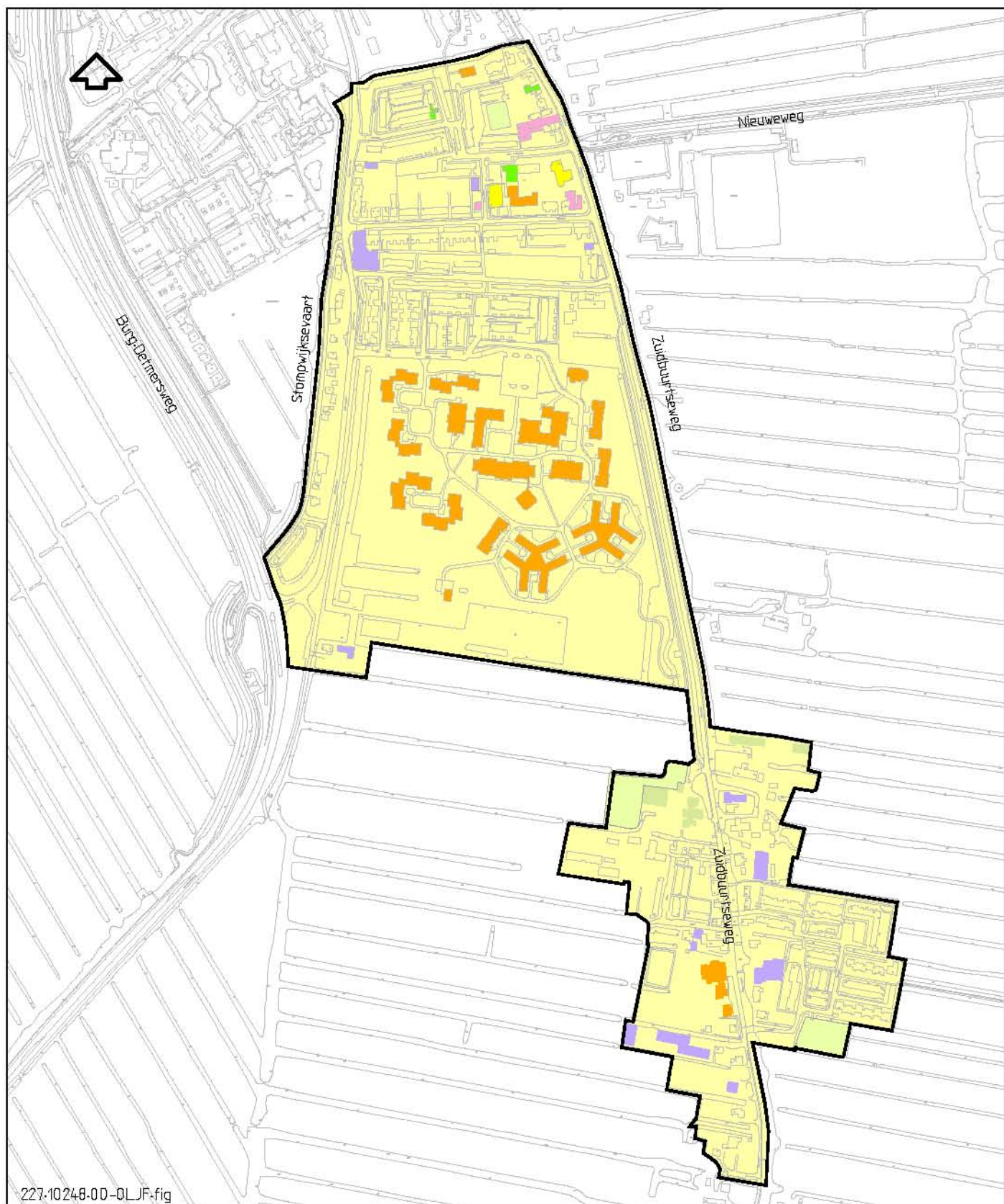
De woonfunctie in het gebied blijft de primaire functie. Door de toevoeging van nieuwe woningen wordt de woningdifferentiatie vergroot.

### 4.2. Voorzieningen

#### Maatschappelijke voorzieningen

Aan de Schenkelweg is in het voormalige schoolgebouw de bibliotheek gevestigd. Daarnaast ligt het muziekcentrum dat voor tal van culturele en horeca-activiteiten wordt gebruikt. Verder zijn in de wijk Dorp-Zuid een fysiotherapiepraktijk en een therapeutisch centrum aanwezig. Het





figuur 7  
functionele analyse



kantoor van Woningbouwvereniging Willibrord is gevestigd aan de Jan van Banningstraat/Eloutstraat.

Aan de Zuidbuurtseweg is in Zuidbuurt de markante katholieke kerk met pastorie te vinden. In 't Graalhuis, gelegen vlak bij de kerk, worden 2<sup>e</sup> hands goederen verkocht ten behoeve van de derde wereld.

In het voormalige brandspuithuisje aan de Zuidbuurtseweg is een minimuseum annex informatiepunt gevestigd.

In het plangebied zijn geen scholen en locaties voor kinderopvang aanwezig. Hiervoor kunnen de bewoners van het gebied in de aangrenzende wijken terecht.

Een aanzienlijk deel van het plangebied maakt deel uit van het complex Swetterhage. Dit is een instelling die gericht is op de huisvesting en begeleiding van verstandelijk gehandicapten. Gegeven de veranderde visie met betrekking tot de gehandicaptenzorg streeft de GEMIVA-SVG Groep naar meer integratie in de gemeenschap. Dit zal zijn uitwerking krijgen in een toekomstige herstructurering van het terrein.

#### **Detailhandel**

Het plangebied grenst aan het centrum van Zoeterwoude-Dorp. Voor dagelijkse boodschappen kunnen de bewoners van het gebied hier terecht. Aan de Schenkelweg is een buurtsupermarkt aanwezig. Ook is in het plangebied een doe-het-zelfwinkel gevestigd.

Dit zijn de enige detailhandelfvestigingen. In de zuivelwinkel die onderdeel uitmaakt van kaasboerderij Rustdam worden hoofdzakelijk eigen producten verkocht.

#### **Horeca**

In het plangebied is aan de Zuidbuurtseweg naast Don Bosco, waar zalen worden verhuurd ten behoeve van feesten en dergelijke, café De Meester gelegen. Ook het muziekcentrum heeft een horecafunctie.

Nabij de kruising Burg. Detmersweg-Dr. Kortmannstraat, in het verlengde van de bebouwing aan de Stompwijkseweg, worden de mogelijkheden voor een nieuwe hoogwaardige horecavestiging verkend. Deze locatie is goed bereikbaar en ligt aan de rand van de wijk, zodat eventuele overlast beperkt blijft.

#### **Conclusie**

Verspreid in het gebied komen diverse voorzieningen voor die deels buurtgericht zijn en deels een groter verzorgingsgebied kennen. Deze voorzieningen zorgen voor levendigheid in de wijk. De bewoners van het plangebied maken ook gebruik van de voorzieningen die in de aangrenzende wijken aanwezig zijn (scholen, winkels). Op de eventuele nieuwe horecavestiging na is verdere uitbreiding van de voorzieningen in het plangebied niet voorzien en wordt deze ook niet nagestreefd; de woonfunctie is primair.

### **4.3. Groen en recreatie**

Het aanwezige groen in de wijk Dorp-Zuid is over het algemeen niet geschikt voor activiteiten (spelen), maar is meer kijkgroen. Een uitzondering hierop vormt het basketbalveld achter de Jan van Banningstraat en de speelplekken bij de bibliotheek en de Krepelstraat. Ook in Zuidbuurt zijn enkele speelplekken en een trapveld ingericht.

Tijdens de meedenkavond die is gehouden in het kader van de Visie op Dorp-Zuid kwam naar voren dat meer speelplekken en bomen gewenst zijn. Het blijkt echter dat vrijwel alle woningen in de wijk op minder dan 100 m (kinderwagenafstand) een speelplek ter beschikking hebben, zodat extra speelplekken niet noodzakelijk zijn. Bovendien is in de wijk weinig ruimte voor extra speelplekken of groen aanwezig. Wel wordt in de Visie voorgesteld in de inrichting van het openbaar gebied aandacht te besteden aan spelaanleidingen, in de vorm van bijvoorbeeld een muurtje, boom of straatmeubilair. Ook zal de begeleiding van routes door bomen worden uitgewerkt.

Aan de Zuidbuurtseweg 34 is op het terrein van kaasboerderij Rustdam een kleinschalig kampeerterrein ingericht. Door de combinatie met de kaasboerderij en het nabij gesitueerde informatiepunt is hier een concentratie van recreatieve voorzieningen aanwezig. Dit past in het gemeentelijke streven de recreatieve functie van het buitengebied te versterken.

**Conclusie**

Het groen in het gebied is voornamelijk kijkgroen. Er is een structureel tekort aan openbaar gebruiksgroen. Met name in de wijk Dorp-Zuid zal aandacht worden besteed aan meer spelaanleiding in de inrichting van de wijk en begeleiding van routes door bomen.

De recreatieve cluster rond boerderij Rustdam draagt bij aan de versterking van de recreatieve functie van het buitengebied.

**4.4. Bedrijven**

Verspreid in het gebied zijn enkele, voornamelijk kleine bedrijven gevestigd. Deze zijn met name te vinden aan de Zuidbuurtseweg en de Dr. Kortmannstraat. Het gaat hier vooral om ambachtelijke bedrijvigheid. In bijlage 3 is een overzicht van de aanwezige bedrijven opgenomen. Deze bedrijven veroorzaken voorzover bekend geen overlast voor de omgeving en kunnen dan ook gehandhaafd blijven. Een uitzondering vormt garage Versteegen. In de Visie Dorp-Zuid wordt voorgesteld om dit autobedrijf te verplaatsen. Op het moment wordt een nieuwe locatie voor het bedrijf gezocht, zodat hier een meer in de woonwijk passende functie kan worden gerealiseerd. Hierbij wordt gedacht aan appartementen.

**Conclusie**

De bedrijvigheid in het plangebied wordt geconsolideerd; alleen voor garage Versteegen wordt een meer geschikte locatie gezocht.

**4.5. Verkeer****Ontsluiting autoverkeer**

Ten noorden van Zoeterwoude sluit de Burg. Detmersweg aan op de autosnelweg A4, waardoor een directe verbinding met in zuidwestelijke richting Den Haag/Rotterdam en in noordoostelijke richting met Amsterdam aanwezig is. De Burg. Detmersweg loopt als rondweg voor het doorgaande verkeer langs de westelijke zijde van Zoeterwoude. Om de kernen in het landelijke gebied te bereiken, wordt gebruikgemaakt van de N11 en N206. De Dr. Kortmannstraat sluit aan op de Burg. Detmersweg (N206).

*Dr. Kortmannstraat*

Binnen het plangebied vormt de noord-zuid georiënteerde Dr. Kortmanstraat de belangrijkste ontsluitingsweg. Deze weg maakt deel uit van de as waarop de wijken van Zoeterwoude-Dorp worden ontsloten.

Door de centrale ligging van deze weg heeft de Dr. Kortmannstraat een belangrijke verzamel-functie voor het verkeer en is daarmee de belangrijkste erftoegangsweg in het plangebied. Hoewel de weg het karakter heeft van een gebiedsontsluitingsweg, waarbij het gebruikelijk is 50 km/h als snelheidsregime te hanteren, geldt op deze weg nu een snelheidsregime van 30 km/h. De Dr. Kortmannstraat heeft een breed wegprofiel en is geasfalteerd. Eveneens zijn lange zichtlijnen aanwezig op deze weg. Deze inrichting nodigt weggebruikers uit harder te rijden dan de maximale toegestane snelheid. Het nemen van maatregelen om de gereden snelheid te reduceren tot 30 km/h wordt dan ook aanbevolen.

De Zuidbuurtseweg die in de wegenstructuur een belangrijke rol heeft, vormt de belangrijkste verbinding tussen Zuidbuurt en Zoeterwoude-Dorp.

*Overlast doorgaand verkeer*

In het gehele plangebied zijn alle wegen gecategoriseerd als 30 km/h-weg. In deze woonstraten wordt overlast ervaren als gevolg van doorgaand verkeer. Verkeerskundig onderzoek (mei 2003) heeft uitgewezen dat met een Duurzaam Veilige inrichting van de bestaande wegen in het gebied het doorgaande verkeer afdoende kan worden ontmoedigd.

**Ontsluiting openbaar vervoer**

In totaal zijn er twee buslijnen die Zoeterwoude in de dienstregeling meenemen, verzorgd door openbaar vervoersmaatschappij Connexxion. Beiden verbinden de NS-stations van Leiden en Rotterdam. Waarvan er één halteert in het gebied Dorp-Zuid. De bushaltes in dit gebied zijn ge-

plaatst voor het zorgcomplex aan de Blankaartweg (halte Swetterhage) en op de Dr. Kortmannstraat in de buurt van de kruising met de Burg. Detmersweg.

### **Ontsluiting langzaam verkeer**

Het fietsverkeer wordt in het plangebied gezamenlijk met het autoverkeer afgewikkeld. Alleen op de Dr. Kortmannstraat bevinden zich fietsstroken. Omdat de Dr. Kortmanstraat nu is gecategoriseerd als 30 km/h-weg zijn fietsstroken op grond van de inrichtingseisen van Duurzaam Veilig hier niet noodzakelijk. Voor voetgangers zijn er in het plangebied verschillende trottoirs aanwezig.

### **Parkeren**

Het parkeren vindt in het plangebied over het algemeen plaats in de (woon)straten. In het gehele gebied zijn plaatsen beschikbaar waar langsparkeren, dwarsparkeren of diagonaal parkeren mogelijk is. Op een aantal locaties (Jan van Banningstraat, Schenkelstraat, Blankaartweg en op Swetterhage) bevindt zich een geconcentreerde parkeerplaats. Parkeren op eigen terrein komt binnen het plangebied slechts incidenteel voor. In de omgeving van de bibliotheek en het muziekcentrum is in de avonden en weekeinden een tekort aan parkeer ruimte. Aan de Zuidbuurtseweg en Jan van Banningstraat is sprake van parkeerdruk in de avonden als gevolg van het parkeren in de wijk door bezoekers van het sportpark.

### **Conclusie**

Alle wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als 30 km/h-wegen. De belangrijkste ontsluitingsweg voor het plangebied is de Dr. Kortmannstraat. Verkeersoverlast in de woonstraten door doorgaand autoverkeer zal door inrichtingsmaatregelen in de wijk verminderd worden. Het fietsverkeer wordt samen met het autoverkeer afgewikkeld.

De bereikbaarheid van het plangebied per openbaar vervoer is redelijk te noemen; twee buslijndiensten halteren in of nabij het gebied.

Het parkeren vindt over het algemeen plaats in de woonstraten. Door de aanwezigheid van voorzieningen (sportpark, muziekcentrum, bibliotheek) in en nabij het plangebied is in de avonden en de weekeinden sprake van parkeerdruk in de omgeving van deze voorzieningen.



In de voorgaande hoofdstukken zijn achtereenvolgens het beleidskader, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied en de relevante milieuaspecten beschreven. De verschillende aspecten dienen, met inachtneming van het vigerend beleidskader, geïntegreerd te worden tot een samenhangende gebiedsvisie, die de basis vormt voor de bestemmingsregeling.

Hieronder worden allereerst de conclusies uit de hiervoor beschreven aspecten samengevat.

### 5.1. Samenvatting beleidskader

Het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid kan als volgt worden samengevat:

- Voor het plangebied geldt dat het rijksbeleid minder restrictief is geworden sinds de vaststelling van de Nota Ruimte. Dit houdt concreet in dat de voorgestane consolidatie en nieuwe ontwikkelingen die binnen het bestaande gebied van Zoeterwoude-Dorp zijn voorzien, prima passen in het voorgestane rijksbeleid.
- Het vastgestelde *Streekplan Zuid-Holland West* geeft met bebouwingscontouren de grenzen van het bebouwde gebied weer. Binnen bestaand stedelijk gebied kunnen gemeenten naar eigen inzicht woningen ontwikkelen. Het gehele plangebied en dus de geplande ontwikkelingen liggen binnen de rode contour. In het Streekplan wordt aangegeven dat het Rijk een groot aantal gebieden als Belvédèregebied heeft aangewezen. In Zuid-Holland West gaat het onder meer om de gebieden Zoeterwoude-Stompwijk. Het Streekplan Zuid-Holland West geeft aan dat rekening gehouden dient te worden met de beleidsnota Belvédère.
- Als algemeen uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid kiest de gemeente in de Toekomstbepaling Zoeterwoude voor "groen". Dit betekent behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende landschappelijke waarden in de gemeente en met name de open veenweidegebieden. De gemeentelijke woningbouw is gericht op de handhaving van het huidige inwonertal en instandhouding van de voorzieningen. Stedelijke ontwikkelingen (voor wonen en werken) dienen derhalve plaats te vinden binnen de bestaande bebouwingscontouren. Daarom zal uitputtend worden gezocht naar bouwlocaties binnen de contouren. De waarde van groen en speelruimten wordt hierbij gewogen.
- *De Welstandsnota Zoeterwoude* wordt als toetsingskader voor de welstand ingezet. Op basis van inventarisatie en waardering van ruimtelijke karakteristieken worden beleidsuitgangspunten met betrekking tot beeldkwaliteit geformuleerd. Binnen het plangebied worden de Schenkelweg e.o. en de Eloutstraat e.o. als aandachtsgebied aangemerkt; hier is verscherpt welstandstoezicht van toepassing in verband met de bijzondere karakteristiek van deze gebieden. De Zuidbuurtseweg wordt als consolidatiegebied gezien; het verscherpte welstandstoezicht is hier gericht op handhaving van de aanwezige kwaliteiten en kenmerken. Het overige gebied wordt gezien als regulier (welstands)beleidsgebied.
- *De Visie op de Ruimtelijke ontwikkeling van de wijk Dorp-Zuid* is opgesteld naar aanleiding van de woningbouwplannen aan de Zwetkade en de integratieplannen van Swetterhage. Het plan stelt de woonfunctie van de wijk centraal waarbij de meeste bestaande bedrijvigheid kan worden gehandhaafd. Er wordt een aantal aanpassingen in de inrichting van het openbaar gebied voorgesteld, zoals meer groen in de vorm van bomen langs routes, meer spelaanleidingen en herinrichting van de woonstraten volgens Duurzaam Veilig.

## 5.2. Samenvatting ruimtelijke en functionele aspecten

### Ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door het samenspel van wegenstructuur, groenstructuur, water, bebouwingsstructuur, oriëntatiepunten en beeldbepalende elementen. In Dorp-Zuid vallen de lijnen van de wegenstructuur, water en groenstructuur grotendeels samen; de dragers van het gebied worden gevormd door de belangrijkste wegen – Zuidbuurtseweg en Dr. Kortmannstraat – met het hierlangs gelegen water en groene begeleiding. Tussen deze dragers zijn enkele watergangen opgespannen die een tweede laag vormen in de structuur. Tussen deze lijnen zijn velden gelegen met een verschillende bebouwingsstructuur en karakteristiek. Beeldbepalende elementen in het gebied zijn de Zuidbuurtseweg, de Schenkelweg en omgeving, de Eloutstraat en omgeving en de kerktoren in Zuidbuurt.

De karakteristiek van de lijnen en velden en van de beeldbepalende elementen, dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Hierbij dient speciale aandacht te worden besteed aan de aanwezige cultuurhistorische waarden. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied dienen te passen binnen de ruimtelijke structuur en de karakteristiek van hun directe omgeving.

### Functionele aspecten

#### *Wonen*

De woonfunctie in het gebied blijft de primaire functie. Door de toevoeging van nieuwe woningen (eengezins- en meergezinswoningen) wordt de woningdifferentiatie vergroot.

#### *Voorzieningen*

Verspreid in het gebied komen diverse voorzieningen voor die deels buurtgericht zijn en deels een groter verzorgingsgebied kennen. Deze voorzieningen zorgen voor levendigheid in de wijk. De bewoners van het plangebied maken ook gebruik van de voorzieningen die in de aangrenzende wijken aanwezig zijn (scholen, winkels). Op de eventuele nieuwe horecavestiging na is verdere uitbreiding van de voorzieningen in het plangebied niet voorzien en wordt ook niet nagestreefd; de woonfunctie blijft primair.

#### *Groen en recreatie*

Het groen in het gebied is voornamelijk kijkgroen. Er is een structureel tekort aan openbaar gebruiksgroen. Met name in de wijk Dorp-Zuid zal aandacht worden besteed aan meer spelaanleidingen in de inrichting van de wijk en begeleiding van routes door bomen.

De recreatieve cluster rond boerderij Rustdam draagt bij aan de versterking van de recreatieve functie van het buitengebied.

#### *Bedrijven*

De bedrijvigheid in het plangebied wordt geconsolideerd; alleen voor garage Versteegen wordt een beter geschikte locatie gezocht.

#### *Verkeer*

Alle wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als 30 km/h-wegen. De belangrijkste ontsluitingsweg voor het plangebied is de Dr. Kortmannstraat. Verkeersoverlast in de woonstraten door doorgaand autoverkeer zal door maatregelen in de wijk verminderd worden.

Het fietsverkeer wordt samen met het autoverkeer afgewikkeld.

De bereikbaarheid van het plangebied per openbaar vervoer is redelijk te noemen; twee buslijndiensten halteren in of nabij het gebied.

Het parkeren vindt over het algemeen plaats in de woonstraten. Door de aanwezigheid van voorzieningen (sportpark, muziekcentrum, bibliotheek) in en nabij het plangebied is in de avonden en de weekeinden sprake van parkeerdruk in de omgeving van deze voorzieningen.

## 5.3. Gebiedsvisie

Het plangebied Dorp-Zuid beslaat het zuidelijk gedeelte van Zoeterwoude-Dorp, buurtschap Zuidbuurt en het hier tussen gelegen Swetterhage. Het gebied is ontwikkeld op basis van de onderliggende landschappelijke kavelstructuur met de Zuidbuurtseweg als ontwikkelingsas. De bebouwde gebieden bestaan uit woongebied met verspreid hierin een aantal voorzieningen en bedrijven. Gegeven de ligging van het plangebied en de hier aanwezige ruimtelijke kwaliteiten



en kenmerken is het ruimtelijk beleid gericht op behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten: de ruimtelijke structuur en het woon- en leefklimaat. De gemeentelijke doelstelling van versterking van de recreatieve functie van het buitengebied krijgt met de recreatieve cluster rond boerderij Rustdam ook vorm binnen het plangebied.

### **Ruimtelijke structuur**

De ruimtelijke structuur bestaat uit de lijnen die worden gevormd door wegen en water, begeleid door groen en de tussen deze lijnen gelegen velden met ieder hun eigen bebouwingsstructuur en karakteristiek. De belangrijkste structuurdragers (lijnen) zijn de Zuidbuurtseweg en de Dr. Kortmannstraat. Hiertussen zijn de lijnen van de Zwetkade, Korte Miening en het water ten zuiden van Swetterhage structuurbepalend. De velden worden gevormd door de woonbuurt Dorp-Zuid met zijn kleinschalige uitstraling, de groene enclave Swetterhage en de woonclusters en lintbebouwing van Zuidbuurt. Deze ruimtelijke structuur en karakteristiek dienen behouden te blijven.

Enkele bijzondere delen van het plangebied, de zogenaamde beeldbepalende elementen, dienen extra beschermd te worden. Het karakter van deze beeldbepalende elementen dient hierbij zoveel mogelijk behouden en zo mogelijk versterkt te worden. Hierbij is een belangrijke functie weggelegd voor het welstandstoezicht.

Een van deze elementen is het lint van de Zuidbuurtseweg, de ontwikkelingsas van Zoeterwoude. Hierlangs bevinden zich veel karakteristieke gebouwen (monumenten) en doorzichten naar het weidelandschap van de Grote Polder en Westbroekpolder.

Twee andere beeldbepalende elementen zijn de wooncomplexen rond de Schenkelweg en rond de Eloutstraat. Deze hebben beide een kleinschalige opzet waarbij vooral de eenheid als complex en de detaillering de beeldkwaliteit bepalen.

### **Woon- en leefklimaat**

Het plangebied heeft primair een woonfunctie. Het beleid is vooral gericht op consolidatie; in eerste instantie van de woonfunctie, maar het is gewenst dat ook de andere functies in het gebied blijven bestaan. Alleen garage Versteegen zal uitgeplaatst dienen te worden zodat ruimte ontstaat voor een beter in de woonwijk passende invulling van de locatie.

Ontwikkelingen in het gebied zijn gericht op versterking van de woonfunctie en differentiatie van het woningaanbod. Aan de Zwetkade en aan de Stompwijkseweg zijn en worden appartementen gerealiseerd voor kleine huishoudens. Ook voor de locatie Versteegen is op termijn de realisatie van appartementen voorzien. Dit is een welkome aanvulling op het huidige woningbestand dat voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen.

Door een Duurzaam Veilige inrichting zal de verkeersoverlast die nu in de woonstraten door doorgaand verkeer wordt veroorzaakt worden verminderd. Versterking van de groenstructuur door verbetering van de inrichting van de openbare ruimte zal het verblijfsklimaat verder verbeteren.

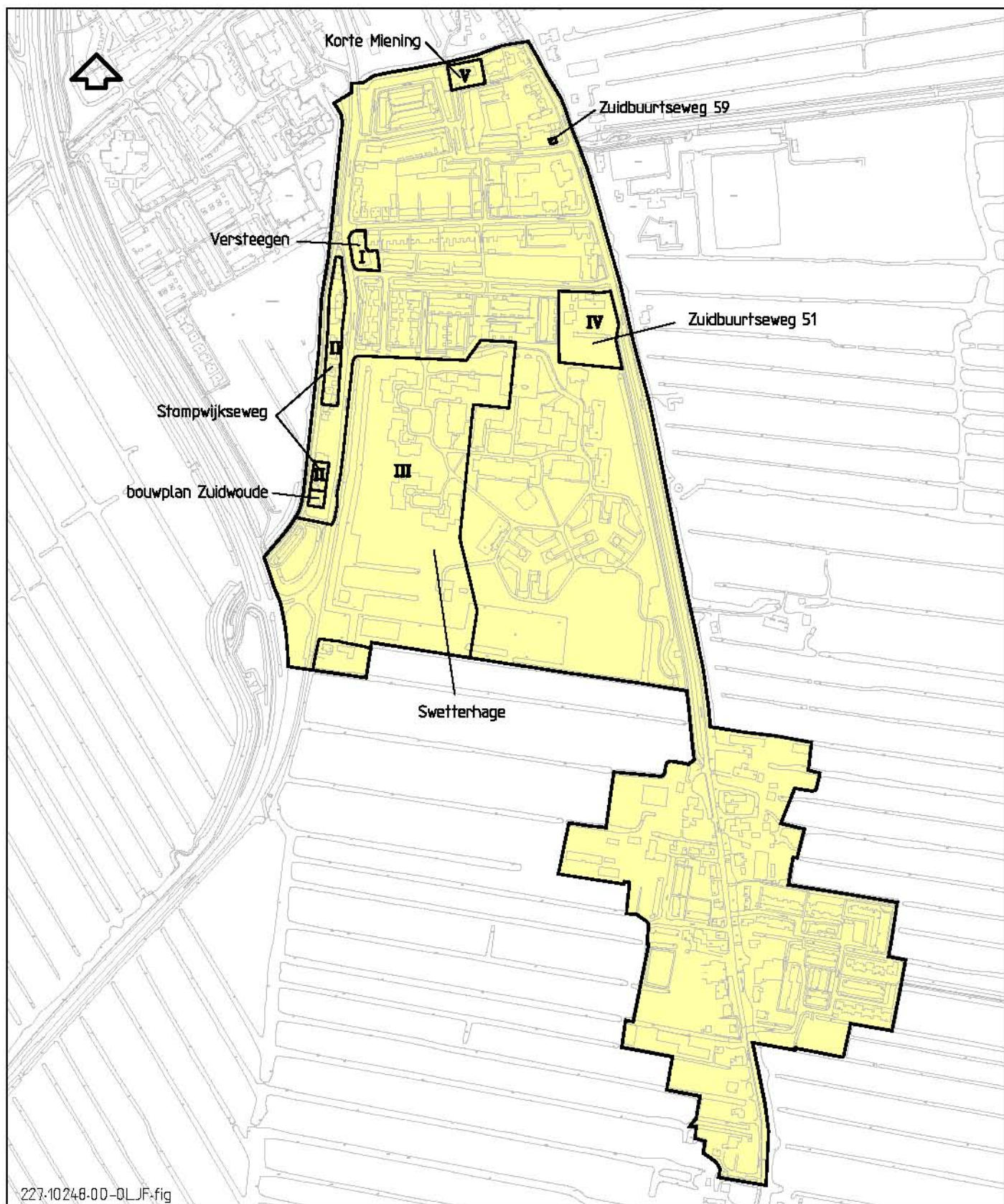
### **Recreatieve functie**

De versterking van de recreatieve functie van met name het buitengebied krijgt aan de rand van het plangebied vorm; rond boerderij Rustdam is een clustering van recreatieve functies ontstaan en nabij de kruising Burg. Detmersweg-Dr. Kortmannstraat wordt de ontwikkeling van hoogwaardige horeca voorzien.

## **5.4. Ontwikkelingen**

In de hoofdstukken hiervoor is al gesproken over mogelijke ontwikkelingen. In deze paragrafen worden de ontwikkelingen besproken die door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

In totaal zijn er vijf kleine en grotere locaties in het plangebied Dorp-Zuid, die gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. De ontwikkelingen zijn gericht op versterking van de woonfunctie en differentiatie van het woningaanbod. Het belangrijkste uitgangspunt voor deze ontwikkelingen is dat ze zorgvuldig worden ingepast in de omgeving en aansluiten bij de bestaande bebouwing en de karakteristiek van het gebied. Hiertoe zal de bouwhoogte beperkt blijven en worden voorwaarden gesteld aan onder andere de situering van de voorgevelrooilijn, oriëntatie, behoud van groen, ontsluiting en parkeren.



- I - V** nummers wijzigingsgebieden
- plangebied**

**figuur 8**  
**ontwikkelingslocaties**

### **Randvoorwaarden ontwikkelingslocaties**

Per ontwikkeling zijn specifieke randvoorwaarden geformuleerd, die betrekking hebben situatie, verschijningsvorm en aantallen. De Romeinse nummers achter de locatiernaam verwijzen naar de nummers van de wijzigingsbevoegdheden.

#### *Locatie Versteegen (I)*

Locatie Versteegen zal na verplaatsing van het garagebedrijf plaats bieden aan een woongebouw voor ten hoogste 18 appartementen. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de overlast voor de omgeving zal verminderen. De woningen dienen primair te worden georiënteerd naar de Dr. Kortmannstraat. De zij- en voorgevels van de bebouwing moeten in het verlengde liggen van de aansluitende bebouwing.

In aansluiting op de omliggende bebouwing mag de bebouwing ten hoogste in drie lagen worden gebouwd, waarbij ten minste de derde laag teruggelegd of in kapvorm moet worden uitgevoerd. Parkeren dient opgelost te worden op eigen terrein, bijvoorbeeld deels ondergronds. Dit voorkomt extra parkeerdruk op de openbare weg en tast het streefbeeld zo min mogelijk aan.

Om een goede ontsluiting voor in- en uitrijdende bewoners te creëren, is een ontsluiting op een weg met een zo laag mogelijke intensiteit het veiligst. Het garageterrein wordt omsloten door de Dr. Kortmannstraat, Zwetkade en Schenkelweg. Op alle drie de straten geldt een snelheidsregime van 30 km/h. De Dr. Kortmannstraat had in het verleden een functie als ontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/h en daarmee ook een hogere intensiteit dan de Zwetkade en Schenkelweg. Ondanks het aangepaste, verlaagde snelheidsregime zal de hoge intensiteit gezien zijn vormgeving en belangrijke ontsluitingsfunctie naar verwachting ook zo blijven. Daarom gaat de voorkeur uit naar een ontsluiting op de Zwetkade of Schenkelweg.

#### *Locatie Stompwijkseweg (II)*

De strook tussen de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat heeft in de huidige situatie een verminderde uitstraling en komt in aanmerking voor vernieuwing. Binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt ruimte gelaten voor nieuwbouw van zowel eengezinswoningen als kleinschalige appartementengebouwen (tot bijvoorbeeld 8 appartementen per gebouw). Uitgegaan wordt van maximaal 35 woningen. De bebouwing mag ten hoogste uit drie bouwlagen bestaan, waarbij de derde laag teruggelegd of in kapvorm moet worden uitgevoerd. Om het kleinschalige karakter van de strook te benadrukken, is een maximale maat voor de breedte van een gebouw opgenomen. Deze mag niet meer dan 20 m bedragen.

Verder wordt belang gehecht aan de instandhouding en versterking van de groene rand van de Dr. Kortmannstraat. In verband daarmee, maar ook gezien de lagere verkeersintensiteit van de Stompwijkseweg in relatie tot de intensiteit op de Dr. Kortmannstraat, zou ontsluiting van de strook via de Stompwijkseweg moeten geschieden.

#### *Bouwplan Zuidwoude*

Ter hoogte van de Stompwijkseweg 14 is een bouwplan ontwikkeld, dat voorziet in de realisatie van 5 appartementen. Het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals die zijn opgesteld voor ontwikkelingen aan de Stompwijkseweg. Daarnaast is het bouwplan dermate concreet, dat het direct bestemd wordt.

#### *Swetterhage (III)*

De instelling voor zorg aan verstandelijk gehandicapten Swetterhage bestaat in de bestaande situatie uit een aantal gebouwen waarin voorzieningen ten behoeve van dagbesteding en ontspanning en ondersteunende functies zijn ondergebracht en een aantal paviljoens waarin de cliënten kunnen worden ondergebracht.

Gegeven de veranderde visie met betrekking tot de gehandicaptenzorg streeft de GEMIVA-SVG Groep naar meer integratie in de gemeenschap. Dit zal zijn uitwerking krijgen in een toekomstige herstructurering van het terrein.

De nieuwe zorgvisie, die uitgaat van het gelijkheidsbeginsel, bestaat uit twee belangrijke principes:

1. mensen met een verstandelijke handicap zijn volwaardige burgers;
2. mensen met een verstandelijke handicap hebben beperkingen en daarom hebben zij ondersteuning nodig om het eerste beginsel te laten slagen.

Het nieuwe model legt derhalve de nadruk op het uitgangspunt van ondersteuning (vraagge-richte zorg). Zorg moet zijn afgestemd op de mogelijkheden, behoeften en aspiraties van mensen met een verstandelijke handicap.

In de toekomstige situatie moet de locatie ook ruimte bieden aan reguliere woningen die zich vermengen met de zorgwoningen. Gemiva/SVG Groep spreekt van omgekeerde integratie. Op het terrein, langs de Dr. Kortmannstraat, is nieuwbouw gepland waarin deze vermenging gestalte moet krijgen.

Op dit moment is het nog niet helemaal duidelijk hoeveel woningen er exact voor de markt zullen worden gebouwd. Swetterhage spreekt van een hoeveelheid woningen in de bandbreedte 140 tot 200. In aansluiting hierop is bepaald dat het aantal woningen ten hoogste 200 mag bedragen. De bebouwing moet aansluiten bij het kleinschalige karakter van de omgeving en mag uit ten hoogste drie bouwlagen bestaan, waarbij de derde laag teruggelegd of in kapvorm moet worden uitgevoerd.

Woningen die aan de Dr. Kortmannstraat grenzen, moeten ook naar deze straat georiënteerd zijn. Hierdoor wordt de openheid benadrukt van het terrein van Swetterhage dat tot nog toe een gesloten karakter heeft.

Gegeven de huidige uitstraling en kwaliteit van het gebied is het van belang om het groene karakter van het gebied te handhaven. Ook dient de groene rand langs de Dr. Kortmannstraat behouden te blijven.

Swetterhage krijgt een grote verkeersproductie en attractie. In totaal gaat het om 140-200 woningen, waarbinnen circa 50 woningen voor patiënten geïntegreerd worden door een combinatie van zorgwoningen en eengezinswoningen/appartementen. Op Swetterhage zelf blijven 300 units voor cliënten over. De locatie wordt ontsloten via de Dr. Kortmannstraat en/of de Blankaartweg.

#### *Zuidbuurtseweg 51 (IV)*

Net ten noorden van Swetterhage, op het perceel Zuidbuurtseweg 51, staat thans nog een diepe vrijstaande woning. Zodra deze locatie vrijkomt, kan de bestaande woning worden vervangen door nieuwbouw. Ter plaatse kunnen ten hoogste 21 (half)vrijstaande, aaneengebouwde en gestapelde woningen worden gebouwd. Gelet op de hoeksituatie zal de bebouwing zowel (primair) op de Zuidbuurtseweg als (secundair) ook op de Zwetkade georiënteerd moeten zijn. Daarbij dient te worden aangesloten bij de rooilijnen van de bebouwing aan de Zwetkade en de Zuidbuurtseweg om het straatbeeld niet te verstoren.

Op het perceel zijn diverse waardevolle en beschermenswaardige bomen aanwezig. Deze dienen zoveel mogelijk te worden behouden.

De 15 geprojecteerde woningen op het perceel Zuidbuurtseweg 51 leveren een toename van het aantal verkeersbewegingen op. De woningen zullen worden ontsloten via de Zwetkade.

#### *Locatie Korte Miening (V)*

De locatie waar nu nog het wit-gele Kruisgebouw (Korte Miening 8-9) is gevestigd, zal in de toekomst, als het wit-gele Kruis verplaatst wordt, plaats kunnen gaan bieden aan ten hoogste 6 appartementen of 3 eengezinswoningen. Overwogen kan worden om hierbij het huidige gebouw te behouden en te hergebruiken ten behoeve van de woonfunctie. Ook hier is van belang dat eventuele nieuwbouw aansluit bij het karakter in de directe omgeving en derhalve ten hoogste drie bouwlagen telt. De derde laag dient te worden teruggelegd of in kapvorm te worden uitgevoerd. De woningen dienen te zijn georiënteerd op de Korte Miening. De groenstrook langs het fietspad, ten westen van de locatie, blijft behouden en is derhalve als groen bestemd.

De locatie wordt via de Korte Miening richting Dr. Kortmannstraat en Zuidbuurtseweg ontsloten.

*Locatie Zuidbuurtseweg 59*

Op het perceel Zuidbuurtseweg 59 is de realisatie van een seniorenwoning voorzien. De woning ligt echter binnen de richtafstand van zalencentrum Don Bosco. Voordat medewerking aan het verzoek kan worden verleend, moet aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning. Derhalve is het niet mogelijk om een bestemmingsregeling voor de nieuwe woning op de nemen.

**Algemene randvoorwaarden**

Voor de ontwikkeling van de bovengenoemde locaties geldt ook een aantal algemene randvoorwaarden.

*Parkeren*

Voor de nieuw te bouwen woningen in het plangebied dient ten minste een parkeerkental worden aangehouden waarbij verschillende typen woningen zijn onderscheiden. De gehanteerde kentallen zijn gebaseerd op het ASVV 2004.

| soort woning              | parkeerkencijfers (2004) <sup>1)</sup>           |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| woning duur               | 2,0 – 2,2 parkeerplaats per woning <sup>2)</sup> |
| woning midden             | 1,8 – 1,9 parkeerplaats per woning <sup>2)</sup> |
| woning goedkoop           | 1,4 – 1,7 parkeerplaats per woning <sup>2)</sup> |
| serviceflat/aanleunwoning | 0,3 – 0,6 parkeerplaats per woning <sup>2)</sup> |

1) Parkeerkencijfers woningen in een niet-stedelijk gebied.

2) Inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers.

*Water in nieuwe ontwikkelingen*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert als waterkwantiteitseisen voor herstructureringen de zogenaamde 15%-compensatieregel: 15% van de toename aan verharding dient gecompenseerd te worden in open water van de desbetreffende waterstaatkundige eenheid waarbinnen het plangebied ligt. Een toename aan verharding leidt namelijk tot hogere piekafvoeren in het oppervlaktewatersysteem. Meer open water (waterberging) kan dit weer teniet doen, en dus compenseren. Naast compensatie voor toename aan verharding speelt ook nog compensatie van demping: al het open water dat gedempt wordt dient volledig te worden gecompenseerd wat betreft oppervlak en waterdiepte.



### 6.1. Duurzaamheid

Uitgangspunt voor duurzaam bouwen is de "drie-stappen-strategie". Deze drie stappen zijn:

- voorkom onnodig gebruik van energie, water, materiaal en afval;
- gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval;
- gebruik de niet-duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.

In 1999 is door de gemeente Zoeterwoude een Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen en Wonen vastgesteld, met als doel de opzet, ontwikkeling en implementatie van duurzaam bouwen binnen de gemeente te concretiseren. De gemeente wil verschillende instrumenten lokaal en regionaal inzetten om duurzaam bouwen te stimuleren, waaronder het hanteren van een algemene maatregelenlijst, het instellen van het predikaat Duurzaam gebouwde woning en het uitbreiden van de verplichte milieuparagraaf in bestemmingsplannen met het aspect duurzaam bouwen.

In het kader van het Plan van Aanpak is onder andere besloten dat door de gemeente gebouwde woningen alleen nog duurzaam worden gebouwd en dat bij onderhandelingen met projectontwikkelaars en zelfbouwers alleen medewerking wordt verleend indien de betreffende partijen met bepaalde duurzaamheidsaspecten rekening houden.

De algemene maatregelenlijst die gehanteerd wordt, maakt onderscheid tussen stedenbouwkundig niveau en gebouwniveau. Er komen verschillende thema's aan bod, waarvan hieronder enkele maatregelen genoemd worden:

- flora en fauna: maak gebruik van de aanwezige "natuurlijke" situatie en breng een ecologisch netwerk aan, zo goed mogelijk aansluitend op de nationale en ecologische hoofdstructuur;
- landschap en bodem: behoud structuren, patronen en elementen in het landschap, handhaaf het grondwaterpeil zoveel mogelijk, benut de bodempotentie;
- watersysteem: overweeg toepassen van een "gesloten" watersysteem en het minder snel afvoeren van regenwater door onder andere het toepassen van infiltratie;
- verkeerssysteem: minimaliseer afstanden, meng functies en beperk geluidshinder door verkeer;
- energiesysteem: maak gebruik van passieve zonne-energie, overweeg gebruik van actieve zonne-energie en overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- afval: ontwikkel een integraal afvalplan gericht op gescheiden afval en reserveer ruimte voor een netwerk van inzamelpunten voor gescheiden afval;
- buitenmilieu (woonmilieu): breng flexibiliteit aan in een plan, bouw compact en zorg voor een positieve identiteit.

In mei 2003 heeft de Milieudienst West-Holland de nota "Regionaal Duurzaam Bouwen Pluspakket" opgesteld. In de nota wordt één regionaal basisambitieniveau voor alle bouwsectoren beschreven. Aangezien de regionale ambitie en ook de ambitie van de gemeente Zoeterwoude verder gaat dan het basisniveau uit de Nationale Pakketten, wordt het een DuBo Plus Pakket genoemd. Dit DuBo beleid is door het college van de gemeente recent vastgesteld.

### 6.2. Bedrijven en horeca

#### Milieucategorieën bedrijven

Binnen het plangebied komen meerdere bedrijven voor. Door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten wordt ernaar gestreefd de milieubelasting voor de omringende woningen zoveel mogelijk te beperken. Hiervoor wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. Afhankelijk van de gevoeligheid van een gebied wordt vervolgens door middel van een milieuzonering aangegeven welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. Voor een algemene toelich-



ting op de aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 2.

Gelet op de aard van de omgeving van de betreffende bedrijven worden in het noordelijk deel van het plangebied alleen bedrijven uit categorie 1 toegestaan. Dit zijn bedrijven die direct naast woningen in een rustige woonwijk zijn toegestaan. De omgeving van de betreffende bedrijven kan gekarakteriseerd worden als "rustige woonwijk".

In het zuidelijk deel van het plangebied worden bedrijven uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toelaatbaar geacht (dit zijn bedrijven die direct naast woningen in een gemengd gebied zijn toegestaan). De bedrijven liggen in een lintbebouwing langs de Zuidbuurtseweg. Ter plaatse is sprake van een gemengd gebied (in deze strook is sprake van een functiemenging met agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid, maatschappelijke functies en woningen).

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 4). Enkele bedrijven blijken door de aard of omvang van hun bedrijfsvoering ingeschaald te moeten worden in een hogere categorie dan de algemeen toelaatbare categorie(ën). Zij passen dus niet binnen de algehele toelaatbaarheid. Het is om financiële en milieuhygiënische redenen echter niet wenselijk en noodzakelijk om deze bedrijven te saneren of te beëindigen. Deze bedrijven krijgen een specifieke subbestemming. Dit houdt voor de bedrijven die niet binnen de algehele toelaatbaarheid passen in dat bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing zich alleen nog maar een soortgelijk bedrijf kan vestigen of een bedrijf dat wel in de algemene toelaatbaarheid past.

Burgemeester en wethouders kunnen gebruikmaken van een vrijstellingsbevoegdheid om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden één milieucategorie hoger dan algemeen toegestaan is, mits deze bedrijfsactiviteiten (als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of door een milieuvriendelijke werkwijze) naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de algemeen toegestane milieucategorieën. Er is ook een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen teneinde bedrijfsactiviteiten, die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, toe te kunnen staan.

### Horeca

In het plangebied zijn enkele horecagelegenheden aanwezig. Ook bij horeca wordt door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van deze activiteiten ernaar gestreefd de milieubelasting voor de woningen zo veel mogelijk te beperken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten: aanwezige horecagelegenheden worden volgens deze staat ingeschaald. In de Staat van Horeca-activiteiten wordt middels verschillende categorieën aangegeven of de milieubelasting van een horecagelegenheid toelaatbaar kan worden geacht. Bijlage 3 bevat een nadere toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.

In tabel 1 zijn de in het plangebied aanwezige horeca-activiteiten vermeld. Alle horecagelegenheden in het plangebied krijgen een specifieke maatbestemming. Dit betekent dat bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing alleen nog maar een soortgelijk horecabedrijf of een horecabedrijf uit een lagere categorie zich kan vestigen.

**Tabel 1**

| naam en aard bedrijf       | adres             | categorie Staat van Horeca-activiteiten |
|----------------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| Zalenverhuur Don Bosco     | Zuidbuurtseweg 57 | 3                                       |
| Café/bar De Meester        | Zuidbuurtseweg 57 | 2                                       |
| Muziekcentrum/zalenverhuur | Schenkelweg 6-8   | 3                                       |

### Agrarische bedrijven

In en nabij het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig. Bij het toestaan van nieuwe gevoelige functies in de omgeving van deze bedrijven dient rekening te worden gehouden met eventuele stankcirkels bij stallen in het kader van de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder. Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt in de omgeving van deze bedrijven.

### 6.3. Verkeer en geluid

#### Verkeersintensiteiten

De Dr. Kortmannstraat heeft een verkeersintensiteit van 3.605 mvt/etmaal. Dit is het resultaat van een telling uit oktober 2001. Uitgaande van een autonome groei van 1,5% per jaar zal in 2015 het aantal mvt/etmaal circa 4.440 bedragen bij een ongewijzigde verkeerssituatie.

In het gebied van Swetterhage staan alleen woningen behorende bij de instelling. In de instelling worden nu in totaal zo'n 305 cliënten gehuisvest. Daarnaast worden er circa 150 fulltime banen vervuld. In het westelijke deel van Swetterhage, aansluitend op de Dr. Kortmannstraat zijn voor de toekomst plannen gemaakt om een menging van ééngezinswoningen, appartementen en zorgwoningen te realiseren. In het westelijke deel van het plangebied Swetterhage worden maximaal 140 tot 200 nieuwe woningen gerealiseerd: deels eengezinswoningen en appartementen en deels zorgwoningen behorende bij de instelling Swetterhage. Ervan uitgaande dat een woning gemiddeld zo'n 6 motorvoertuig bewegingen per etmaal produceert, worden er zo'n 360 mvt/etmaal verwacht vanuit het westelijke deel van het plangebied, die zullen worden afgewikkeld op de Dr. Kortmannstraat.

Op de locatie van garagebedrijf Versteegen zijn 18 woningen geprojecteerd. Uitgaande van een gemiddelde verkeersproductie van 6 mvt/etmaal per woning, komt het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op 108.

Wanneer met deze ontwikkelingen rekening wordt gehouden, komt de etmaalintensiteit voor de Dr. Kortmannstraat voor het jaar 2015 op circa 5.890 mvt/etmaal te liggen. Een erftoegangsweg met een verzamel functie mag volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig een intensiteit van maximaal 6.000 mvt/etmaal hebben. Volgens de prognose voldoet de etmaalintensiteit van de Dr. Kortmannstraat dus aan deze richtlijnen.

#### Zones en normen

In het kader van de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/h-wegen;
- en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevels van aanliggende woningen op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

#### Geluidsgevoelige objecten

Geprojecteerde woningen zijn in de zin van de Wet geluidhinder geluidsgevoelige objecten. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van woningen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen en is akoestisch onderzoek vereist. Ter bepaling van de geluidsbelasting aan de gevel van de woningen is akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de gezoneerde wegen.

In nieuwe situaties geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) aan de gevel. Volgens artikel 83 kan het college van Gedeputeerde Staten in "bijzondere situaties" een hogere waarde vaststellen. Deze mag in binnenstedelijke situaties de waarde van 65 dB(A) niet overschrijden (de uiterste grenswaarde).

#### Onderzoek

In onderhavige situatie zijn alleen de N206 en de Zuidbuurtseweg gezoneerd. De Dr. Kortmannstraat is binnen een 30 km/h-gebied opgenomen. De geluidszone van de N206 en de Zuidbuurtseweg heeft een breedte van 250 m uit de wegas (buitenstedelijke ligging van een weg met 2 rijstroken). De overige wegen en straten hebben een buurtontsluitings- of verblijfsfunctie en kennen een 30 km/h regime.

#### Onderzoek gezoneerde wegen

Om te bezien of de geprojecteerde woningbouw zal voldoen aan de grenswaarden die de Wet geluidhinder stelt, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek Zoeterwoude Dorp-Zuid, rapportnummer 227.10248.00, RBOI Rotterdam bv, 3 april 2006). In het akoestisch onderzoek is voor drie ontwikkelingslocaties die zich in de geluidszone van zowel de N206 als

de Zuidbuurtseweg bevinden, de waarde van het equivalent geluidsniveau tegen de buitengevels van de woningen bepaald voor het jaar 2015 ten gevolge van verkeer op de N206 en/of de Zuidbuurtseweg.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde aan de gevel van 44 woningen op Swetterhage wordt overschreden als gevolg van verkeer op de N206 en aan de gevel van 85 woningen ten gevolge van het verkeer op de Zuidbuurtseweg. Hierbij is ervan uitgegaan dat wanneer één woning in een blok een bepaalde maatgevende geluidsbelasting heeft, deze belasting geldt voor het gehele bouwblok. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 55 dB(A), ten gevolge van het verkeer op de N206. De uiterste grenswaarde van 65 dB(A) ten gevolge van het verkeer op beide wegen wordt echter niet overschreden.

De geluidsbelasting op het perceel Zuidbuurtseweg 51, dat zich alleen in de geluidszone van de Zuidbuurtseweg bevindt, zal in een worst case-situatie maximaal 60 dB(A) bedragen ten gevolge van het verkeer op de Zuidbuurtseweg (circa 10 m uit de as van de weg). Deze overschrijding zal zich voordoen op maximaal alle 21 te bouwen woningen. De uiterste grenswaarde van 65 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Zuidbuurtseweg wordt echter niet overschreden.

In de strook tussen de Dr. Kortmannstraat en de Stompwijkseweg kunnen maximaal 40 woningen worden gerealiseerd. Deze strook bevindt zich in de geluidszone van de N206. Uit de berekeningen blijkt dat de gevelbelasting op de ontwikkelingslocatie maximaal 55 dB(A) zal bedragen in het zuidelijk deel van het perceel. Deze overschrijding zal zich voordoen op maximaal alle 40 te realiseren woningen. De uiterste grenswaarde van 65 dB(A) wordt echter niet overschreden.

#### *Verzoek hogere waarde*

De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) aan de gevel van maximaal 190 geprojecteerde woningen in het plangebied overschreden met 1 tot 10 dB(A) als gevolg van het wegverkeer op de gezoneerde wegen in en nabij het plangebied. De maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) (uiterste grenswaarde) wordt daarentegen niet overschreden.

Aangezien geluidsreducerend wegdekverharding als te duur en onvoldoende doeltreffend kan worden beschouwd en geluidsafschermdende voorzieningen onvoldoende doeltreffend en landschappelijk ongewenst zijn, is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot een Verzoek hogere grenswaardenprocedure<sup>1)</sup>. Op 11 juli 2006 heeft GS besloten om voor de bovengenoemde woningen een hogere waarde vast te stellen (zie bijlage 6).

#### **Onderzoek 30 km/h-wegen**

Formeel zijn 30 km/h-wegen voor de Wet geluidhinder gedezoneerd. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Hiertoe zijn geluidsberekeningen uitgevoerd op basis van Standaard Rekenmethode I.

Met uitzondering van de Stompwijkseweg en de Korte Miening, zijn de verkeersintensiteiten en de voertuigverdeling afkomstig uit de RVMK van de Milieudienst West-Holland. De intensiteit op de Stompwijkseweg en de Korte Miening is bepaald aan de hand van het aantal aanliggende woningen en de verwachte ontwikkelingen. Onderstaand worden de resultaten van het onderzoek kort weergegeven. In het eerder genoemde onderzoek zijn de uitgangspunten en resultaten uitgebreid opgenomen.

#### *Locatie Versteegen*

Deze ontwikkelingslocatie bevindt zich nabij de Schenkelweg, Dr. Kortmannstraat en Zwetkade. De gevelbelasting bedraagt hier maximaal 58 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Schenkelweg en 53 en 52 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Zwetkade respectievelijk Dr. Kortmannstraat.

Er zal dus sprake zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)), ten gevolge van het verkeer op de Schenkelweg, Dr. Kortmannstraat en Zwetkade zoals die zou gelden indien de wegen gezoneerd zouden zijn. De uiterste grenswaarde (65 dB(A)) zoals die

1) Voor een nadere onderbouwing om een Verzoek hogere grenswaarde in te dienen wordt verwezen naar het Akoestisch onderzoek Zoeterwoude Dorp-Zuid, rapportnummer 227.10248.00, RBOI Rotterdam bv, 3 april 2006.

geldt voor gezoneerde wegen, wordt niet overschreden. De 65 dB(A)-contour ligt namelijk binnen de verharding van de wegen.

#### *Strook tussen Dr. Kortmannstraat en Stompwijkseweg*

Op de strook tussen de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat is sprake van een gevelbelasting van 45 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Stompwijkseweg en 54 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Dr. Kortmannstraat. Er zal dus sprake zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)), zoals die zou gelden indien de wegen gezoneerd zouden zijn, ten gevolge van het verkeer op de Dr. Kortmannstraat. De uiterste grenswaarde (65 dB(A)) zoals die geldt voor gezoneerde wegen, wordt niet overschreden. De 65 dB(A)-contour ligt namelijk binnen de verharding van de weg.

#### *Swetterhage*

Swetterhage bevindt zich op zodanige afstand van de Dr. Kortmannstraat en de Blankaartweg dat de gevelbelasting 50 respectievelijk 46 dB(A) bedraagt ten gevolge van het verkeer op deze wegen. Er zal dus geen sprake zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)), zoals die zou gelden indien de weg gezoneerd zou zijn.

Op het perceel Korte Miening 8-9 is sprake van een gevelbelasting van 47 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Korte Miening en 51 dB(A) ten gevolge van het verkeer op de Zuidbuurtseweg. Er zal dus alleen sprake zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)), zoals die zou gelden indien de wegen gezoneerd zouden zijn, ten gevolge van het verkeer op de Zuidbuurtseweg. De uiterste grenswaarde (65 dB(A)) zoals die geldt voor gezoneerde wegen, wordt niet overschreden. De 65 dB(A)-contour ligt namelijk binnen de verharding van de weg.

Bronmaatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel te verlagen, zoals het verlagen van de maximumsnelheid of het toepassen van geluidsreducerende wegdekverharding, zijn niet mogelijk. Ook maatregelen in het overdrachtsgebied worden niet haalbaar geacht.

Daar het gaat om 30 km/h-wegen, is het indienen van een Verzoek hogere grenswaarden niet mogelijk. Omdat de uitbreiding bij toetsing aan gezoneerde wegen middels een Verzoek hogere grenswaarden mogelijk is, is er sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau. Afhankelijk van uiteindelijke situering van de uitbreidingen, dienen aanvullende gevelmaatregelen te worden getroffen om een binnenwaarde van 30 dB(A) te garanderen voor de zorginstelling en 35 dB(A) voor de woningen.

#### *Conclusie*

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaï de uitvoering van het project niet in de weg staat. Cumulatie van geluid zal niet leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

#### **Begraafplaats**

In het plangebied is een begraafplaats gelegen. Hierbij speelt het aspect geluid op twee manieren een rol. Ten eerste veroorzaakt een begraafplaats geluidshinder door de verkeers aantrekkende werking. Dit aspect komt in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" aan de orde. In relatie tot een rustige woonwijk wordt een richtafstand van 10 m gegeven. Ten tweede dient een begraafplaats te worden beschouwd als een gevoelige bestemming; het is namelijk van belang dat de rust op een begraafplaats zo weinig mogelijk wordt verstoord. In de Inspectierichtlijn lijkebezorging (1993) wordt aanbevolen te streven naar een geluidsbelasting van maximaal 40 dB(A). In ieder geval moet voorkomen worden dat door een geluidsbelasting groter dan 45 dB(A) de verstaanbaarheid wordt bemoeilijkt. De begraafplaats ligt in een overwegend agrarische omgeving.

Vooralsnog worden er geen nieuwe gevoelige functies in de directe omgeving van de begraafplaats mogelijk gemaakt.

## 6.4. Luchtkwaliteit

### Algemeen

Nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit moeten worden getoetst aan de in het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) opgenomen grenswaarden. Het voornemen voor de realisatie van een aantal woningbouwprojecten (via een wijzigingsbevoegdheid) kan mogelijk gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden nagegaan of realisatie van de nieuwe woningen aanvaardbaar is gelet op de luchtkwaliteit ter plaatse.

### Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk). Het Blk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang (zie bijlage 7). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

**Tabel 2 Grenswaarden maatgevende stoffen Blk**

| stof                                        | toetsing van                             | grenswaarde                                      | geldig vanaf |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|
| stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )          | jaargemiddelde concentratie              | 40 µg/m <sup>3</sup>                             | 2010         |
|                                             | uurgemiddelde concentratie <sup>2)</sup> | max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m <sup>3</sup> | 2010         |
| fijn stof (PM <sub>10</sub> ) <sup>1)</sup> | jaargemiddelde concentratie              | 40 µg/m <sup>3</sup>                             | 2005         |
|                                             | 24-uurgemiddelde concentratie            | max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>  | 2005         |

- 1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (artikel 5 Blk en bijbehorende Meetregeling).
- 2) Geldt alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van ten minste 40.000 mvt/etmaal (dit is hier niet aan de orde, dus op deze grenswaarde wordt verder niet ingegaan).

Op grond van artikel 7 lid 1 van het Blk moeten bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) deze grenswaarden in acht nemen. Volgens artikel 7 lid 3 mogen bestuursorganen deze bevoegdheden tevens uitoefenen, indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 3 onder a);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 3 onder b).

### Onderzoek, resultaten en conclusie

In het plangebied wordt via wijzigingsbevoegdheden de realisatie van een aantal woningbouwprojecten mogelijk gemaakt. Om deze ontwikkeling te kunnen toetsen aan het Blk is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving (bijdrage van de ontwikkeling). Ook is de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen onderzocht. In bijlage 6 zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat langs vrijwel alle wegen aan de grenswaarden uit het Blk wordt voldaan. Alleen in 2010 en 2015 vindt er langs de N206 (noord) een overschrijding plaats van de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof. Er is echter geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit door de ontwikkelingen, zodat toch voldaan wordt aan het Blk. Ter plaatse van de ontwikkelingen worden de grenswaarden uit het Blk niet overschreden.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan het Blk en dat het plan uit het oogpunt van luchtkwaliteit voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

## 6.5. Bodem

### Normstelling en beleid

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek te verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

### Onderzoek

In bijlage 8 zijn de resultaten van het historische bodemonderzoek uitgevoerd voor de locaties Versteegen, Stompwijkseweg, Detmersweg, Swetterhage, Zuidbuurtseweg 51, Zuidbuurtseweg 74/75 en Korte Miening. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Milieudienst West-Holland. Voor de locaties Detmersweg, Swetterhage, Zuidbuurtseweg 51 en de Korte Miening, wordt geconcludeerd dat het historische bodemonderzoek geen belemmeringen oplevert.

De milieudienst concludeert dat de ontwikkelingslocaties Versteegen en Stompwijkseweg pas gerealiseerd kunnen worden nadat aanvullend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Indien de noodzaak bestaat dat de bovengenoemde locaties gesaneerd moeten worden, zijn deze locaties voldoende groot om de saneringskosten te kunnen opvangen.

De locatie Zuidbuurtseweg 74/75 mag pas ontwikkeld worden nadat een saneringsplan door de provincie Zuid-Holland ter goedkeuring is voorgelegd.

Voor de locatie Schenkelweg, naast 109 (het parkeerterrein), is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Lexmond milieuadviezen BV, juli 2001, 01.22065/DZ). Over het gehele terrein zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, minerale olie en/of VAK geconstateerd. Gezien de hoeveelheid boringen rondom de tankinstallatie en het feit dat de meest verdachte bodemlagen zijn onderzocht, is het niet waarschijnlijk dat hogere concentraties met olieproducten op het terrein voorkomen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Op basis hiervan is het niet noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren. Wel kan het, in het kader van de herinrichting van het terrein, noodzakelijk zijn de verontreiniging met olieproducten te verwijderen. Het verkennend bodemonderzoek is niet uitgevoerd om de hergebruikmogelijkheden van de grond te bepalen. Hiervoor is een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk.

Voor de Stompwijkseweg 12 is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Fugro Milieu Consult BV, A-8024/110 en Soilution BV, oktober 2001, opdracht nummer 01.10.400/TL) in het kader van een herinrichting van het terrein ten behoeve van woningbouw. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en het aanvullend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Als gevolg van de voorgenomen herinrichting dient de verontreiniging met zware metalen (lood en zink) te worden gesaneerd. Hiertoe dient een saneringsplan te worden opgesteld dat voorafgaand aan de uitvoering ter beoordeling moet worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, in casu de provincie Zuid-Holland.

Als algemene voorwaarde is bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden is opgenomen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

### Conclusie

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

## 6.6. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken<sup>1)</sup> en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Hierbij is de risicocontour van  $10^{-6}$  maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen<sup>2)</sup>.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de  $10^{-6}$ -contour (PR).

### *Bedrijvigheid*

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten<sup>3)</sup>. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Deze normen gelden zowel voor nieuwe als voor bestaande situaties. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen.

In het plangebied en zijn directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi.

### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is in augustus 2004 de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen (PR en GR). In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar<sup>4)</sup>. Uit de circulaire blijkt dat op meer dan 200 m afstand vanaf de route het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het ruimtegebruik. Uit de circulaire blijkt voorts dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen beargumenteerd van de grenswaarde, richtwaarde en oriënterende waarde mag worden afgeweken.

In de zuidwestelijke punt grenst het plangebied aan de N206 (Burgemeester Detmerweg). Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV 2003) blijkt dat de contour van  $10^{-6}$  voor het PR langs de N206 niet buiten de weg zelf ligt. De  $10^{-8}$  contour voor het PR, die als indicatie van de grens van het invloedsgebied voor het GR kan worden beschouwd, ligt op 39 m vanaf de weg. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie niet overschreden.

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

2) De norm van  $10^{-6}$  per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

3) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in het algemeen woningen, ziekenhuizen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn (zoals kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object). Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

4) Wat onder beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten wordt verstaan, komt grotendeels overeen met de indeling van het Bevi.



## 6.7. Leidingen

Over het plangebied loopt een straalverbinding. Omdat de maximale bouwhoogte in het plangebied ruim onder de vanuit het belang van de straalverbinding maximaal toegestane bouwhoogte van 55 m blijft, wordt deze straalverbinding niet in het bestemmingsplan geregeld. Parallel aan de Zuidbuurtseweg ligt een rioolwaterpersleiding. Hiervoor dient aan weerszijden van de leiding een bebouwingsvrije afstand van 4 m in acht te worden genomen.

## 6.8. Water

### Rijksbeleid

*Vierde Nota Waterhuishouding (1998)*

Het rijk streeft naar het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Stedelijk waterbeheer is één van de speerpunten, waarbij men streeft naar een meer duurzame omgang met het water in de stad. Van belang zijn het doen van onderzoek naar de knelpunten in het stedelijk waterbeheer, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders en meer aandacht voor het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie in de bodem.

### Provinciaal beleid (kop 4)

*Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 (Provincie Zuid-Holland, 2006)*

Dit beleidsplan is een concretisering van het streven van de provincie naar duurzaamheid. In het plan wordt het beleid voor milieu en water, maar ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Het plan geeft de kaders en doelstelling voor de planperiode, met een doorkijk naar de verdere toekomst. Er wordt uitgegaan van relevante maatschappelijke vraagstukken, en beschrijft de manier waarop concrete resultaten kunnen worden geboekt door efficiënt en effectief bestuur.

### Beleid waterbeheerder

*Nota waterneutraal Bouwen (Hoogheemraadschap Rijnland, 2003)*

Deze nota is een uitwerking van het beleid dat in het Waterbeheersplan 2000 is geformuleerd. Concreet houdt waterneutraal bouwen in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt er maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten (grotere aan- en afvoer) te voorkomen. Uitgangspunt is dat deze maatregelen plaatsvinden in het plangebied.

*Nota De Waterparagraaf in Bestemmingsplannen (Hoogheemraadschap Rijnland, 2002)*

De nota zet uiteen dat de waterparagraaf de uitwerking van de watertoets is, en beschrijft daarnaast welke onderwerpen in de waterparagraaf aan de orde dienen te komen. Essentie van de waterparagraaf is dat het wateradvies en de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar een plaats krijgen. Daarnaast dient beschreven te worden wat de uitwerking van een plan op het watersysteem is en welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt.

*Waterbeheersplan Rijnland 2006-2009 (Hoogheemraadschap Rijnland, 2006)*

In het Waterbeheersplan wordt het motto van Rijnland geconcretiseerd: "droge voeten en schoon water". Dat is een behoorlijke opgave, zeker gezien de toekomstige ontwikkelingen, maar in het Waterbeheersplan beschrijft Rijnland hoe het waterbeheer de komende jaren wordt vormgegeven. In het Waterbeheerplan is de missie en ambitie van het Hoogheemraadschap voor het watersysteem en het beheer daarvan geconcretiseerd in de vorm van strategische doelen:

- het waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van voldoende water;
- het bereiken van gezonde watersystemen.

### Waterhuishouding

*Huidige situatie*

Het plangebied ligt (grotendeels) ten zuiden en oosten van de Stompwijkse Vaart en ten westen van de Zuidbuurtsche Watering. Beide watergangen vervullen de functie van boezem. De (boe-

zem)waterkeringen worden bestemd als "Primair waterstaatsdoeleinden". Het plangebied is waterhuishoudkundig gezien poldergebied en heeft een bodem van veengrond. Het peilbeheer is afgestemd op de agrarische en stedelijke functies van het gebied. De Zwet- en Grote Blankaartpolder, ten westen van de Zuidbuurtsche Watering, voert overtollig water (neerslag en kwel) af in zuidelijk richting via diverse waterlopen en de hoofdwatergang langs de Dr. Kortmannstraat naar een poldergemaal ten zuiden van het plangebied, waar het wordt uitgeslagen op de Zuidbuurtsche Watering. Voor de Zwet- en Grote Blankaartpolder is sinds 2000 een nieuw peilbesluit van kracht geworden. Daarbij is voor het agrarische deel van de polder het zomerpeil vastgesteld op NAP -2,4 m en het winterpeil op NAP -2,45 m. Ook in het westelijke deel van Zuidbuurt geldt dit zomer- en winterpeil. In de bebouwde kom van Dorp-Zuid wordt een hoger waterpeil gehandhaafd namelijk NAP -2,15 m. Via een vaste stuw watert dit gebied af op het lagere deel van de polder.

De Westbroekpolder, ten oosten van de Zuidbuurtsche Watering, voert overtollig water af in oostelijke richting. De boezem voert overtollig water af in noordwestelijke richting naar het boezemgemaal bij Katwijk.

Het percentage open (polder)water in de kern van Dorp-Zuid is relatief beperkt. Swetterhage is een zeer groen gebied en heeft een waterrijke zuidrand met diverse vijvers en waterpartijen. Het aandeel open water is ook in het landelijke gedeelte van het bestemmingsplan relatief groot evenals in de kern Zuidbuurt.

De water(bodem)kwaliteit van de boezems is door baggeronderhoud redelijk, de water(bodem)kwaliteit van de hoofdwatergangen is matig door diffuse verontreinigingen, zoals meststoffen en bestrijdingsmiddelen en door riooloverstorten vanuit het stedelijk gebied. Aan de oostzijde van Zuidbuurt (ter hoogte van de Zonnegaarde) leidt een riooloverstort tot problemen in de polder met veedrinking. De wijken Dorp-Zuid en Zuidbuurt zijn geheel aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel, met uitzondering van een woonblok bij de Zuidhof, waar een verbeterd gescheiden stelsel ligt. Door de recente aanleg van een bergbezinkbassin (aan het Loetheveld) zullen riooloverstorten minder vaak voorkomen, wat gunstig is voor de oppervlaktewaterkwaliteit.

#### *Duurzaam stedelijk waterbeheer in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen*

Sinds 1 januari 2005 zijn de voormalige waterkwantiteitbeheerder, het Waterschap Wilck en Wiericke, en de voormalige waterkwaliteitbeheerder het Hoogheemraadschap van Rijnland opgegaan in het nieuwe Hoogheemraadschap van Rijnland, dat verantwoordelijk is voor het waterbeheer van zowel polder als boezemwater en van alle waterkeringen.

Samen met de gemeente Zoeterwoude streeft men naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Mede in het licht van de te verwachten klimaatverandering (nattere winters, drogere zomers en intensievere buien) zal op een duurzamere wijze met waterbeheer moeten worden omgegaan. Stedelijke gebieden dienen meer zelfvoorzienend te worden in zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit, waardoor zo min mogelijk wordt afgewenteld op andere gebieden.

In 2002 heeft de gemeente in overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland een gemeentelijk rioleringsplan vastgesteld, waarin beschreven wordt hoe knelpunten in de waterkwaliteit worden aangepakt. In 2002 is door de waterbeheerders een waterkansenkaart vastgesteld (Waterkansenkaart Wilck en Wiericke). Deze kaart geeft aan dat zich in en rond het plangebied geen bijzondere kansen of knelpunten voordoen, met uitzondering van de afvoercapaciteit van de boezem. Ter hoogte van Zoeterwoude en Leiden is de afvoercapaciteit richting Katwijk onvoldoende, wat betekent dat de boezem geen grotere afvoerpieken vanuit de polders meer kan opvangen. Verbreding van de boezemkanalen is door de vele lintbebouwing niet mogelijk. Dit heeft tot gevolg dat het poldergebied water langer zal moeten vasthouden en dat er dus voldoende berging in de polders aanwezig moet zijn.

#### *Waterbeheer en watertoets*

In het kader van de watertoets is op 2 mei 2002 een mondeling overleg gevoerd met de beide voormalige waterbeheerders. Daarbij zijn de benodigde maatregelen besproken voor een duurzamer stedelijk watersysteem, zoals beschreven in deze waterparagraaf. In verband met de laatste uitwerking van het stedenbouwkundig plan Swetterhage is in april 2005 hierover nader overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland. De resultaten van dit watertoets-

overleg zijn verwerkt in deze waterparagraaf en voor zover nodig in de voorschriften en op de plankaart.

#### *Ontwikkelingen*

Het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert als waterkwantiteitseisen voor herstructureren de zogenaamde 15%-compensatieregel: 15% van de toename aan verharding dient gecompenseerd te worden in open water van de desbetreffende waterstaatkundige eenheid waarbinnen het plangebied ligt. Een toename aan verharding leidt namelijk tot hogere piekafvoeren in het oppervlaktewatersysteem. Meer open water (waterberging) kan dit weer teniet doen, en dus compenseren. Naast compensatie voor toename aan verharding speelt ook nog compensatie van demping: al het open water dat gedempt wordt dient volledig te worden gecompenseerd wat betreft oppervlak en waterdiepte.

De meeste ontwikkelingen betreffen kleinschalige herstructureringslocaties (vervangende woningbouw). In de voorschriften van alle wijzigingsbevoegdheden is vastgelegd dat een toename aan verharding dient te worden gecompenseerd binnen het peilgebied, alsmede dat demping volledig gecompenseerd dient te worden.

Een grote ontwikkeling betreft de locatie Swetterhage. Voor dit herstructureringsgebied is een aanzet voor een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarover in april 2005 nader overleg met het hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden. Ten behoeve van de waterkwantitatieve toetsing van het plan heeft een oppervlakteberekening plaatsgevonden hoeveel extra water het plan nodig heeft.

De herstructurering van deze locatie brengt een toename aan verharding met zich mee, namelijk circa 22.600 m<sup>2</sup>. Compensatie hiervan (15%) komt neer op 3.390 m<sup>2</sup> extra open polderwater. Daarnaast wordt ook 5.880 m<sup>2</sup> aan open polderwater gedempt, hetgeen volledig gecompenseerd dient te worden. Als extra polderwater moet dus worden gerealiseerd in totaal 9.270 m<sup>2</sup>. In een aanvullende stedenbouwkundige schets is aangegeven dat deze wateropgave ruimtelijk past binnen het stedenbouwkundig plan. In dit bestemmingsplan is dit oppervlak juridisch vastgelegd in de wijzigingsregels, gekoppeld aan de beoogde toename aan verharding.

In het overleg heeft het hoogheemraadschap ook nadere eisen aangegeven ten aanzien van onderhoud en beheer. Met name de ruimte voor onderhoudsstroken langs de oevers is daarbij van belang. In het plangebied ligt geen hoofdwatgang, waar expliciet rekening mee gehouden dient te worden op de plankaart (de hoofdwatgang begint aan de zuidzijde van het plangebied). In het kader van het opstellen van het wijzigingsplan en het daarvoor benodigde definitieve stedenbouwkundige ontwerp zal over het aspect beheer en onderhoud nader overleg gevoerd worden met het hoogheemraadschap.

Aanvullende uitgangspunten voor de nieuwbouwlocatie Swetterhage is het afkoppelen van schoon verhard oppervlak direct naar open water, in combinatie met de aanleg van een verbeterd gescheiden stelsel. Voorts worden oevers waar mogelijk natuurvriendelijk aangelegd, dat wil zeggen met een zo flauw mogelijk talud. Bij voorkeur worden deze aan noordoevers aangelegd in verband met gunstige bezonning. Natuurvriendelijke oevers vergroten het waterbergend vermogen van het gebied en geven de waterkwaliteit en de ecologische potenties een positieve impuls.

## **6.9. Ecologie**

De ecologische waarde van het plangebied wordt omschreven aan de hand van de regionale ecologische betekenis van het plangebied en de natuurwaarden die in het plangebied aanwezig zijn.

#### **Regionale ecologische betekenis**

Het plangebied vormt grotendeels een stedelijk element temidden in het veenpolderlandschap van de Grote Polder, Grote Westeindsche Polder, Westbroekerpolder en de Zwet- en Groote Blankaartpolder. Een gedeelte van het plangebied bestaat uit de Zwet- en Groote Blankaartpolder en grenst aan de noordzijde aan het Blankaartpark. De overgang van polder naar park zorgt voor een vrij rustig, in opbouw en samenstelling gevarieerd milieu waar een relatief groot aantal

plant- en diersoorten kunnen leven. De overgang van de deelgebieden Dorp-Zuid en Zuidbuurt naar de polders is abrupter: het besloten stedelijk gebied grenst direct aan het open polderland-schap.

Provinciale ecologische verbindingzones ontbreken in of nabij het plangebied.

### Plangebied

De natuurwaarden in het plangebied zijn sterk gerelateerd aan het grotendeels stedelijk gebruik van het plangebied. Naar verwachting zullen onder dakpannen of andere holtes in bebouwing soorten als huismus, spreeuw en gierzwaluw broeden. De tuinen kunnen het biotoop vormen van in Nederland (zeer) algemeen voorkomende vogelsoorten als houtduif, turkse tortel, merel, heggemus, winterkoning, roodborst, koolmees en pimpelmees. Deze soorten zijn naar verwachting ook aanwezig in het Blankaartpark. De weilanden in de Zwet- en Groote Blankaartpolder herbergen naar verwachting soorten als kievit, grutto, tureluur, meerkoet en wilde eend.

Mogelijk hebben het park, tuinen en andere groenvoorzieningen ook betekenis als leefgebied (foerageergebied) voor in Nederland algemenere vleermuissoorten als de laatvlieger, de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis. De gewone dwergvleermuis huist bij voorkeur in ruimten (spouwmuren etc.) in gebouwen, dus mogelijk in het plangebied.

De weilanden in de Zwet- en Groote Blankaartpolder vormen een potentieel leefgebied voor diverse amfibiesoorten. Naar verwachting zullen de sloten in de polder het leefgebied vormen voor de meerkikker, gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander. Deze laatste drie soorten zullen naar verwachting ook voorkomen in het Blankaartpark, waar zowel voortplantingswater als landbiotopen (foerageergebieden en overwinteringsplaatsen) aanwezig zijn.

### Natuurloket

Het Natuurloket ([www.natuurloket.nl](http://www.natuurloket.nl)) geeft aan, dat in kilometerhok 094-458 (het zuidelijk deel van het plangebied) twee broedvogelsoorten genoemd in bijlage 1 van de Vogelrichtlijnsoorten en 3 Rode Lijstsoorten zijn aangetroffen. Naar verwachting betreft dit enkele broedvogels van de (omliggende) weilanden, te weten grutto, tureluur en patrijs. Het stedelijk gebied is in zijn geheel ongeschikt als broedgebied voor welke Vogelrichtlijnsoort dan ook.

Daarnaast wordt aangegeven dat in de kilometerhokken diverse beschermde plantensoorten voorkomen. Naar verwachting betreft dit in ieder geval de zwanebloem, een algemene plantensoort langs (voedselrijke) watergangen in het agrarisch gebied.

### Flora- en faunawet

Per 23 februari 2005 geldt het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten (Staatsblad 2004, 501) op de Flora- en faunawet. Dit besluit van 10 september 2004 maakt onderscheid in drie categorieën beschermde soorten. Ten aanzien van categorie 1 (algemene soorten) en ruimtelijke ontwikkelingen het volgende:

*Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 1 voor artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor deze activiteiten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.*

De meeste soorten in het plangebied vallen onder deze categorie.

Een aantal zeldzamere soorten (hier niet aanwezig) en alle vogels vallen in categorie 2 (overige soorten) Hiervoor geldt het volgende:

*Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een vrijstelling voor de soorten in tabel 2 voor artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Een gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf opgesteld worden en in-gediend voor goedkeuring. Hetzelfde geldt voor alle vogelsoorten.*

Ervan uitgaande dat de initiatiefnemer ten tijde van de uitvoering nog niet beschikt over een goedgekeurde gedragscode, betekent dit dat voor deze soorten ontheffing moet worden aangevraagd. In de benodigde gedragscode zullen naar verwachting overigens bepalingen moeten worden opgenomen inzake het vermijden van verstoring van broedende vogels, het zo mogelijk verplaatsen van beschermde soorten naar veilige gebieden etc.

Tenslotte is er categorie 3 die bestaat uit soorten van bijlage IV (zoals alle soorten vleermuizen) en een aantal overige zeldzame soorten. Voor deze soorten dient bij ruimtelijke ontwikkelingen altijd ontheffing aangevraagd te worden, indien vaste rust-, verblijfs- en voortplantingsplaatsen worden verstoord. Ook worden er eisen gesteld aan mitigatie en compensatie, dat aangetoond moet worden dat er sprake is van een zwaarwegend belang, dat alternatieven ontbreken en dat de gunstige staat van instandhouding van de te beschermen soorten niet in gevaar komt.

Met uitzondering van de aanwezige vogels vallen alle soorten in het plangebied in categorie 1; hiervoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Indien de werkzaamheden worden opgestart buiten het broedseizoen hoeft ook voor de vogels geen ontheffing te worden aangevraagd. Soorten van categorie 3 zijn mogelijk aanwezig (vleermuizen).

### **Conclusie**

De natuurwaarden in het plangebied zijn sterk gerelateerd aan het stedelijk gebruik van het gebied. De meeste natuurwaarden worden naar verwachting aangetroffen in het Blankaartpark en de Zwet- en Groote Blankaartpolder.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.



## 7. Uitgangspunten voor kaart en voorschriften

49

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de beoogde planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

### 7.1. Planvorm

Het bestemmingsplan vervult in dit gebied vooral een beheers- en gebruiksfunctie en daarnaast staat het in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen toe.

Gezien de wens de bestaande structuur en ruimtelijke kwaliteit van de woongebieden zo goed mogelijk te behouden is gekozen voor een in hoofdzaak gedetailleerde planvorm. Op deze manier is het mogelijk de reeds aanwezige functies te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied kan worden beheerd en behouden en waar mogelijk versterkt.

Op de plankaart zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende voorschriften zijn per bestemming de doeleindenomschrijving, de bouwvoorschriften en de gebruiksbepalingen alsmede de vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Ter bevordering van de leesbaarheid van het plan is zoveel mogelijk informatie op de plankaart opgenomen.

### 7.2. Bestemmingsregeling

Bij het bepalen van de bestemmingslegging voor de in het plangebied aanwezige functies zijn de vigerende bestemmingsregelingen, de bestaande situatie en de gebiedsvisie – zoals weergegeven in hoofdstuk 6 van de toelichting – het uitgangspunt.

Het grootste deel van de aanwezige functies in het plangebied is overeenkomstig het huidige gebruik bestemd. Daarnaast wordt door de bestemmingslegging een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De uitgangspunten voor de bestemmingsregelingen worden hieronder nader toegelicht.

#### Wonen

De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied. Het beleid is erop gericht de kwaliteit van de woonomgeving te behouden en waar mogelijk te versterken. Rekening houdend met dit uitgangspunt is een regeling geformuleerd die het resultaat is van de afweging tussen enerzijds een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de opgaaf van het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Naast de bestaande situatie en de bestaande mogelijkheden welke voortvloeien uit de vigerende regeling, is bij het toekennen van de bestemmingen het bieden van voldoende erfbouwingsmogelijkheden voor de bestaande woningen het uitgangspunt. De basis voor de regeling van de bestaande woonfunctie wordt gevormd door een regeling die uit drie bestemmingen bestaat: Woondoeleinden, Erven en Tuinen.

Er wordt uitgegaan van de volgende definities voor hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

- **hoofdgebouw:**  
een gebouw dat op een perceel door zijn constructie, afmeting, aard of functie als belangrijkste gebouw kan worden aangemerkt;
- **aan- en uitbouw:**  
een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;
- **bijgebouw:**  
een vrijstaand afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden, op hetzelfde bouwperceel gelegen, gebouw.



### *Kaartbeeld*

De bestemming Woondoeleinden is in principe toegekend aan de gronden waar de hoofdgebouwen zich bevinden. De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan op de gronden met de bestemming Erven. Op de gronden met de bestemming Tuinen zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

Met ingang van 2003 is het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in werking getreden. Hierin is gekozen voor een zogenaamde "voor- en achterkantbenadering". Deze benadering komt erop neer dat met het oog op stedenbouw en welstand verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant. Dit heeft als resultaat dat voor het bouwen aan de achterkant in principe geen bouwvergunningsvereiste geldt voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports, dakkapellen en erfafscheidingen (mits ze aan bepaalde afmetingen voldoen), tenzij deze binnen 1 m van het erf van de burens, de weg of het openbaar groen worden gerealiseerd. Ook op een zijerf dat niet grenst aan een weg of openbaar groen kunnen dergelijke bouwwerken vergunningsvrij worden opgericht, indien een afstand van minimaal 1 m tot de voorgevellijn en het erf van de burens in acht wordt genomen. De betreffende gronden hebben in het algemeen de bestemming Erven gekregen.

Aan de voorkant is voor de bovengenoemde bouwwerken te allen tijde een bouwvergunning vereist. Er geldt een uitzondering voor erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 m. Omdat gebouwen en overkappingen aan de voorkant niet wenselijk zijn, zijn voortuinen bestemd tot Tuinen. Datzelfde geldt voor zijerven die grenzen aan een weg of openbaar groen.

### *Bouwvoorschriften*

Op de gronden bestemd voor Woondoeleinden mag het aangegeven bouwvlak helemaal worden bebouwd. De in acht te nemen hoogtematen zijn op de kaart aangegeven.

De regeling ten aanzien van de erfbouwing is gebaseerd op de regeling zoals die is opgenomen in de meest recente vastgestelde bestemmingsplannen Hoge Rijndijk en Dorpskern.

Op gronden met de bestemming Erven mag het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 40% van het aanwezige zij- en achtererf bedragen tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ten minste 25 m<sup>2</sup> onbebouwd dient te blijven. De diepte van aan- en uitbouwen mag, gemeten vanuit de achtergevel van de woning waaraan wordt aan- of uitgebouwd, ten hoogste 2,5 m bedragen. De breedte van de aan- en uitbouwen mag ten hoogste 3 m bedragen, gemeten vanuit de zijgevel van de woning waaraan wordt aan- of uitgebouwd. Wanneer niet in de erfgrans wordt gebouwd dient de afstand tussen aan- of uitbouwen en bijgebouwen en de erfgrans ten minste 1 m te bedragen.

De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag ten hoogste 25 cm meer bedragen dan de bouwhoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw waaraan deze aan- of uitbouwen worden gebouwd. Daarbij geldt dat de maximale bouwhoogte van aan- of uitbouwen in geen geval meer dan 4,5 m mag bedragen.

Voor bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 m. Op aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag – met inachtneming van de maximale hoogtematen – een kap worden geplaatst. Daarnaast geldt voor bijgebouwen dat de afstand tot het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen ten minste 3 m dient te bedragen.

Zowel op aan- en uitbouwen als bijgebouwen zijn dakterrassen en/of dakopbouwen niet toegestaan.

Het grote erf (Zuidhof 13) waar de aanwezige erfbouwing wordt gebruikt voor activiteiten zoals ateliers en dergelijke, wordt bestemd voor Erven. Binnen deze bestemming is het gebruik van de bestaande erfbouwing voor hobbymatige activiteiten toegestaan. Activiteiten die overlast veroorzaken voor de omgeving zijn daarmee op grond van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

De bestaande erfbouwing wordt op de kaart aangegeven. Op de overige gronden mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd.

### *Beroepen aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten wordt een toename van de menging met kleinschalige bedrijfsmatige

activiteiten voorgestaan. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt, zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Prostitutie is niet toegestaan. Er wordt vanuit gegaan dat de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van hoofdbouw en aan- en uitbouwen tot ten hoogste 40 m².

Voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

#### *Afwijkende functies*

Het kantoorpand aan de Zuidbuurtseweg 71/71a is positief bestemd door het opnemen van de subbestemming Wk.

#### **Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken**

In het plangebied bevindt zich een aantal Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Deze worden voor alle duidelijkheid op de plankaart als zodanig aangeduid. Hierop zijn respectievelijk een regeling in het kader van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing.

Voor de in het plangebied aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn opgenomen, maar die niet de status hebben verkregen van monument, wordt in dit bestemmingsplan een beschermende regeling opgenomen in de vorm van strengere bouwvoorschriften. Deze beschermende regeling geldt eveneens voor de gemeentelijke monumenten.

#### **Beeldbepalende elementen**

In de woon- en erfregeling wordt inhoud gegeven aan de uitbreidingsmogelijkheden voor woningen die als beeldbepalende elementen worden aangemerkt langs de Zuidbuurtseweg. De grens tussen de bestemming Tuinen en Erven ligt hier in plaats van 1 m achter de voorgevel in principe in het verlengde van de achtergevel. De ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte wordt op deze wijze minder aangetast omdat de diverse aan-, uitbouwen en bijgebouwen minder zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en de (optische) ruimte niet wordt vernauwd. Daar waar echter al voor de achtergevellijn is gebouwd, is de bestaande bebouwing opgenomen in de bestemming Erven.

#### **Bedrijfsdoeleinden**

Aan de aanwezige bedrijven wordt de bestemming Bedrijfsdoeleinden toegekend. Om inzicht te krijgen in de milieubelasting van de gevestigde bedrijven wordt gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijfsactiviteiten gerangschikt zijn naar de mate van de belasting van het milieu. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten maakt onderdeel uit van de voorschriften. Iedere milieucategorie kan vertaald worden naar een minimaal aan te houden richtafstand ten opzichte van met name woongebied. In het geval van de ligging van bestaande bedrijven uit een hogere categorie in een woongebied worden deze toegestaan. Ervan uitgaande dat het in de huidige situatie noch (dringend) noodzakelijk (om redenen van milieuhinder) noch gewenst is (om redenen van beschikbare middelen) om sanering dan wel verplaatsing van deze bedrijven na te streven en te realiseren, is het gewenst dat deze bedrijven de huidige bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie kunnen voortzetten. Dit houdt in dat ter plaatse zonder meer categorie 1 en 2-bedrijven worden toegestaan alsmede het ter plaatse gevestigde bedrijf. Dit gebeurt door middel van het toekennen van een subbestemming. Risicovolle inrichtingen (bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen) zijn uitgesloten.

#### **Detailhandelsdoeleinden**

Uitsluitend ter plaatse van de bestaande detailhandel in het plangebied wordt de detailhandelsbestemming opgenomen, dat wil zeggen: detailhandel met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en verkoop en opslag van meer dan 1.000 kg consumentenvuurwerk.

Ter plaatse van de buurtwinkel en de winkel in furnituren aan de Schenkelweg wordt de bestemming Woon- en Detailhandelsdoeleinden toegekend, teneinde na eventuele bedrijfsbeëindiging de mogelijkheid van een woonfunctie te bieden.

**Maatschappelijke doeleinden**

De in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen voor onder andere zorg worden als zodanig bestemd door middel van de bestemming Maatschappelijke doeleinden.

Ter plaatse van de pastorie wordt de bestaande dienstwoning door middel van een nadere aanwijzing in het plan opgenomen. De begraafplaats in Zuidbuurt is voorzien van een subbestemming.

**Horecadoeleinden**

De bestaande horecavestigingen aan de Zuidbuurtseweg en de Schenkelweg worden conform het huidige gebruik bestemd.

**Agrarische doeleinden**

In het plangebied liggen twee agrarische bedrijven. Het aangegeven bebouwingsvlak mag voor maximaal het op de plankaart aangegeven percentage bebouwd worden door bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning van ten hoogste 650 m<sup>3</sup> inclusief aanbouwen en bijgebouwen. Door een bebouwingspercentage op te nemen wordt de mogelijkheid geboden om enige uitbreiding op het bouwperceel te realiseren. De verkoop van eigen producten als ondergeschikte detailhandel is toegestaan.

Ter bevordering van toerisme en recreatie wordt het "kamperen bij de boer" als ondergeschikte functie toegestaan. Alleen ter plaatse van het agrarische bouwvlak met de subbestemming Akk, mogen de gronden worden gebruikt voor een kleinschalig kampeerterrein gedurende het zomerseizoen (de periode van 15 maart tot en met 31 oktober).

**Recreatieve doeleinden**

Het trapveld aan de Zonnegaarde en de speelplek tussen de Korte Miening en Jan van Banningstraat worden door middel van de subbestemming Rs bestemd voor een speelterrein. De volkstuintjes aan de Zuidhof hebben eveneens een toepasselijke subbestemming, namelijk Rvt, gekregen.

**Openbaar gebied**

In het openbaar gebied wordt een aantal daarin passende functies toegestaan. In eerste instantie gaat het om de bestemmingen Verkeersdoeleinden, Verblijfsgebied en Groenvoorzieningen.

De bestemming Verkeersdoeleinden wordt toegekend aan de wegen met een verzamel functie: de Dr. Kortmannstraat en de Zuidbuurtseweg.

De overige gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie worden als Verblijfsgebied bestemd. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan, zoals parkeren, het verzamelen van huisvuil, groen- en waterpartijen speelplekken en kleine nutsvoorzieningen en dergelijke welke direct zijn gerelateerd aan de woonfunctie in het gebied.

Structuurbepalende groene elementen en water worden bestemd voor respectievelijk Groenvoorzieningen en Water. Daarbij is ten behoeve van de flexibiliteit binnen de bestemming Groenvoorzieningen tevens de functie water toegestaan.

**Waterkering en waterstaatsdoeleinden**

De gronden die een rol spelen bij de waterkering, zoals dijklichamen en gronden die van belang zijn voor de waterhuishouding, zijn bestemd voor "Primair waterstaatsdoeleinden".

**Overige functies**

De overige functies worden in overeenstemming met hun huidige dan wel gewenste gebruik bestemd. De bouwvoorschriften stemmen overeen met de bestaande maten en laten waar dat gewenst en ruimtelijk aanvaardbaar is een geringe mate van uitbreiding toe.

**Nieuwe ontwikkelingen**

De beoogde nieuwe ontwikkelingen worden ingeval van beschikbare bouwplannen direct mogelijk gemaakt.

Wanneer er nog geen bouwplan voorhanden is, is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen. Voor de ontwikkelingen die via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk zijn gemaakt, zijn objectieve criteria geformuleerd waaraan bij wijziging van het plan moet worden voldaan.

Ter plaatse van het garagebedrijf aan de Dr. Kortmannstraat wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid teneinde de mogelijkheid te bieden voor realisatie van woningen. Dat is ook het geval bij de bebouwingsstrook tussen de Dr. Kortmannstraat en de Stompwijkseweg, de locatie Swetterhage, de boerderij aan de Zuidbuurtseweg 51 en de locatie waar nu nog het wit-gele kruisgebouw is gevestigd.

*Verkennd bodemonderzoek*

Voordat een van de bovenstaande ontwikkelingen via een wijzigingsplan wordt vastgesteld dient de bodem ter plaatse van de locatie onderzocht te zijn op bodemverontreiniging.

*Water in nieuwe ontwikkelingen*

Om zorg te dragen voor voldoende ruimte voor het water – in de vorm van bassins, verbrede waterlopen en dergelijke – is in de voorschriften vastgelegd dat ontwikkelingen uitsluitend plaats mogen vinden nadat uitvoering is gegeven aan de bepalingen met betrekking tot watercompensatie.



### 8.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in uitvoering van werken door de gemeente. Het ligt in de bedoeling dat eventuele nieuwbouw van woningen door particulieren plaatsvindt, nadat daarvoor gebruikgemaakt is van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De economische uitvoerbaarheid behoeft derhalve op dit moment niet te worden aangetoond.

### 8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de gemeentelijke inspraakverordening worden belanghebbenden geïnformeerd en wordt een informatieavond gehouden. Daarnaast is het plan gedurende vier weken ter inzage gelegd en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun schriftelijke reacties kenbaar te maken.

Gedurende de inspraakperiode van 29 mei 2006 tot en met 26 juni 2006 en tijdens de hoorzitting van 28 augustus 2006 hebben de volgende insprekers een inspraakreactie ingediend:

1. de heren M.H. van Wieringen en B.J. van Wieringen van PAR.3.planontwikkeling, d.d.15 juni 2006 (schriftelijke inspraakreactie);
2. de heer A.M.A. van Leeuwen, Stompwijkseweg 11, d.d. 16 juni 2006 (mondelinge inspraakreactie).

#### **Inspreker 1: de heren M.H. van Wieringen en B.J. van Wieringen van PAR.3.planontwikkeling, d.d.15 juni 2006**

##### **Plan "Kop van Zuid Zoeterwoude"**

Insprekers bereiden voor de locatie op de hoek Burg. Detmersweg/Dr. Kortmannstraat momenteel een herontwikkelingsplan voor. Dit plan draagt de naam "Kop van Zuid Zoeterwoude" (K.Z.Z.). Insprekers verzoeken tot aanpassing van de plankaart en de bijbehorende voorschriften voor het betreffende gebied, in die zin dat de wijzigingsbevoegdheden II en III zodanig aangepast worden, dat het plan "Kop van Zuid Zoeterwoude" uitgevoerd kan worden. Daarbij verwijzen zij naar de tekening "Verzoek tot aanpassing wijzigingsbevoegdheid II en wijzigingsbevoegdheid III" en het rapport "Inventarisatie Randvoorwaarden Kop van Zuid Zoeterwoude", d.d. 13 juni 2006.

##### *Overweging*

De grond, voorzien van wijzigingsbevoegdheid III, is geen eigendom van de gemeente, maar van de provincie. Tot op heden is geen bericht ontvangen of de provincie eventueel bereid is tot verkoop van deze gronden. Hoewel de gemeente er dus toe genegen is om deze locatie te (laten) ontwikkelen, zijn wij mede van derden afhankelijk. Naast het feit dat het eigendom van de gronden niet bij de gemeente berust, vraagt ook de milieusituatie ter plaatse aandacht.

Woningbouw is weliswaar mogelijk op de gronden met de wijzigingsbevoegdheid II, voor de gronden met de wijzigingsbevoegdheid III is dit een aanmerkelijk ander verhaal. Gelet op de ligging nabij de Burg. Detmersweg, is het noodzakelijk om te onderzoeken of woningbouw ter plaatse mogelijk is. In dat kader dient nader onderzoek verricht te worden naar de geluids- en luchtkwaliteitsituatie als gevolg van de A4 en de N206 ter plaatse.

Gelet op de bovengenoemde onzekerheden, is de gemeente van mening dat het thans te vroeg is om de wijzigingsbevoegdheid III inhoudelijk zodanig aan te passen dat het plan van insprekers daarbinnen zou passen. In plaats daarvan stelt de gemeente zich op het standpunt om bij nader inzien de betrokken locatie buiten beschouwing van het bestemmingsplan te laten; te meer ook omdat het college van mening is dat een verdere vertraging van het bestemmingsplan niet ten goede komt van de rechtszekerheid van de gebruikers c.q. de bewoners in dit plangebied.

De gronden blijven derhalve sec bestemd als Groenvoorziening. De aanduiding wijzigingsbevoegdheid III komt te vervallen. Wel blijft de locatie in beeld voor nieuwe ontwikkelingen, maar deze verlopen dan via een apart spoor, waarop de regels van inspraak, bezwaar en beroep onverminderd van toepassing zullen zijn.

Binnen de randvoorwaarden van wijzigingsbevoegdheid II is woningbouw mogelijk. Deze randvoorwaarden hebben opwaardering van de gehele strook tussen de Dr. Kortmannstraat en de Stompwijkseweg tot doel, passend in de omgeving. De gemeente ziet vooralsnog geen aanleiding om deze randvoorwaarden te wijzigen.

#### *Conclusie*

Deze reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen, waarbij de wijzigingsbevoegdheid III komt te vervallen.

### **Inspreker 2: de heer A.M.A. van Leeuwen, Stompwijkseweg 11, d.d. 16 juni 2006**

#### **Verkopen of in gebruik geven van grond aan de Dr. Kortmannstraat aan particulieren**

Inspreker pleit ervoor om de gronden, die deel uitmaken van de strook groen tussen de woningen aan de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat, in gebruik te geven aan de aanwonenden, teneinde de verminderde uitstraling van de strook tussen de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat te verbeteren. Inspreker merkt in dit verband op dat er reeds "happen" in deze groenstrook zijn gemaakt.

#### *Overweging*

Op dit moment wordt een visie voorbereid voor de Dr. Kortmannstraat. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek neemt de gemeente een standpunt in. Wanneer de visie gereed is en de gemeente een standpunt hierover heeft ingenomen, zullen wij uitspraken doen omtrent de gewenste ontwikkelingen voor dit gebied. Ook zal in dat verband worden gezien of de betrokken groenstrook tussen de woningen aan de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat in gebruik gegeven of verkocht kan worden aan particulieren.

#### *Conclusie*

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van de plankaart.

#### **Wijzigingslocatie III - hoek Burg. Detmersweg/Dr. Kortmannstraat**

Inspreker verzoekt om uitleg waarom op de hoek van de Burg. Detmersweg/Dr. Kortmannstraat ruimte voor horeca is gepland. Hij denkt dat de buurt daar niet blij mee zal zijn. Bovendien vindt inspreker dat ontsluiting van deze horecalocatie via de Stompwijkseweg verkeersoverlast zal geven; deze weg is namelijk nogal smal.

#### *Overweging*

De invulling van deze locatie is momenteel in discussie. Daarbij worden ook andere functies dan horeca overwogen. Aangezien het nog onvoldoende duidelijk is op welke wijze de locatie zal worden ingevuld, stelt de gemeente zich op het standpunt om bij nader inzien de betrokken locatie buiten beschouwing van het bestemmingsplan te laten, temeer ook omdat het bestemmingsplan voortgang behoeft.

In de planvorming voor deze locatie zal rekening worden gehouden met deze reactie.

#### *Conclusie*

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan. Als gevolg van de reactie van de heren M.H. van Wieringen en B.J. van Wieringen van PAR.3.planontwikkeling (zie reactie 2.1 in dit hoofdstuk) komt wijzigingsbevoegdheid III reeds te vervallen.

#### **Wijzigingslocatie IV - Swetterhage**

Ten aanzien van Swetterhage verzoekt inspreker om uitleg over de ontsluiting van de woningen, die na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse gerealiseerd kunnen worden. In dat verband vraagt inspreker of de twee aanwezige watergangen behouden blijven.

Daarnaast verzoekt inspreker om aan te geven wat de afstand tussen de nieuwe woningen op het terrein van Swetterhage en de Dr. Kortmannstraat gaat bedragen.

*Overweging*

Eén van de twee bedoelde watergangen (de watergang die het dichtst bij de Dr. Kortmannstraat ligt), bevindt zich niet binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan voorziet er nu dus niet in, dat deze bij het toekomstige wijzigingsplan voor Swetterhage betrokken wordt. Dat blijkt ook uit de randvoorwaarden van wijzigingsbevoegdheid IV voor Swetterhage, waarin staat dat de groene randen langs de Dr. Kortmannstraat en de Zuidbuurtseweg gehandhaafd moeten blijven. In dat verband is het ook de bedoeling, de watergang zoveel mogelijk te handhaven. Hier wordt op toegezien bij de ontwikkeling van een concreet plan voor dit gebied.

Wat de ontsluiting aangaat, is in de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het gebied ontsloten wordt op de Dr. Kortmannstraat ter hoogte van de Stompwijkseweg en de Blankaartweg ter hoogte van de Krepelstraat, waarbij de hoofdontsluiting voor auto's bij voorkeur op de Blankaartweg is aangesloten.

Bij nader inzien verdient het echter de voorkeur het gebied te ontsluiten via tenminste twee ontsluitingen op de Dr. Kortmannstraat. Hiertegen bestaat uit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar omdat dit past binnen het karakter van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, wat de Dr. Kortmannstraat is. De ontsluiting op de Blankaartweg kan vervallen. De voorwaarden van wijzigingsbevoegdheid IV dienen in deze zin aangepast te worden, evenals de tekst op bladzijde 34 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Tot slot gaan wij in op de afstand tussen de nieuwe woningen op het terrein van Swetterhage en de Dr. Kortmannstraat. Het is pas mogelijk om duidelijkheid te verschaffen over deze afstand te zeggen wanneer een concreet plan is ingediend, dat voldoet aan de door ons gestelde voorwaarden zoals beschreven in de wijzigingsregels in de voorschriften.

Overigens blijkt uit de kaart en uit het feit dat de meest nabij de Dr. Kortmannstraat gelegen watergang gehandhaafd blijft, dat de minimale afstand van de woningen zeker niet minder dan 9 m kan bedragen.

Voor de volledigheid: het wijzigingsplan, dat dient ter verwezenlijking van de ontwikkeling op het terrein van Swetterhage, zal te zijner tijd een zelfstandige procedure doorlopen. In dat kader is het mogelijk om op de beoogde ontwikkeling van Swetterhage te reageren.

*Conclusie*

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Bebouwing langs de Stompwijkseweg**

Inspreker zou het betreuren als er meer appartementsgebouwen verrijzen aan de Stompwijkseweg. Dit wordt te pompeus aan de kleinschalige weg.

*Overweging*

De gemeente is van mening dat de strook tussen de Stompwijkseweg en de Dr. Kortmannstraat in de huidige situatie een verminderde uitstraling heeft en in aanmerking komt voor vernieuwing. De stedenbouwkundige randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid laten ruimte voor nieuwbouw van zowel eengezinswoningen als kleinschalige appartementengebouwen (tot bijvoorbeeld acht appartementen per gebouw). De bebouwing mag ten hoogste uit drie bouwlagen bestaan, waarbij de derde laag teruggelegd of in kapvorm moet worden uitgevoerd. De daardoor te realiseren bouwmassa's zijn weliswaar wat groter dan de doorsnee eengezinswoningen, maar passen naar aard en omvang goed in een omgeving met doorgaans laagbouw.

Om het kleinschalige karakter van de strook te benadrukken, is opgenomen dat de maximale maat voor de breedte van een gebouw 20 m is.

*Conclusie*

Deze reactie geeft voor wat betreft het deel van de reactie onder Wijzigingslocatie IV-Swetterhage aanleiding om de toelichting en de voorschriften aan te vullen.





Het voorontwerpbestemmingsplan Dorp-Zuid is op 22 juli 2004 in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. VROM Inspectie;
3. Ministerie voor Economische Zaken, regio Zuidwest;
4. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek;
5. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
6. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
7. Hoogheemraadschap van Rijnland;
8. Waterschap Wilck en Wiericke;
9. NUON;
10. Hydron Zuid-Holland;
11. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland;
12. Regionale Brandweer Hollands-Midden;
13. N.V. Nederlandse Gasunie;
14. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit;
15. Ministerie van Defensie;
16. Connexxion.

Van deze instanties hebben de instanties onder 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 en 16 gereageerd. De instanties onder 2 en 9 hebben niet gereageerd. Van de instanties onder 3, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 14 en 15 is weliswaar een reactie ontvangen, maar deze hebben geen inhoudelijke opmerkingen of stemmen in met het voorontwerpbestemmingsplan.

De instanties onder 1, 4, 7, 12 en 16 hebben wel een inhoudelijke reactie toegezonden. Deze reacties worden hierna samengevat weergegeven, waarna de beantwoording volgt.

### **Instantie onder 1. Provinciale Planologische Commissie, d.d. 29 september 2004**

#### **Archeologie**

De PPC merkt op dat het renvooi niet duidelijk maakt op welk deel van het plangebied de bestemming "archeologisch waardevol gebied" van toepassing is. Verder meldt de PPC dat een deel van het plangebied gelegen is in een gebied met zeer grote kans op archeologische waarden. De PPC verzoekt de gemeente om dit te verduidelijken.

Tot slot dient aan het bijbehorende artikel in de voorschriften te worden toegevoegd dat advies van een archeologisch deskundige over de wijze van omgaan met geconstateerde archeologische waarden bij eventuele grondwerkzaamheden, dient te worden ingewonnen.

#### *Overweging*

Het deel van het plangebied dat deel uitmaakt van het gebied waarin sprake is van redelijke tot zeer grote kans op archeologische waarden, is op de plankaart door middel van de medebestemming Archeologisch waardevol gebied aangegeven. Deze medebestemming kent een kruisjesarcering. Het gehele plangebieddeel op het kaartblad 1 en ongeveer de helft van het plangebieddeel op kaartblad 2 behoort hiertoe. Op de plankaart is deze in het renvooi abusievelijk weggevalen. De plankaart is naar aanleiding daarvan gecorrigeerd.

#### **Veiligheid, inundatie en duurzaam watersysteem**

De PPC constateert dat in het plan geen aandacht besteed wordt aan de veiligheidsnormering van boezemkaden. Op basis van deze normering worden zwaardere eisen gesteld aan de hoogte en sterkte van kaden. Kadeverbetering wordt niet uitgesloten en de eventuele gronden dienen hiervoor te worden gereserveerd. Een en ander dient in overleg met de kadebeherende instantie te worden gerealiseerd.

Verder vraagt de PPC aandacht voor het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 van de provincie.

*Overweging*

In het plan is ter plaatse van de boezemkaden de medebestemming Primair waterkeringsdoel-einden opgenomen, teneinde de belangen van de boezemkaden veilig te stellen. Deze medebestemming bevat ook waarborgen die bepalen dat ingeval van ontwikkelingen overleg dient plaats te vinden met de waterbeheerder.

Het bestemmingsplan is overigens in overleg met de waterbeheerder totstandgekomen. Kadeverbetering is daarin niet naar voren gekomen. Indien een en ander aan de orde is, zal dit uiteraard in overleg met de waterbeheerder worden gezien.

Aan paragraaf 6.8 van de toelichting wordt een passage over vigerend beleid toegevoegd, waaronder het beleid van de provincie.

**Geluid**

De PPC verzoekt de gemeente om met behulp van een akoestisch onderzoek duidelijk te maken of er, en zo ja, op welke locaties sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden en welke maatregelen worden genomen.

*Overweging*

In april 2006 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin alle beoogde ontwikkelingen zijn betrokken (Akoestisch onderzoek Dorp-Zuid, 227.10248.00, RBOI, 3 april 2006). Daaruit is gebleken op welke locaties sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden. Op de locaties Stompwijkseweg (wijzigingsbevoegdheid II), Swetterhage (wijzigingsbevoegdheid IV), Zuidbuurtseweg (wijzigingsbevoegdheid V) wordt aan de gevel van maximaal 184 geprojecteerde woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden met 1 tot 10 dB(A). De uiterste grenswaarde van 65 dB(A) wordt daarentegen niet overschreden.

De overige locaties liggen niet in het invloedsgebied van gezoneerde wegen, maar wel in het invloedsgebied.

De hogere grenswaarden zijn inmiddels vastgesteld (besluit GS d.d. 11 juli 2006).

**Financiële uitvoerbaarheid**

De PPC constateert dat in het plan geen informatie over de financiële/economische uitvoerbaarheid bevat. Bij de vaststelling van het plan dient hierover duidelijkheid te worden gegeven.

*Overweging*

In het ontwerpbestemmingsplan wordt nader informatie verstrekt over de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de daarin vervatte beoogde ontwikkelingen.

**Instantie onder 4. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek, d.d. 3 augustus 2004****Reactie**

De rijksdienst spreekt zijn waardering uit over de aandacht die in dit plan is geschonken aan het aspect archeologie. Het plan geeft inhoudelijk geen aanleiding tot opmerkingen. Wel maakt de rijksdienst de gemeente erop attent dat in het renvooi op het eerste kaartblad de aanduiding "Archeologisch waardevol gebied" ontbreekt.

*Overweging*

De gemeente bedankt de rijksdienst voor haar waardering. Voor wat betreft de opmerking over het renvooi, wordt de plankaart aangepast.

**Instantie onder 7. Hoogheemraadschap van Rijnland, d.d. 12 oktober 2004****Reactie**

Het hoogheemraadschap stelt vast dat de wateraspecten voldoende tot uiting komen in de waterparagraaf. Wel ziet het hoogheemraadschap dat in het hoofdstuk beleidskader een samenvatting van landelijk en provinciaal waterbeleid en het beleid van de waterbeheerder wordt toegevoegd. Wat het beleid van de waterbeheerder betreft verwijst het hoogheemraadschap naar het Waterbeheersplan 2000-2004, de nota Waterneutraal bouwen en de nota De waterparagraaf in het bestemmingsplan.

*Overweging*

De waterparagraaf wordt aangevuld met relevante samenvattingen uit de bovengenoemde beleidsstukken. Overigens is als gevolg van nieuw beleid een samenvatting opgenomen van het Waterbeheersplan 2006-2009.

**Instantie onder 12. Regionale Brandweer Hollands-Midden,  
d.d. 22 september 2004****Reactie**

De regionale brandweer constateert dat veel wegen in het plangebied een snelheidsregime van 30 km/h hebben of krijgen. Voorkomen moet worden dat de zorgnormtijden voor noodhulpdiensten verslechteren als gevolg van snelheidsbeperkende maatregelen. De regionale brandweer verzoekt de gemeente daarom bij herinrichting van wegen in contact te treden met de brandweer.

*Overweging*

Uit paragraaf 4.5 in de toelichting van het bestemmingsplan blijkt, dat alle wegen binnen het plangebied gecategoriseerd zijn als 30 km/h-wegen (raadsbesluit van 23 november 1999). Ook de belangrijkste ontsluitingsweg voor het plangebied, de Dr. Kortmannstraat, is destijds aangegeven als 30 km/h-weg.

Hoewel het bestemmingsplan op zich geen uitspraken doet over de inrichting, maakt het wel mogelijk maatregelen in de verkeerssfeer te nemen. De maatregelen die thans genomen worden, zijn een effectuering van het verkeersbeleid in de gemeente.

Wanneer meer concreet sprake is van herinrichting van wegen (inrichtingsplan), zal de gemeente contact opnemen met de regionale brandweer, opdat zoveel mogelijk voorkomen wordt dat zorgnormtijden verslechteren.

**Instantie onder 16. Connexxion, d.d. 6 augustus 2004****Reactie**

Openbaar vervoerbedrijf Connexxion merkt op dat de huidige busroute over de Dr. Kortmannstraat alleen gehandhaafd kan blijven indien de inrichting niet alleen Duurzaam Veilig wordt gemaakt, maar ook busvriendelijk blijft. Binnen enkele jaren gebruikt Connexxion vrijwel overal lage vloerbussen. Deze bussen ondervinden echter veel hinder bij bepaalde Duurzaam Veilig-maatregelen.

In de CROW-publicatie nummer 141 "OV-vriendelijke infrastructuur" zijn busvriendelijke maatregelen opgenomen die voldoen aan Duurzaam Veilig en tegelijkertijd acceptabel zijn voor het busvervoer. Connexxion gaat ervan uit dat zij tijdig betrokken wordt bij de planvorming.

*Overweging*

In het bestemmingsplan wordt in beginsel uitsluitend het grondgebruik geregeld. Hoewel het bestemmingsplan op zich geen uitspraken doet over de inrichting, maakt het wel mogelijk maatregelen in de verkeerssfeer te nemen. In het geval van herinrichting wordt Connexxion als belanghebbende als vanzelfsprekend betrokken bij de planvorming. Overigens is de gemeente bekend met de genoemde CROW-publicatie. Bij de planvorming zullen de voorstellen die hierin genoemd staan zeker in de overwegingen worden meegenomen.







## **Bijlage 1. Lijst van monumenten en MIP-panden en objecten**

### **Rijksmonumenten**

Zuidbuurtseweg 32  
Zuidbuurtseweg 44

Boerderij  
Boerderij

### **Gemeentelijke monumenten**

Zuidbuurtseweg 21  
Zuidbuurtseweg 22  
Zuidbuurtseweg 33/34  
Zuidbuurtseweg 57  
Zuidbuurtseweg 48

Woonhuis  
Woonhuis  
Boerderij  
"De Meester"  
Boerderij

### **MIP-panden en -objecten**

Schenkelweg 4  
Schenkelweg 12-38  
Zuidbuurtseweg 12  
Zuidbuurtseweg 14  
Zuidbuurtseweg 19  
Zuidbuurtseweg 20  
Zuidbuurtseweg 26  
Zuidbuurtseweg 70

Bibliotheek  
Woonhuis  
Woonhuis  
Pastorie  
Boerderij  
Heilig Hartbeeld  
Klooster/school  
Woonhuis (met kantoor)





## **Bijlage 2. Toelichting algemene aanpak milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten**

In dit bestemmingsplan is voor de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten een milieuzonering toegepast, gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze bijlage geeft in algemene zin inzicht in doel, achtergronden en algemene beleidslijnen voor de toepassing hiervan. De specifieke toepassing in het onderhavige plan wordt toegelicht in de hoofdtekst van deze plantoelichting.

### **Doel van de Staat en gebruikte bronnen**

De Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
- verkeersaantrekkende werking.

De in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten is primair bedoeld voor lokale en regionale bedrijventerreinen al dan niet in combinatie met verspreid gesitueerde bedrijfsbestemmingen (en dus in mindere mate voor grootschalige industrieterreinen met zware industrie). Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat is gebruikgemaakt van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001 (de zogenaamde "Lijst van bedrijfstypen").

In deze lijst zijn voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld (in 10 stappen oplopend van 0 tot 1.500 m). Tevens is met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. Toepassing van de richtafstanden is gewenst om het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen. Hierbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

Om tot een praktisch goed bruikbare Staat van Bedrijfsactiviteiten te komen is de Lijst van bedrijfstypen van de VNG (hierna: VNG-lijst) op de volgende punten nader verfijnd en aangevuld:

- De VNG-lijst benoemt richtafstanden voor alle denkbare activiteiten. In de staat zijn alleen die activiteiten geselecteerd die op een bestemming "Bedrijfsdoeleinden" kunnen voorkomen. Andere activiteiten, zoals horeca of recreatie, krijgen een eigen bestemming; bij het toekennen van deze andere bestemmingen wordt op een andere wijze rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van deze functies.
- In de VNG-lijst zijn de 10 richtafstanden ondergebracht in 6 categorieën. Met name voor de categorieën 3 en 4 blijkt dit in de praktijk op lokale en regionale bedrijventerreinen vaak onhandig te zijn. Er moet dan zonder nadere noodzaak altijd worden uitgegaan van de grootste afstand binnen deze categorie. Om een meer gedifferentieerde milieuzonering mogelijk te maken zijn de categorieën 3 en 4 – overeenkomstig de richtafstanden van de basiszoneringslijst – onderverdeeld in 2 subcategorieën (categorieën 3.1 en 3.2 respectievelijk 4.1 en 4.2). Hierdoor wordt meer duidelijkheid gegeven over de aan te houden richtafstanden.
- De VNG-lijst gaat in het algemeen uit van relatief grote bedrijven en houdt daardoor weinig rekening met de specifieke situatie van kleinere en daardoor veelal minder hinderlijke bedrijven die veelvuldig op lokale bedrijventerreinen, in dorpskernen en dergelijke voorkomen. De praktijk leert dat deze kleinere bedrijven, uitgaande van de Lijst van bedrijfstypen, zonder milieuredenen zouden worden uitgesloten van de vestiging op dergelijke locaties; of dat ten behoeve van de vestiging onnodige vrijstellingsprocedures zouden moeten worden doorlopen. Voor de meest voorkomende bedrijfstypen is daarom in deze Staat, op ba-

- sis van andere literatuurbronnen en praktijkervaringen, een nadere differentiatie naar bedrijfsgrootte toegepast<sup>1)</sup>.
- Incidenteel komt ook het tegenovergestelde voor, namelijk dat de feitelijke hinder/richtafstand bij specifieke activiteiten groter is dan de Lijst van bedrijfstypen aangeeft. Voor de betreffende bedrijven is de categorie-indeling op grond van veelvuldige praktijkervaringen<sup>2)</sup> aangepast.
  - Ter verduidelijking van de informatie in de VNG-lijst zijn de "geluidshinderlijke inrichtingen", zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, ondergebracht in afzonderlijke categorieën (categorieën 4.1A tot en met 6A). Dit om voor iedereen duidelijk te maken welke activiteiten alleen op terreinen met een vastgestelde geluidszone zijn toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat bedrijven, burgers en handhavers twee afzonderlijke lijsten moeten raadplegen. Als bronnen hiervoor zijn de Lijst van bedrijfstypen en het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer gehanteerd.
  - In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangegeven welke milieuaspecten (mede) maatgevend zijn voor de categorie-indeling.

### **Algemeen beleid voor de toelaatbaarheid van bedrijven in standaardsituaties**

De hier gebruikte Staat deelt de bedrijfsactiviteiten conform de VNG-publicatie in 6 gewone categorieën in. Categorie 1 heeft betrekking op activiteiten die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 heeft betrekking op zeer zware industrie. Binnen de categorieën 3 en 4 zijn elk twee subcategorieën onderscheiden.

De richtafstanden en de indices voor de verkeersaantrekkende werking uit de VNG-publicatie kunnen ten behoeve van de meest gebruikelijke toepassing in bestemmingsplannen worden vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- categorie 1:                bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn in woonwijken.
- categorie 2:                bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies. In niet-gemengde gebieden geldt een afstandsindicatie van 30 m.
- categorie 3:                bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en in verband met de verkeersaantrekkende werking dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met gebiedsontsluitingswegen:
- . subcategorie 3.1: gescheiden door een weg of een groenstrook (afstandsindicatie 50 m);
  - . subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 m).
- categorie 4:                bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed op de omgeving, op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:
- . subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 m;
  - . subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 m.
- categorieën 5 en 6:        bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die, gelet op hun aard en invloed, op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (afstandsindicaties van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 m, categorie 6: 1.500 m).

1) Het gaat daarbij vooral om kleinere aannemingsbedrijven, timmer- en constructiewerkplaatsen, transportbedrijven en handelsbedrijven. Voor de aangepaste inschaling zijn de volgende bronnen gebruikt: Publicaties van het Ministerie van VROM over geluidsproductie en richtafstanden van bedrijven en installaties, AmvB's op basis van de Wet milieubeheer, planologische kengetallen, Inspectiewijzer Milieuhygiëne. In alle gevallen waarbij de VNG-lijst is verijnd of bewerkt, is de ruimtelijk relevante hinder als doorslaggevende factor gehanteerd.

2) Zo heeft de praktijk bijvoorbeeld geleerd dat transportbedrijven waar vrachtauto's met draaiende koelinstallaties worden gestald (aanzienlijk) meer hinder kunnen veroorzaken dan de VNG-lijst vermeldt. Hetzelfde geldt voor grootschalige loonbedrijven.

De bedrijfsactiviteiten uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A hebben betrekking op de "geluidshinderlijke inrichtingen" zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder jo. artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Wat de mate van hinder en gewenste afstand betreft, komen zij overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6, maar zij zijn alleen toelaatbaar indien rond het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 of 53 van de Wet geluidhinder is vastgesteld. Indien geen zone is vastgesteld, wordt vestiging van de geluidshinderlijke inrichtingen overigens voor alle zekerheid ook in de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming uitgesloten, tenzij volgens de doeleindenomschrijving geen bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 en hoger zijn toegestaan.

### **Globale beleidslijn voor afwijkende gebiedstypen**

De bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid gaan (behalve voor categorie 2) uit van zonering ten opzichte van een "rustige woonwijk". Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan, indien nodig, voor andere omgevingstypen worden afgeweken van de richtafstanden. Daarbij is van belang te constateren dat de VNG-lijst richtafstanden zijn; door hiervan uit te gaan kan het mogelijk ontstaan van milieuknelpunten al in het ruimtelijk spoor worden voorkomen. De praktijk leert echter dat het ontstaan van daadwerkelijke knelpunten voor alle milieuaspecten, door toepassing van gerichte maatregelen in het milieuspoor, ook bij kleinere afstanden kan worden voorkomen.

Bij de toepassing van dit principe met gebruikmaking van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten worden de volgende uitgangspunten bij afwijkende gebiedstypen gehanteerd:

- leidraad is de aanbeveling van de VNG om afwijkingen van richtafstanden naar beneden (dus toepassing van een kortere afstand dan de richtafstand) in beginsel te beperken tot één afstandsstep (dus bijvoorbeeld van 100 naar 50 m);
- de richtafstanden worden met het oog op een praktisch hanteerbare werkwijze voor alle milieuaspecten in gelijke mate verlaagd of verhoogd.

In de onderstaande tabel worden de meest voorkomende gebiedstypen omschreven waar een afwijking van de richtafstanden veelal gewenst of noodzakelijk is<sup>1)</sup>. De tabel geeft echter alleen een richtsnoer. Elke situatie is anders en vereist maatwerk. Per plan moeten de noodzaak/wenselijkheid van afwijking en de aanpak in de plantoelichting nader worden beoordeeld en gemotiveerd.

| gebiedstype                                                                                                                                               | toegestane afwijking                        | motivering                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1a. gebied waar functiemenging wordt nagestreefd (bijv. nieuw woongebied met toevoeging van bedrijvigheid)                                                | verlaging richtafstanden met 1 afstandsstep | kortere afstand is aanvaardbaar in het belang van functiemenging (levendigheid, handhaving bestaande woningen)                                                           |
| 1b. verspreid gesitueerde woningen in een gebied met functiemenging en/of op locaties met andere verstoringsbronnen (bijv. gesitueerd langs drukke wegen) | idem                                        | er is al sprake van een verhoogd hinderniveau                                                                                                                            |
| 2. verstoringsgevoelig natuurgebied/stiltegebied★)                                                                                                        | verhoging richtafstanden met 1 afstandsstep | voor stiltegebieden en (zeer) verstoringsgevoelige natuurgebieden, geldt in beginsel een strengere norm voor geluid (40 dB(A)) dan voor een rustig woongebied (45 dB(A)) |

★) Voor stiltegebieden kunnen daarnaast nog aanvullende specifieke eisen gelden vanuit provinciaal beleid.

1) Het betreft hier een algemeen overzicht van relevante gebiedstypen. Dit hoeft dus niet te betekenen dat deze gebiedstypen in het onderhavige bestemmingsplan ook werkelijk voorkomen.

### **Bedrijfswoningen**

Een specifiek geval van een afwijkend omgevingstype vormen daarnaast bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. De vestiging van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is in beginsel ongewenst, maar kan desgewenst worden toegestaan op terreinen/terreingedeelten waar slechts activiteiten uit maximaal categorie 2 zijn toegelaten. In uitzonderingsgevallen kunnen nieuwe bedrijfswoningen ook worden toegestaan op bestaande terreinen/terreingedeelten waar activiteiten uit maximaal categorie 3.1 zijn toegestaan en reeds bedrijfswoningen aanwezig zijn. Bij de milieuzonering van bedrijventerreinen ten opzichte van bestaande en/of nieuw te vestigen bedrijfswoningen, wordt voor het overige in beginsel uitgegaan van een verlaging van de richtafstanden met 1 afstandsstap. In bestaande situaties kunnen de richtafstanden ten opzichte van bedrijfswoningen in uitzonderingsgevallen op basis van een nadere motivering met 2 afstandstappen worden verlaagd.

### **Opzet van de Staat**

De hier gebruikte Staat kent twee verschillende soorten categorie-indelingen (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is, net als in de VNG-publicatie, gebruikgemaakt van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993. In de praktijk kan het voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In beginsel geldt dan de hoogste categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen/-activiteiten duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd gekoppeld aan de indeling volgens hoofdstuk I en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die vanwege een zeer groot vermogen onder de "geluidshinderlijke inrichtingen" (A-categorieën) vallen en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding \* hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijven waar vaak kleinere, weinig hinderlijke activiteiten voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

### **Flexibiliteit**

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3)<sup>1)</sup>. Bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich primair te richten op de in de Staat aangegeven maatgevende milieuaspecten. De aanduiding van maatgevende milieuaspecten is hierop afgestemd.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

---

1) Volgens vaste jurisprudentie is het opnemen van een dergelijke vrijstellingsbevoegdheid zelfs verplicht.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde vrijstellingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer is aangetoond dat deze bedrijven wat milieubelasting betreft gelijk kunnen worden gesteld met de volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven, kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.



## Bijlage 3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

### Categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

#### *1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca*

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

#### *1b. Overige lichte horeca*

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

#### *1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

### Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

### Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).





## Bijlage 4. Bedrijveninventarisatie

| straat             | nr  | naam en aard van het bedrijf                                       | S.B.I. code   | categorie S.v.B. | totaal opgesteld motorisch vermogen | algemene toelaatbaarheid | opmerkingen                                              | bestemmings-regeling |
|--------------------|-----|--------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|
| Schenkelweg        | 1   | Aannemersbedrijf v.d. Hoeven, aannemer en timmerbedrijf            | 45.1/<br>45.2 | 2                |                                     | 2                        | bedrijfsoppervlakte < 1.000 m²                           | B(2)                 |
|                    | 109 | Versteegen Autobedrijf, autoreparatiebedrijf (excl. plaatwerkerij) | 50.1/<br>50.2 | 2                |                                     | 2                        |                                                          | B(2)                 |
| Zuidbuurtseweg     | 7b  | R. van Leeuwen, autoreparatiebedrijf (excl. plaatwerkerij)         | 50.1/<br>50.2 | 2                |                                     | 2                        |                                                          | B(2)                 |
|                    | 10  | Van Meurs en Van der Meer, agrarisch loonbedrijf                   | 01.4          | 3.2              |                                     | 2                        | bedrijfsoppervlakte circa 4.000 m² binnen het plangebied | B(2)al               |
|                    | 19  | Giezen en Zoons, Edelsmederij                                      | 36.2          | 2                |                                     | 2                        |                                                          | B(2)                 |
|                    | 22b | Akker, G.A.N. van den, woningstof-feerderij                        | 45.4          | 1                |                                     | 2                        |                                                          | B(2)                 |
|                    | 42  | Envico, groothandel meet- en regel-apparatuur                      | 51.6          | 2                |                                     | 2                        | bedrijfsoppervlakte < 2.000 m²                           | B(2)                 |
|                    | 47  | Aannemersbedrijf Trafiek                                           | 45.1/<br>45.2 | 2                |                                     | 2                        |                                                          | B(2)                 |
| Dr. Kortmannstraat | 3   | Elderhorst Torenuurwerkreparatiebedrijf                            | 29/31.6       | 3.1              |                                     | 2                        |                                                          | B(2)tu               |



## **Bijlage 5. Wegverkeerslawaa**







## **Bijlage 6. Vaststellingsbesluit Hogere grenswaarden**







# provincie **HOLLAND** **ZUID**

DIRECTIE GROEN, WATER EN  
MILIEU  
afdeling Milieu

CONTACTPERSOON  
mw. J. Föllings  
DOORKIESNUMMER  
070 - 441 65 35  
E-MAIL  
j.follings@pzh.nl

PROVINCIEHUIS  
Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag

TELEFOON  
070 - 441 66 11  
FAX  
070 - 441 78 15  
WEBSITE  
www.zuid-holland.nl

Tram 9 en  
bus 65 en 88 stoppen  
bij het provinciehuis.  
Vanaf station Den Haag CS  
is het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.

Besluit/2006/10241A

## GEDEPUTEERDE STATEN GEMEENTE ZOETERWOUDE

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Ingek. d.d.     | 01 AUG. 2006     |
| Klass. nr.      |                  |
| nr. 1123        | UIT              |
| RAP             | Aant.            |
| van ZOETERWOUDE | Verbl. pl. 20/06 |

Burgemeester en Wethouders  
van ZOETERWOUDE

ONS KENMERK      UW KENMERK      BIJLAGEN      DATUM  
DGWM/2006/10241A    11670      -      31 JUL 2006

### BESLUIT van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland 11 juli 2006

Op 31 mei 2006 hebben wij van Burgemeester en Wethouders van Zoeterwoude een verzoek ontvangen om hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast te stellen voor 184 nieuw te bouwen woningen in de zone van de Zuidbuurtseweg en de N206. De woningen behoren tot het ontwerpbestemmingsplan Dorp-Zuid 2006.

Het verzoek voldoet aan alle wettelijke bepalingen en past bovendien binnen ons beleid. Wij hebben dan ook besloten de hogere grenswaarden conform het verzoek vast te stellen.

#### Besluit

Gelet op het voorgaande en gelet op Hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder, hebben wij de hogere grenswaarden als volgt vastgesteld.

| Bestemming           |        | Geluidsbron    | Hogere grenswaarde in dB(A) |
|----------------------|--------|----------------|-----------------------------|
| Omschrijving         | Aantal |                |                             |
| Woningen locatie IV* | 24     | N206           | 51                          |
|                      | 20     | N206           | 55                          |
|                      | 24     | Zuidbuurtseweg | 51                          |
|                      | 61     | Zuidbuurtseweg | 52                          |
| Woningen locatie V*  | 15     | Zuidbuurtseweg | 60                          |
| Woningen locatie II* | 40     | N206           | 55                          |

\* Locatie zoals bedoeld in figuur 8 behorende bij het hierboven genoemde verzoek.

Aan dit besluit verbinden wij de voorwaarde, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55 dB(A) bedraagt.

ONS KENMERK  
DGWM/2006/10241A  
PAGINA 2/2

#### Kanttekeningen

Bij dit besluit plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

- de planvoorschriften en/of de plankkaart van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) grenswaarden;
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de totstandkoming van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door ons te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

#### Bezwaar

Belanghebbenden kunnen op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij ons een gemotiveerd bezwaarschrift indienen tegen dit besluit. Het bezwaarschrift dient te worden ingediend binnen zes weken na de dag van verzending van het besluit, onder vermelding van 'Awb-bezwaar' in de linkerbovenhoek van de enveloppe en het bezwaarschrift. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, t.a.v. het Awb-secretariaat, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
voor dezen,



ir. P.J.C.M. Murk  
hoofd bureau Lokale Milieukwaliteit en Geluid

Verzonden:

AFSCHRIFT AAN

- Milieudienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden.

# Bijlage 7. Onderzoek luchtkwaliteit

1

In paragraaf 5.4 zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In deze bijlage worden enkele punten uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 (hierna: Blk) nader benoemd en wordt ingegaan op het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek.

## B.1 Beleidskader en normstelling

### **Besluit luchtkwaliteit**

#### *Maatgevende stoffen langs wegen*

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit het Blk veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM<sub>10</sub>) van belang. De grenswaarde voor fijn stof (24-uurgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentratie in grote delen van west- en zuid-Nederland overschreden. Andere stoffen uit het Blk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

#### *Meetregeling luchtkwaliteit 2005*

Op grond van het Blk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Meetregeling is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Zoeterwoude bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 6 µg/m<sup>3</sup> en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

### **Beleid provincie Zuid-Holland**

De provincie heeft een Plan van aanpak fijn stof opgesteld (provincie Zuid-Holland, februari 2005). In dit plan van aanpak geeft de provincie aan dat de concentratie fijn stof in de gehele provincie boven de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof ligt (niet de grenswaarde voor het aantal overschrijdingen) en dat op sommige plaatsen ook de grenswaarde voor het jaargemiddelde voor fijn stof wordt overschreden. Het Plan van aanpak vermeldt reeds genomen en voorgenomen maatregelen die de luchtkwaliteit in de provincie zullen verbeteren, zoals financiële ondersteuning bij het plaatsen van roetfilters op bussen van het openbaar vervoer. Ook zijn er diverse maatregelen om de productie van fijn stof van bedrijven en industrie te beperken, met name via vergunningverlening. Tenslotte zijn er stimulerende maatregelen om de uitstoot van de scheepvaart en het overige verkeer te beperken, onder meer door het opstellen van plannen van aanpak in samenwerking met gemeenten.

Van de maatregelen met betrekking tot bedrijven en industrie wordt een reductie van 1/3 van de uitstoot van fijn stof verwacht in 2010 (ten opzichte van 2000), wat neerkomt op een afname van ongeveer 3 µg/m<sup>3</sup> (jaargemiddelde). De effecten van maatregelen met betrekking tot verkeer worden vooral na 2010 verwacht; hierdoor zal de achtergrondconcentratie fijn stof lager worden.

De provincie zal de ontwikkelingen in de concentratie fijn stof volgen door middel van metingen, monitoring en onderzoek.

### **Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit**

In het plangebied wordt via wijzigingsbevoegdheden de realisatie van een aantal woningbouwprojecten mogelijk gemaakt. Doordat deze ontwikkelingen verkeer genereren, is het mogelijk dat de realisatie ervan negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Zodoende is onderzocht welke gevolgen de toename van verkeer heeft op de luchtkwaliteit langs de ontsluitende wegen en daarmee dus ook op de omgeving. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen onderzocht.

**Onderzoeksmethode**

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma<sup>1)</sup>. Dit programma is opgesteld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het emissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de weg van minimaal 5 en maximaal 30 m (voor snelwegen tot 300 m). De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden. Het CAR II-programma kan niet voor het jaar 2005 rekenen. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit in 2005 worden de geschatte verkeersintensiteiten voor 2005 gebruikt met het scenario van 2004.

**Gevolgen luchtkwaliteit voor omgeving (verkeersaantrekkende werking)**

Relevant voor de gevolgen van de beoogde ontwikkelingen op de luchtkwaliteit in de omgeving is de verkeersproductie. In het plangebied worden nieuwe woningen en een horecabedrijf mogelijk gemaakt. De verkeersproductie van de verschillende deelprojecten ziet er als volgt uit:

1. Locatie Versteegen. Op deze locatie wordt de bouw van maximaal 18 appartementen mogelijk gemaakt. Uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning leidt deze ontwikkeling tot een verkeerstoename van ongeveer 110 mvt/etmaal.
2. Locatie Stompwijkseweg. Op deze locatie worden maximaal 40 woningen gerealiseerd. Uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning leidt deze ontwikkeling tot een verkeerstoename van 240 mvt/etmaal.
3. Horecalocatie. Op deze locatie wordt een horecabedrijf mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkeling is in de berekeningen uitgegaan van een verkeersproductie van 100 mvt/etmaal (worstcase scenario).
4. Swetterhage. Op dit moment staan op deze locatie een aantal gebouwen van Swetterhage, een instelling voor zorg aan verstandelijk gehandicapten. Er zullen op die locatie 140 tot 200 woningen gerealiseerd worden. Voor deze woningen is uitgegaan van een verkeersproductie van 1000 mvt/etmaal. In de berekeningen is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de toekomstige verkeersproductie van de woningen niet is verminderd met de huidige verkeersproductie van Swetterhage.
5. Op deze locatie worden 15 woningen gerealiseerd. Uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning leidt deze ontwikkeling tot een verkeerstoename van ongeveer 60 mvt/etmaal.
6. Zuidbuurtseweg 74-75. Op deze locatie wordt de bouw van 3 woningen mogelijk gemaakt. Uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning leidt deze ontwikkeling tot een verkeerstoename van ongeveer 20 mvt/etmaal.
7. Locatie Wit-gele Kruisgebouw. Op deze locatie wordt de bouw van 6 appartementen of 3 eengezinswoningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling heeft een maximale verkeersproductie van 36 mvt/etmaal.

De verkeersafwikkeling voor de locaties 1 tot en met 4 vindt plaats via de Dr. Kortmannstraat richting de N206. In de luchtkwaliteitsberekeningen is de totale verkeersproductie van deze 4 deelprojecten (1.450 mvt/etmaal) meegenomen met het verkeer op de Dr. Kortmannstraat. Vervolgens is ervan uitgegaan dat 50% van het verkeer de N206 in zuidelijke richting oprijdt en 50% in noordelijke richting. De ontsluiting van deellocatie 6 en 7 vindt plaats via de Korte Miening. Evenals het verkeer van locatie 5 wordt ervan uitgegaan dat het vervolgens afgewikkeld wordt via de Zuidbuurtseweg. In de luchtkwaliteitsberekeningen is de totale verkeersproductie van deze 3 deelprojecten (circa 110 mvt/etmaal) opgeteld bij het verkeer op de Zuidbuurtseweg.

Om de gevolgen voor de luchtkwaliteit in de omgeving inzichtelijk te maken, zijn de ontsluitende wegen Dr. Kortmannstraat, de N206, Korte Miening en de Zuidbuurtseweg als maatgevend genomen, aangezien op deze wegen de verkeerstoename relatief het grootst is. De luchtkwaliteit is berekend op een afstand van 5 m van de as van de Dr. Kortmannstraat, de Korte Miening en de Zuidbuurtseweg en 10 m van de as van de N206 (ter plaatse van het vrijliggend fietspad). Indien is aangetoond dat na realisatie van de ontwikkelingen langs deze wegen wordt voldaan aan het Blk, is daarmee aangetoond dat dit ook geldt voor de verdere omgeving.

1) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 4.0, maart 2005.

### Onderzoek luchtkwaliteit ter plaatse

De luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkelingen is getoetst aan de geldende grenswaarden. Er is voor alle projecten nog niet bekend wat de precieze afstand van de nieuwe woningen tot de wegas is. Wanneer echter op 5 m van de as van de Dr. Kortmannstraat, de Korte Miening en de Zuidbuurtseweg voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Blk, zal dit ook ter plaatse van de nieuwe woningen het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate de locatie verder van de wegas ligt.

### Invoergegevens

De verkeersintensiteit op de Dr. Kortmannstraat, de N206, de Korte Miening en de Zuidbuurtseweg is weergegeven in tabel B.1. Er is voor deze wegen rekening gehouden met een autonome groei van het verkeer van 1,5% per jaar.

**Tabel B.1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)**

| straatnaam         | 2005        |             | 2010        |             | 2015        |             |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                    | excl. ontw. | incl. ontw. | excl. ontw. | incl. ontw. | excl. ontw. | incl. ontw. |
| Dr. Kortmannstraat | 3.826       | n.v.t.      | 4.122       | 5.572       | 4.440       | 5.890       |
| N206 (zuid)        | 25.163      | n.v.t.      | 26.447      | 27.197      | 27.796      | 28.483      |
| N206 (noord)       | 23.527      | n.v.t.      | 24.850      | 25.603      | 26.247      | 27.023      |
| Korte Miening      | 50          | n.v.t.      | 53          | 103         | 55          | 105         |
| Zuidbuurtseweg     | 731         | n.v.t.      | 768         | 880         | 807         | 923         |

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Deze invoergegevens zijn weergegeven in tabel B.2.

**Tabel B.2 Invoergegevens**

| straatnaam         | voertuigverdeling<br>(licht/middelzwaar/zwaar<br>verkeer) | wegtype | snelheidstype             | bomenfactor |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|---------|---------------------------|-------------|
| Dr. Kortmannstraat | 0,904/0,076/0,02                                          | 3a      | doorstromend stadsverkeer | 1,25        |
| N206 (zuid)        | 0,924/0,062/0,041                                         | 1       | buitenweg                 | 1           |
| N206 (noord)       | 0,924/0,062/0,041                                         | 2       | buitenweg                 | 1,25        |
| Korte Miening      | 0,9534/0,0443/0,0023                                      | 3a      | normaal stadsverkeer      | 1,5         |
| Zuidbuurtseweg     | 0,928/0,049/0,023                                         | 4       | doorstromend stadsverkeer | 1,25        |

### Berekeningsresultaten

#### *Gevolgen luchtkwaliteit voor omgeving (verkeersaantrekkende werking)*

In tabel B.3 zijn de resultaten van de berekeningen ten behoeve van de toetsing in de omgeving van het plangebied weergegeven voor 2005, 2010 en 2015. Op grond van het Blk mag voor fijn stof de bijdrage van zeezout worden afgetrokken van de berekende waarden.

**Tabel B.3 Berekeningsresultaten luchtkwaliteit verkeersaantrekkende werking\***

| weg               | stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) jaar-gemiddelde (in µg/m <sup>3</sup> ) |                        | fijn stof (PM <sub>10</sub> ) jaargemiddelde (in µg/m <sup>3</sup> ) |                        | fijn stof (PM <sub>10</sub> ) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen p.j.) |                        |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                   | exclusief ontwikkeling                                                     | inclusief ontwikkeling | exclusief ontwikkeling                                               | inclusief ontwikkeling | exclusief ontwikkeling                                                        | inclusief ontwikkeling |
| <b>in 2005</b>    |                                                                            |                        |                                                                      |                        |                                                                               |                        |
| D. Kortmannstraat | 39**                                                                       | n.v.t.                 | 23                                                                   | n.v.t.                 | 17                                                                            | n.v.t.                 |
| N206 (zuid)       | 40**                                                                       | n.v.t.                 | 23                                                                   | n.v.t.                 | 18                                                                            | n.v.t.                 |
| N206 (noord)      | 47**                                                                       | n.v.t.                 | 26                                                                   | n.v.t.                 | 32                                                                            | n.v.t.                 |
| Korte Miening     | 32**                                                                       | n.v.t.                 | 21                                                                   | n.v.t.                 | 8                                                                             | n.v.t.                 |
| Zuidbuurtseweg    | 34**                                                                       | n.v.t.                 | 22                                                                   | n.v.t.                 | 10                                                                            | n.v.t.                 |
| <b>in 2010</b>    |                                                                            |                        |                                                                      |                        |                                                                               |                        |
| D. Kortmannstraat | 30                                                                         | 32                     | 25                                                                   | 25                     | 26                                                                            | 28                     |
| N206 (zuid)       | 32                                                                         | 32                     | 25                                                                   | 25                     | 27                                                                            | 28                     |
| N206 (noord)      | 37                                                                         | 37                     | 27                                                                   | 27                     | 38                                                                            | 38                     |
| Korte Miening     | 27                                                                         | 27                     | 24                                                                   | 24                     | 20                                                                            | 20                     |
| Zuidbuurtseweg    | 28                                                                         | 28                     | 24                                                                   | 24                     | 22                                                                            | 22                     |
| <b>in 2015</b>    |                                                                            |                        |                                                                      |                        |                                                                               |                        |
| D. Kortmannstraat | 29                                                                         | 30                     | 24                                                                   | 25                     | 25                                                                            | 27                     |
| N206 (zuid)       | 30                                                                         | 30                     | 25                                                                   | 25                     | 27                                                                            | 27                     |
| N206 (noord)      | 34                                                                         | 35                     | 27                                                                   | 27                     | 37                                                                            | 37                     |
| Korte Miening     | 26                                                                         | 26                     | 23                                                                   | 23                     | 19                                                                            | 20                     |
| Zuidbuurtseweg    | 27                                                                         | 27                     | 24                                                                   | 24                     | 21                                                                            | 21                     |

\* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.

\*\* Deze grenswaarde is in 2005 nog niet in werking getreden.

Uit tabel B.3 blijkt alleen langs de N206 (noord) sprake is van een overschrijding van de grenswaarde voor het 24-uurgemiddelde van fijn stof in 2010 en 2015. De ontwikkelingen zorgen hier echter niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit, zodat toch voldaan wordt aan het Blk. In alle andere gevallen worden de grenswaarden uit het Blk niet overschreden.

#### *Toetsing ter plaatse van de beoogde ontwikkeling*

Aangezien op 5 m van de as van de Dr. Kortmannstraat, de Korte Miening en de Zuidbuurtseweg voldaan wordt aan de grenswaarden uit het Blk, zal dit ook ter plaatse van de nieuwe woningen het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate de locatie verder van de weg ligt. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling aan alle grenswaarden uit het Blk wordt voldaan.

## Bijlage 8. Bodemonderzoek

1

### **Historisch bodemonderzoek**

Door de milieudienst West-Holland is historisch onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit van de locaties Versteegen, Stompwijkseweg, Detmersweg, Swetterhage, Zuidbuurtseweg 51, Zuidbuurtseweg 74/75 en Korte Miening. De uitkomsten van dit historische onderzoek zijn hieronder weergegeven.

#### *Locatie Versteegen*

De locatie is bij de provincie Zuid-Holland bekend als een ernstig verontreinigde locatie (locatienummer PZH: ZH063800012). In 1993 is een saneringsplan ingediend om een minerale olieverontreiniging te verwijderen. Onder de bebouwing is een restverontreiniging achtergebleven.

In 2001 is er een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Versteegen aan de Schenkelweg 109. Het bodemonderzoek heeft zich met name geconcentreerd rond de bebouwing. Aan de buitenkant van het gebouw is de kans op bodemverontreiniging het grootst geweest in verband met ondergrondse tanks en brandstofafleverpunten. Op de meeste verdachte plaatsen is onderzoek verricht. Hier zijn geen sterke bodemverontreinigingen aangetroffen.

Verder zijn er op een hinderwettekening uit 1990 drie ondergrondse tanks ingetekend. In het bodemonderzoek van 2001 lijkt met deze tanks geen rekening te zijn gehouden. Ingeval van herinrichting, dient men rekening te houden met plaatselijke verontreinigingen met minerale olie in pandig, onderzoek is wenselijk. De initiatiefnemer zal dit bodemonderzoek laten uitvoeren.

#### *Locatie Stompwijkseweg*

De locatie Stompwijkseweg bestaat uit twee percelen. Op geen van de percelen is bodemonderzoek verricht. Langs de Stompwijkseweg heeft volgens de gegevens van de Milieudienst West-Holland een brandstoffenhandel gezeten (Hinderwet 1938). De locatie is onbekend. Het stuk tussen de twee percelen is al in een eerder stadium onderzocht. Op dit terrein (Stompwijkseweg 11 en 12) is zink en lood sterk verhoogd aangetroffen. Vermoed wordt dat de terreinden zijn opgehoogd met lood en zinkhoudende grond.

Uit bodemonderzoek op nr. 9 bleek het zink- en loodgehalte licht verhoogd (190 mg lood/kg grond en 190 mg/kg). Gezien de bebouwingsgeschiedenis (< 1900) is het is niet uit te sluiten dat er zware metalen als zink en lood licht tot sterk verhoogd in de grond worden aangetroffen.

#### *Locatie Detmersweg*

Er zijn bij de Milieudienst geen gegevens over deze locatie bekend. Momenteel staan er geen gebouwen op het perceel. De locatie is onverdacht. Voor het bestemmingsplan wordt geen aanvullend bodemonderzoek nodig geacht.

#### *Locatie Swetterhage en Zuidbuurtseweg 51*

Locatie Swetterhage en Zuidbuurtseweg 51 zijn opgehoogd met zand. De kwaliteit van de ophooglaag is onbekend. Er zijn wel twee kleine onderzoeken verricht op het terrein in het kader van bouw aanvragen. De bodem bleek licht verontreinigd te zijn.

Indien deze bodemkwaliteit representatief is voor de hele zandige ophooglaag, dan wordt er geen aanvullend onderzoek nodig geacht voor het bestemmingsplan.

#### *Locatie Korte Miening*

Er is geen informatie over de locatie bekend. Voor het bestemmingsplan wordt geen aanvullend bodemonderzoek nodig geacht in het kader van het bestemmingsplan.

#### *Locatie Zuidbuurtseweg 74/75*

Op de locatie is in 2004 en 2005 bodemonderzoek verricht. Een verkennend en nader onderzoek is uitgevoerd. In 2005 is een saneringsplan opgesteld. Voordat de bouwvergunning kan worden afgegeven, zal het terrein gesaneerd dienen te worden conform een door de provincie Zuid-Holland goedgekeurd saneringsplan.



**Conclusie historisch bodemonderzoek Milieudienst West-Holland**

Uit het historische onderzoek komt als algemene conclusie naar voren dat de te verwachten sanering realisatie van de ontwikkelingslocaties niet onmogelijk maakt. De ervaring leert dat de bouwvolumes van de locaties Versteegen en Stompwijkseweg voldoende groot is om de saneringskosten te kunnen opvangen. Alvorens de sanering kan plaatsvinden is aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.