

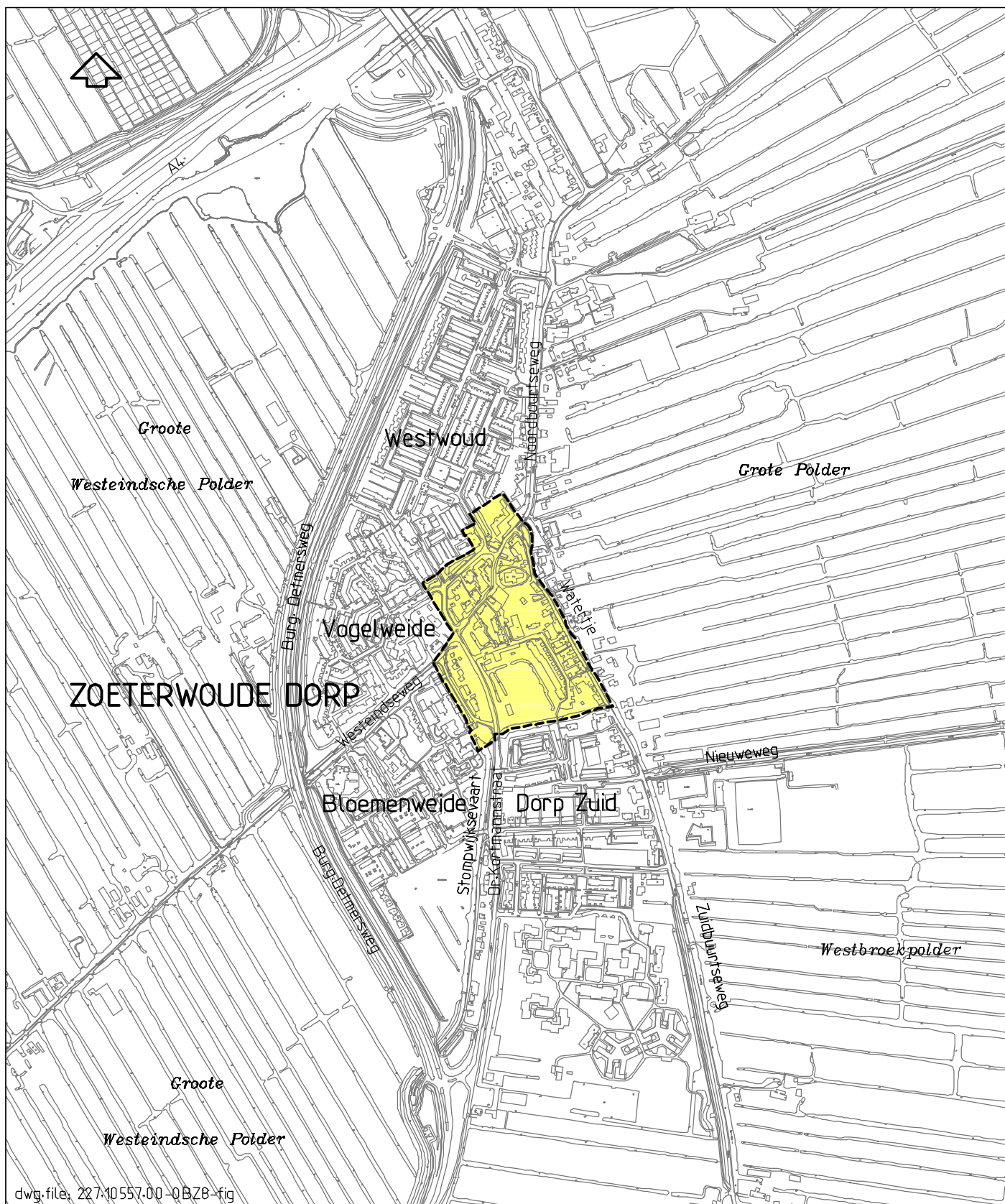
toelichting

Inhoud van de toelichting	1
1. Inleiding	blz. 5
1.1. Ligging van het plangebied	5
1.2. De opgave	6
1.3. Voortraject	6
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	6
1.5. Beoogd bestemmingsplan	7
1.6. Leeswijzer	7
2. Beleidskader	9
2.1. Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening extra (VINEX)	9
2.2. Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening	9
2.3. Provinciaal beleid	9
2.4. Lokaal beleid	10
3. Ruimtelijke analyse	15
3.1. Ontstaansgeschiedenis	15
3.2. Archeologie en monumenten	15
3.3. Ruimtelijke structuur	17
4. Functionele analyse	21
4.1. Voorzieningen	21
4.2. Wonen	21
4.3. Groen	23
4.4. Bedrijven	23
4.5. Verkeer	23
5. Centrumontwikkeling	25
5.1. Kwantitatieve beoordeling van het winkelaanbod.	25
5.2. Bestedingen in Zoeterwoude-Dorp	26
5.3. Trends en ontwikkelingen	27
5.4. Conclusies en aanbevelingen	27
6. Milieuaspecten	29
6.1. Duurzaam bouwen	29
6.2. Milieuzonering	29
6.3. Horeca	30
6.4. Wegverkeerslawaaï	30
6.5. Luchtkwaliteit	31
6.6. Leidingen	32
6.7. Bodem- en grondwaterverontreiniging	32
6.8. Waterhuishouding	33
6.9. Ecologie	34
7. Gebiedsvisie	37
7.1. Samenvatting beleidskader	37
7.2. Samenvatting ruimtelijke en functionele aspecten	38
7.3. Samenvatting Centrumontwikkeling	38
7.4. Gebiedsvisie	39
7.5. Randvoorwaarden ontwikkelingslocaties	40
8. Uitgangspunten voor kaart en voorschriften	45
8.1. Planvorm	45
8.2. Bestemmingsregeling	45

9. Uitvoerbaarheid	51
9.1. Economische uitvoerbaarheid	51
9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
10. Overleg ex artikel 10 Bro	57

Bijlagen:

1. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Bedrijveninventarisatie in het kader van de Wet milieubeheer.
3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten.



plangebied

figuur 1
ligging plangebied

In het Groene Hart, op de overgang naar het stadsgewest Leiden, is Zoeterwoude een meerker-nige gemeente waarbinnen de afzonderlijke kernen en buurtschappen duidelijk verschillen in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht. De twee grootste kernen zijn Hoge Rijndijk en Dorp. Hoge Rijndijk heeft een belangrijke economische functie door de aanwezigheid van het bedrij-venterrein Grote Polder en de Woonboulevard Rijneke Boulevard.

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

Het beleid van de gemeente Zoeterwoude is gericht op versterking van de positie als Groene Hart-gemeente met behoud van haar landelijke, groene en dorpse karakter. Een belangrijk on-derdeel van dit beleid is het versterken van de centrumfunctie van de dorpskern in Zoeter-woude-Dorp. Hiertoe is de "Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum Zoeterwoude-Dorp" vastgesteld (11 juli 2002). Met het oog op de daadwerkelijke realisering van de verande-ringen die in de Visie worden voorgesteld, is op een aantal percelen in het gebied een voor-keursrecht gevestigd op basis van artikel 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Hiermee heeft de gemeente in belangrijke mate de regie van de beoogde samenhangende ontwikkeling in handen.

Om ruimte te kunnen bieden aan de hierin opgenomen gewenste ontwikkelingen en om onge-wenste ontwikkelingen te kunnen tegenhouden of bij te sturen binnen de kaders van de be-staande stedenbouwkundige structuur, is een actueel en op huidige beleidsinzichten afgestemd bestemmingsplan nodig.

Het gemeentebestuur van Zoeterwoude heeft daarom besloten tot herziening van (gedeelten van) de vigerende bestemmingsplannen voor het gebied dat wordt aangeduid als Dorpskern (zie figuur 1).

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan Dorpskern komen de ruimtelijke en functi-onele analyse van het gebied aan de orde en worden de ontwikkelingen binnen het gebied be-schreven. Tevens vindt toetsing aan het bestaande beleid plaats en wordt de visie op het plan-gebied geformuleerd. Deze visie is vervolgens vertaald in uitgangspunten voor de op te stellen voorschriften en plankaart.

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

1.1. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Zoeterwoude-Dorp en wordt begrensd door het water van de Korte Miening aan de zuidzijde, het Watertje aan de oostzijde, de Ver-laatweg en de Veldzichtstraat aan de westzijde en de Dr. Bouwdijkstraat en een deel van de Kerklaan aan de noordzijde.

Het plangebied omvat naast het centrumgebied van de kern Zoeterwoude-Dorp ook het groen-gebied Loetheveld, de lintbebouwing aan de westzijde van het Watertje en de strook met losse (woon)bebouwing tussen de Verlaatweg en de Dr. Kortmannstraat. Binnen het gebied is een di-versiteit aan functies aanwezig.

1.2. De opgave

Voor het gebied Dorpskern dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld dat is afgestemd op actuele gegevens en inzichten, rekening houdt met gewenste ontwikkelingen en kan bogen op een zo breed mogelijk 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.

Basis voor het bestemmingsplan vormt de visie die is neergelegd in de nota "Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum Zoeterwoude-Dorp" (11 juli 2002), die in opdracht van de gemeente is opgesteld om een aantal gewenste ontwikkelingen in de dorpskern een stedenbouwkundig kader te geven, gebaseerd op de bestaande kwaliteiten van het gebied. In het bestemmingsplan wordt in de vorm van ruimtelijke randvoorwaarden voor een aantal locaties een nadere verfijning van de ruimtelijke visie neergelegd.

1.3. Voortraject

In het proces om te komen tot de stedenbouwkundige visie hebben bewoners en belanghebbenden op verschillende momenten hun inbreng in de visie kunnen geven. Op 9 mei 2000 is een meedenkavond georganiseerd voor bewoners en belanghebbenden. Tijdens deze avond konden de aanwezigen hun mening over het centrum geven. Dit heeft geleid tot een eerste concept van de stedenbouwkundige visie. Dit concept is tijdens een inspraakavond op 30 augustus 2000 aan de belanghebbenden en bewoners gepresenteerd, waarop de aanwezigen konden reageren. In de periode tussen deze avond en de afronding van de visie begin 2002 is een aantal onderzoeken uitgevoerd naar het functioneren van het centrum. Hieruit is het programma voortgekomen dat in de visie zijn ruimtelijke vertaling heeft gekregen. Een klankbordgroep waarin ondernemers en gemeente deelnemen coördineert en integreert de belangen van de winkeliers in het proces.

Op 25 april 2002 hebben burgemeester en wethouders een besluit over deze visie genomen, waarna deze zes weken ter visie is gelegd. In deze periode was het voor belanghebbenden mogelijk schriftelijk of mondeling tijdens de op 30 mei 2002 gehouden inspraakavond hun zienswijze kenbaar te maken.

Met meeweging van deze zienswijzen heeft de gemeenteraad op 11 juli 2002 de stedenbouwkundige visie gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben betrekking op het handhaven van de Dr. Kortmannstraat als ontsluitingsweg en het autoluw maken van de Dorpsstraat in plaats van autovrij.

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan Dorpskern betreft een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
Dorpskern (geheel)	28-02-1980	02-09-1980
Bloemenweide (gedeeltelijk)	20-12-1990	14-05-1991
Westwout (1985) (gedeeltelijk)	24-10-1985	15-04-1986
Westwout eerste herziening (ged.)	28-11-1991	24-03-1992
Dorp-Zuid (gedeeltelijk)	23-09-1976	25-04-1978

Het bestemmingsplan Dorpskern is in 1980 naar aanleiding van een vernieuwingsoperatie voor het centrum vastgesteld. Naar de toenmalige ruimtelijke inzichten is in die tijd onder andere de huidige supermarkt gebouwd en is het pleintje aan de Dorpsstraat gerealiseerd. Deze vernieuwingsoperatie hing onder meer samen met de groei van de kern door de bouw van de omliggende woonwijken en de aanleg van de provinciale weg. Door deze nieuwe weg verloor de route door het centrum zijn functie voor doorgaand verkeer tussen Leiden en Zoetermeer en

kon meer een verblijfskarakter krijgen. Na zo'n twintig jaar zijn de ruimtelijke inzichten gewijzigd en is opnieuw een vernieuwingsslag voor de dorpskern aan de orde.

1.5. Beoogd bestemmingsplan

Het ruimtelijk en functioneel beleid van de gemeente Zoeterwoude geeft richting aan de gewenste ontwikkelingen in de dorpskern en formuleert de randvoorwaarden waarbinnen die ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Gezien het karakter van het plangebied en de bestaande ruimtelijke kwaliteit, vervult het bestemmingsplan een belangrijke beheers- en gebruiksfunctie. Daarnaast staat het een aantal nieuwe ontwikkelingen toe in de vorm van woningbouw, de ontwikkeling van winkelveorzieningen en verbetering van de verkeersafwikkeling.

De juridische planvorm is daarom toegesneden op het beleid dat gericht is op het behoud van de aanwezige functies en kwaliteiten alsmede op de ontwikkeling van nieuwe plannen binnen de planperiode.

Gezien het gewenste behoud van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur is in principe gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling waarbij iedere functie van een eigen toegesneden bestemming wordt voorzien. Nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt door het gebruik van een wijzigingsbevoegdheid of uit te werken bestemmingen. Daarbij zijn eenduidige ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd.

1.6. Leeswijzer

Het bestemmingsplan Dorpskern 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 beoogde centrumontwikkeling in het plangebied belicht. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de milieuaspecten. In hoofdstuk 7 wordt de visie op het gebied weergegeven. Hoofdstuk 8 bevat de juridische planbeschrijving. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 9 aan de orde. En ten slotte worden in hoofdstuk 10 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 7 en 8.



figuur 2
luchtfoto plangebied
Zoeterwoude Dorpskern

2.1. Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening extra (VINEX)

Op dit moment vigeert het VINEX-beleid uit het begin van de jaren '90. Centrale doelstelling van dit beleid is een zo groot mogelijke bijdrage leveren aan het behoud en de verhoging van ruimtelijke kwaliteit in Nederland. Belangrijkste thema's zijn bundeling van functies en compacte verstedelijking.

2.2. Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening

In november 2001 is deel 3 van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening vastgesteld (kabinetsstandpunt). Deze rijksnota bevat beleidsvoornemens die ook voor Zoeterwoude van belang zijn. Het rijksbeleid dat in de nota is verwoord, is erop gericht dat (samenwerkende) gemeenten rode contouren bepalen rondom hun kernen waarbinnen alle stedelijke functies – inclusief recreatie- en sportvoorzieningen – een plaats moeten krijgen. De beleidsinzet van het rijk is dat de "stedelijke ruimteclaims" (wonen, werken, voorzieningen enz.) zoveel mogelijk binnen het huidige bebouwde gebied worden opgelost. De contouren worden getoetst door de provincie en vastgelegd in het streekplan.

In de nota wordt het gebied Grote Polder niet meer als mogelijke woningbouwlocatie genoemd. In dat verband is vliegveld Valkenburg aangemerkt als locatie om de regionale woningbehoefte op te vangen.

Zoeterwoude-Dorp is gelegen in het Groene Hart, één van de zeven Nationale Landschappen. De algemene ruimtelijke doelstellingen voor de Nationale Landschappen zijn de volgende:

- versterking en verbetering van de identiteit van de landschappen door ontwikkeling structuurdragers;
- behoud en versterking van cultuurhistorische en ecologische waarden (onder andere Zoeterwoude Weipoort, ten zuidoosten van het plangebied);
- versterking van de visuele samenhang tussen bebouwing en omgeving;
- handhaving van openheid langs infrastructuur waarmee de "panorama's" op het landschap behouden blijven;
- landschappelijk passende en beheerste ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector.

Stellingnamebrief

De vaststellingsprocedure voor de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening is in het najaar van 2002 gestaakt. Het kabinet heeft in de Stellingnamebrief Nationaal Ruimtelijk Beleid (vastgesteld op 1 november 2002) beleidsaanpassingen geformuleerd die nader worden uitgewerkt in een nieuwe Nota Ruimte. Daarin zijn de Vijfde Nota en het Structuurschema Groene Ruimte geïntegreerd.

Voor Zoeterwoude zijn er geen relevante wijzigingen ten opzichte van de Vijfde Nota. Door de val van het kabinet Balkenende is het onzeker in hoeverre uitvoering zal worden gegeven aan deze beleidsaanpassingen.

Conclusie rijksbeleid

Op basis van het bovenstaande kan worden vastgesteld dat de voorgestane ontwikkelingen binnen Zoeterwoude-Dorp sporen met het restrictieve rijksbeleid voor het Groene Hart, zoals is vastgelegd in de Vijfde Nota. Ten aanzien van de uitspraken in de stellingnamebrief valt op te maken dat de ontwikkelingen in Zoeterwoude hiermee niet conflicteren.

2.3. Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West (1997)

Zoeterwoude-Dorp behoort tot het deelgebied "veenweidegebied Zoeterwoude". In dit gebied is melkveehouderij de toonaangevende economische functie. Het gebied wordt gekenmerkt door

landschappelijke openheid met daarbinnen de kernen Zoeterwoude-Dorp en Stompwijk. Het gebied maakt deel uit van de bufferzone Leiden-Den Haag-Zoetermeer.

Binnen het deelgebied moet een deel van de Groenblauwe Slinger gerealiseerd worden, waarmee een verbindingzone met een groen karakter tot stand wordt gebracht die Midden-Delfland, via de zone tussen Pijnacker en Berkel, het gebied tussen Zoetermeer en Leidschenveen en het veenweidegebied Zoeterwoude, met het Groene Hart verbindt. Dit betekent dat vooral gestreefd wordt naar verhoging van bestaande kwaliteiten.

In het streekplan is de locatie Grote Polder nabij Zoeterwoude-Dorp opgenomen als studielocatie voor woningbouw, bedrijvigheid en recreatiemogelijkheden. Inmiddels is besloten dat een dergelijke ontwikkeling niet gerealiseerd zal worden in verband met de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. De begrenzing van het Groene Hart blijft ongewijzigd.

Met de bebouwingscontour rondom Zoeterwoude-Dorp is uitvoering gegeven aan het restrictieve beleid voor het Groene Hart. Woningbouw en ontwikkeling van bedrijventerreinen mogen slechts binnen deze contour plaatsvinden. De taakstelling voor woningbouw is afgestemd op het Groene Hartbeleid.

Het plangebied ligt geheel binnen de bebouwingscontour.

De zone langs het Watertje is in het streekplan aangewezen als "bebouwing met grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde". Voor gebieden met deze aanwijzing is planologische bescherming gewenst. In het bestemmingsplan en gemeentelijk beeldkwaliteitsplan wordt aan dit beleid inhoud gegeven.

Concept Streekplan Zuid-Holland West (augustus 2002)

In augustus 2002 is het Ontwerp Streekplan Zuid-Holland West verschenen. In hoofdlijnen bevat het Ontwerp Streekplan de uitwerking van de Nota Koersbepaling, op weg naar Integrale Herziening Streekplan Zuid-Holland West (mei 2001) en de Nota van Beantwoording, reacties op de Nota Koersbepaling/Hoofdlijnen voor het ontwerpstreekplan waarin de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid en van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn samengebracht. In het streekplan is de provincie voornemens het gecombineerde beleid van contouren en contingenten los te laten. De sturing voor wat betreft de verstedelijking zal alleen nog gebaseerd worden op de rode contouren:

- gemeenten hebben de vrijheid om binnen het bestaand stedelijk gebied, binnen de contour, woningen te bouwen waar zij dat willen; daarbij gaat de provincie ervan uit dat binnen de rode contouren voldoende mogelijkheden zijn voor ontwikkelingen binnen de planperiode; de provincie ziet de bevolkingsontwikkeling op zich niet als doel; wel wil de provincie nadrukkelijk voorkomen dat de omvang van de bevolking in het Groene Hart achteruit gaat;
- binnen het "bestaand stedelijk gebied" wil de provincie komen tot optimalisering van het ruimtegebruik; bij het trekken van de (rode) contouren zal de provincie zich laten leiden door inventarisatie van de ontwikkelingscapaciteit binnen de kernen voor het gehele streekplangebied.

Definitieve duidelijkheid over het nieuwe sturingsbeleid is pas te verkrijgen na de vaststelling van het nieuwe streekplan in de loop van 2003.

Conclusie provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde consolidatie en de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen in de dorpskern van Zoeterwoude passen binnen het provinciaal beleidskader.

2.4. 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 landschap-

pelijke 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. 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 in standhouding 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.

Zoeterwoude, groen, zelfstandig en leefbaar, ISV-notitie periode 2000 – 2004 (2000)

In deze notitie heeft de gemeente een aantal beoogde vernieuwingsprojecten beschreven. Een ISV-project bevindt zich binnen het plangebied van dorpskern Zoeterwoude. Het project Herinrichting Dorpskern is gericht op verbetering van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid. Het centrum voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Verdere centralisering van de winkelvoorzieningen en herinrichting van de openbare ruimte bieden kansen om de centrumfunctie in het dorp te verbeteren. Tevens zal de verkeersstructuur worden aangepast en zullen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Toevoeging van woningen in de vorm van appartementen, met name voor senioren en starters levert een bijdrage aan de levendigheid van het dorpscentrum.

Beeldkwaliteitsplan Zoeterwoude (12 juli 2001)

Het beeldkwaliteitsplan 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.

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

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

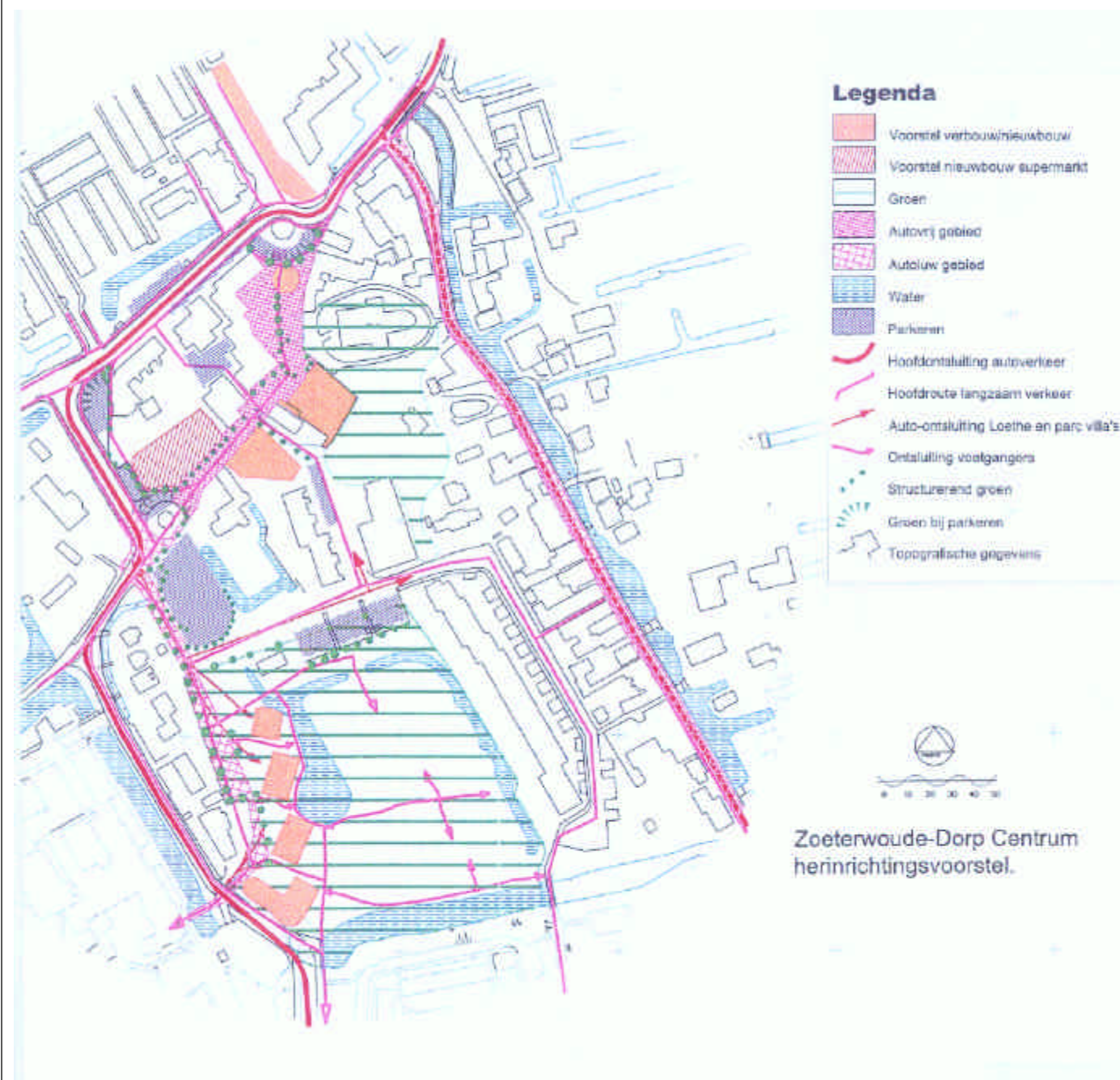
Het beeldkwaliteitsplan zal in de komende periode vertaald worden in een welstandsnota die als basis zal dienen voor het te voeren beleid.

Zoeterwoude-Dorp, Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum (11 juli 2002)

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

De visie is mede gebaseerd op de "*Toekomstvisie Detailhandel Zoeterwoude-Dorp*", een rapport van DHV (juli 2001) waarin op basis van een analyse van het huidige functioneren en verwachte ontwikkelingen een visie wordt geformuleerd voor de toekomstige winkelstructuur van het centrum van Zoeterwoude-Dorp. Belangrijkste aanbevelingen uit dit rapport zijn:

- instandhouden (realiseren) van een compleet winkelapparaat voor de lokale bevolking;



bron: Service- & adviesbureau 113
februari 2002

figuur 3
voorstel stedenbouw-
kundige visie centrum
Zoeterwoude-Dorp

- inzetten op optimalisering van het supermarktaanbod; ruimte bieden voor kwantitatieve en kwalitatieve versterking;
- concentratie van winkelveorzieningen in het centrum van de kern, dagelijks aanbod bij voorkeur rond de supermarkt;
- voldoende parkeergelegenheid;
- herinrichting van het Dorpsplein/concentratiegebied; verhogen van de verblijfswaarde;
- afbakening van het concentratiegebied.

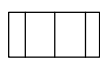
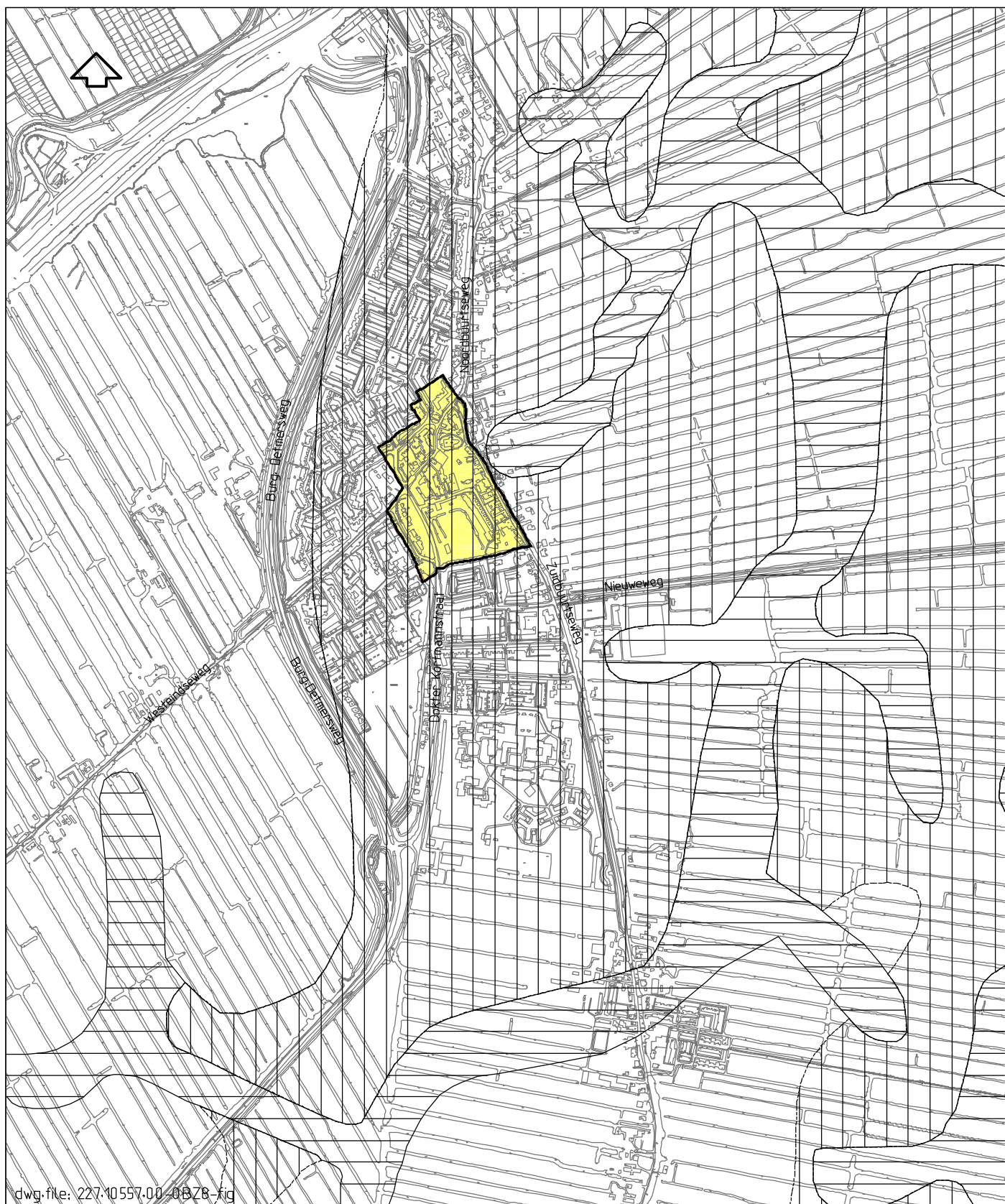
De Visie op de ruimtelijke ontwikkeling is gericht op behoud van het kernwinkelapparaat voor Zoeterwoude-Dorp. De belangrijkste voorstellen in de visie zijn:

- de supermarkt in het winkelgebied behouden en verplaatsen naar de hoek Dorpsstraat/Veldzichtstraat;
- concentratie van winkels in het centrale winkelgebied (Dorpsstraat);
- niet-winkels naar de periferie of elders verplaatsen;
- uitbreiding winkelvloeroppervlakte conform de wensen van winkeliers, op beschikbaar komende ruimte (bijvoorbeeld bestaande supermarkt of nieuwbouw);
- een "woondeken" op de winkels in het centrum realiseren;
- de Dorpsstraat autovrij maken en verkeersafwikkeling in twee richtingen via de Dr. Bouwdijkstraat;
- de Dr. Kortmannstraat tussen de Verlaatweg en de Loethe opheffen en verwijderen; de Verlaatweg wordt de ontsluiting van de dorpskern;
- aan de rand van het Loetheveld op de huidige Dr. Kortmannstraat circa 50 luxe appartementen bouwen;
- de parkeersituatie verbeteren door een parkeerlocatie nabij de nieuwe supermarkt en kleine parkeerclusters dicht om het kernwinkelgebied heen.

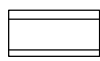
Mede naar aanleiding van de in de inspraakprocedure naar voren gebrachte zienswijzen, is de Visie gewijzigd vastgesteld. De Dr. Kortmannstraat blijft als ontsluitingsroute voor het centrum gehandhaafd, waardoor de voorgestelde appartementen ter plaatse opschuiven naar de rand van het Loetheveld. Het aantal appartementen dat gerealiseerd kan worden neemt hierdoor af tot circa 25. De Dorpsstraat zal niet autovrij maar als autoluw gebied worden ingericht.

Conclusie lokaal beleid

Het behoud van de landelijkheid en het 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 de Dorpskern worden voorgestaan passen in en maken onderdeel uit van het lokaal beleid.



complex met zeer grote kans op archeologische sporen



structuur met zeer grote kans op archeologische sporen



plangebied

bron: Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland
Regio Delfland en Schieland

figuur 4
archeologische waarden

3. Ruimtelijke analyse

15

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke opbouw van de dorpskern 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 9^e en 10^e 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 veenriviërtjes 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 15^e eeuw moest door de inklinking de Grote Polder en de Oost- en Westbroekpolder ingepolderd worden. De overige polders zijn in de 17^e eeuw ingepolderd.

Omdat in Zoeterwoude geen veenaufgravingen 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 weteningen liggen de kenmerkende lange, smalle kavels. Op de kop van de kavels staan boerderijen.

De ontginningslinten hebben zich ontwikkeld tot bebouwingslinten. Tussen de agrarische bebouwing kwam steeds meer woonbebouwing tot stand. In Zoeterwoude zijn aan de linten zes kernen ontstaan. Aan de Zuidbuurtseweg-Noordbuurtseweg zijn dit Zoeterwoude-Dorp en Zuidbuurt. Deze kernen hebben door uitbreidingen 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 bekrachtigd, 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 aan 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 (2002) laat zien dat het plangebied geheel is gesitueerd binnen een complex met een zeer grote kans op archeologische sporen (zie figuur 3). De Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (ROB, 2000) dient eveneens als toetsingskader.

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.



hoofdstructuur

-  wegen
-  waterlopen
-  groene randen
-  groene ruimte
-  oriëntatiepunt
-  grens plangebied

figuur 5
ruimtelijke hoofdstructuur

Monumenten

Verspreid in het gebied is een aantal rijksmonumenten aanwezig. Het betreft de scheepswerf aan de Dorpsstraat 2-4, de Nederlands Hervormde kerk aan de Dorpsstraat, een woonhuis aan de Dorpsstraat 21/Kosterpad 1 en een boerderij aan het Watertje 39-40.

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

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. Bij de beschrijving van de ruimtelijke structuur is aansluiting gezocht bij het Beeldkwaliteitsplan Zoeterwoude (12 juli 2001).

Wegenstructuur

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

De Dorpsstraat vormt de centrale route tussen de Dr. Kortmannstraat en Westeindseweg aan de westzijde en de Noordbuurtseweg/Watertje aan de oostzijde. Omdat dit historische straatje tevens een verblijfsfunctie heeft voor het centrum en hiervoor beperkte ruimte is, is eenrichtingverkeer ingesteld. De Dr. Bouwdijkstraat die aan de achterzijde van het centrumgebied loopt, vangt het verkeer in de andere richting op, waardoor deze "achterstraat" nu een voorzijde is geworden. De bebouwing is echter nog in veel gevallen op de Dorpsstraat georiënteerd.

Waterstructuur

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

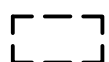
Groenstructuur

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

In de dorpskern bepalen de karakteristieke oude bomen rondom de kerk en een aantal historische panden in sterke mate het straatbeeld. Ook de groene begeleiding door onder andere monumentale essen van de Dr. Kortmannstraat bepaalt in hoge mate het groene karakter van deze weg. Dit wordt nog versterkt door de ligging van het groen- en speelgebied van het Loetheveld aan de oostzijde van deze weg. Het Loetheveld vormt een groene ruimte tussen de dorpskern en de woonwijk Dorp-Zuid. Dit gebied zal binnenkort worden heringericht, waarbij met name de recreatie- en speelfunctie worden versterkt. Verder wordt het groene beeld met name bepaald door de privé-tuinen die grenzen aan het openbare gebied. De tuin van de kerk met de begraafplaats vormt hierbij door zijn omvang en markante plek een bijzonder groenelement. (Bron: Groenstructuurplan Zoeterwoude, 1997).



-  bijzondere bebouwing
-  beeldbepalende ruimtes en panden
-  orientatiepunt
-  beeldbepalend groengebied

 plangebied

figuur 6
beeldbepalende elementen

Bebouwingsstructuur

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

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

Oriëntatiepunten

De Nederlands Hervormde Kerk aan de Dorpsstraat is vanuit de wijde omtrek duidelijk te zien en vormt het belangrijkste oriëntatiepunt van Zoeterwoude-Dorp. De kerk markeert de plek waar de historische linten samenkomen en de ontwikkeling van de kern is begonnen.

Beeldbepalende elementen

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

Dorpsstraat

De Dorpsstraat is een van de historische routes in het plangebied. Rond deze weg, die de verbinding vormt tussen verschillende historische linten, is de dorpskern ontstaan. Belangrijkste gebouw aan de Dorpsstraat is de Nederlands Hervormde kerk met kerkring, een rijksmonument dat een herkenningspunt vormt vanuit de wijde omgeving. Door de knik in de weg ter plaatse van de kerk is deze zichtbaar vanuit de ingangen van het centrumgebied bij de kruisingen met de Dr. Kortmannstraat en het Watertje. Dit zicht op de kerk dient behouden te blijven.

Aan de Dorpsstraat is nog veel historische bebouwing aanwezig. Veldzicht en de voormalige scheepswerf zijn hierbij de meest markante elementen. Aan de westzijde van de Dorpsstraat staan de veelal vrijstaande woningen op ruime percelen die de weg een open en ruim aanzien geven. In de richting van de kerk vindt verdere verdichting plaats, hier is de bebouwing direct aan de straat gelegen. Door de realisatie van het pleintje met winkelpanden tegenover de kerk is een deel van de historische structuur verloren gegaan. Dit nieuwe element past minder in de historische omgeving. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied dienen beter aan te sluiten op de historische structuur.

Uitgangspunt voor dit gebied is behoud en waar mogelijk versterking van de historische structuur en karakter. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied dienen aan te sluiten bij het historische, kleinschalige en diverse karakter van het gebied. Het zicht op de kerk dient gehandhaafd te blijven. Door middel van verscherpt welstandstoezicht aan de hand van gedetailleerde beeldkwaliteitsnotities dient hierop te worden toegezien.

Watertje

Het Watertje is onderdeel van het lint Noordbuurtseweg-Watertje-Zuidbuurtseweg, de ontwikkelingsas van Zoeterwoude-Dorp. De bebouwing langs dit 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.

Binnen het plangebied ligt het water van de Zuidbuurtsewetering aan de oostzijde van de weg en bepaalt in sterke mate het gezicht van het lint. De bebouwing aan de oostzijde bestaat voornamelijk uit vrijstaande panden met dichte begroeiing op de ruime kavels. De bebouwing aan de westzijde bestaat voornamelijk uit historische, organisch aaneengeschaalde panden met uiteenlopende kopgevels in de rooilijn. Een beperkt aantal panden is nog in gebruik voor detailhandel. Dit is een overblijfsel uit de tijd dat hier het kernwinkelapparaat van Zoeterwoude-Dorp was gevestigd. Deze functie is nu overgegaan naar de Dorpsstraat.

Uitgangspunt voor dit gebied is behoud van het karakter dat wordt gevormd door het water, de historische, organisch aaneengeschakelde panden met uiteenlopende kopgevels in de rooilijn aan de westzijde en de vrijstaande bebouwing op ruime dichtbegroeide kavels aan de oostzijde. In het verscherpte welstandsbeleid dat voor dit gebied geldt zullen strikte voorwaarden worden gesteld aan plaats en omvang van dakkapellen en aanbouwen en bijgebouwen.

Loetheveld

Dit groengebied vormt de overgang van de dorpskern naar de meer zuidelijk gelegen woonwijken. Het middendeel van de Loethe bestaat uit een grasveld dat voor sport en spel wordt gebruikt. Naar de randen toe is meer opgaand groen aanwezig, waaronder een aantal monumentale bomen, wat het veld het karakter van een groene kamer geeft. In deze randen zijn tevens watergangen aanwezig; aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het water van de Korte Miening.

Aan de Dr. Kortmannstraat manifesteert de Loethe zich als een dicht beplant groengebied met grote bomen. Doordat aan de overzijde van deze weg ook een groenstrook met bomen is gelegen, heeft dit deel van de Dr. Kortmannstraat het karakter van een groene laan.

Uitgangspunt voor dit gebied is behoud van de groene ruimte tussen de dorpskern en de woonwijken, waarbij het karakter van groene kamer in stand blijft.

Conclusie

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door het samenspel van wegenstructuur, groenstructuur, water, bebouwingsstructuur, oriëntatiepunten en beeldbepalende elementen. In de dorpskern zijn deze in hoge mate door de historie bepaald. De historische structuur, diversiteit van bebouwing en functies en kleinschalige uitstraling staan dan ook centraal bij de beschrijving van de ruimtelijke structuur van het gebied.

De karakteristiek van het gebied, 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.

In dit hoofdstuk worden de in het plangebied aanwezige functies beschreven. Omdat het een centrumgebied is, zijn veel voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig, onder andere detailhandel. Maar ook de woonfunctie en het groen spelen een belangrijke rol in het gebied. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de voorzieningen, wonen, groen, bedrijven en verkeer

4.1. Voorzieningen

Centrumvoorzieningen

In de dorpskern is het centrale voorzieningengebied voor Zoeterwoude-Dorp gelegen. De winkels en aanverwante voorzieningen, zoals een bank, stomerij en kapper, bevinden zich hoofdzakelijk aan de Dorpsstraat met een uitloper naar de Kerklaan. Ook aan het Watertje zijn enkele winkels aanwezig. Dit is een overblijfsel uit de tijd dat zich hier het kernwinkelgebied bevond. Zoals uit onderzoek (onder andere DHV) blijkt, zijn om het centrum levensvatbaar te houden, aanpassingen noodzakelijk. De supermarkt dient groter te worden en de winkels dienen meer geconcentreerd te worden tot een compact winkelgebied. Verder zal de inrichting van de openbare ruimte aangepast dienen te worden. In hoofdstuk 5 wordt hierop nader ingegaan.

Horeca

In het gebied is aan de Kerklaan een snackbar aanwezig en aan de Dorpsstraat een Chinees restaurant. Deze horecagelegenheden maken onderdeel uit van het centrumgebied. Los van het centrumgebied is aan de Verlaatweg 5 eetcafé Landzicht gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen

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

Conclusie

In het gebied bevindt zich een ruim en divers voorzieningenaanbod. Aanpassingen in het centrumgebied zijn echter noodzakelijk om het centrum levensvatbaar te houden.

4.2. Wonen

De dorpskern kenmerkt zich door een hoge mate van functiemenging. Van oudsher zijn winkels en andere voorzieningen gemengd met wonen. Hierbij is sprake van woonpanden naast winkelpanden, maar ook bijvoorbeeld wonen boven winkels. Dit laatste wordt gestimuleerd zodat ook in de avonduren sprake kan zijn van sociale controle en levendigheid in het winkelgebied.

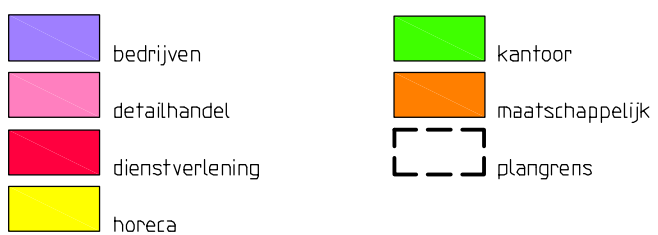
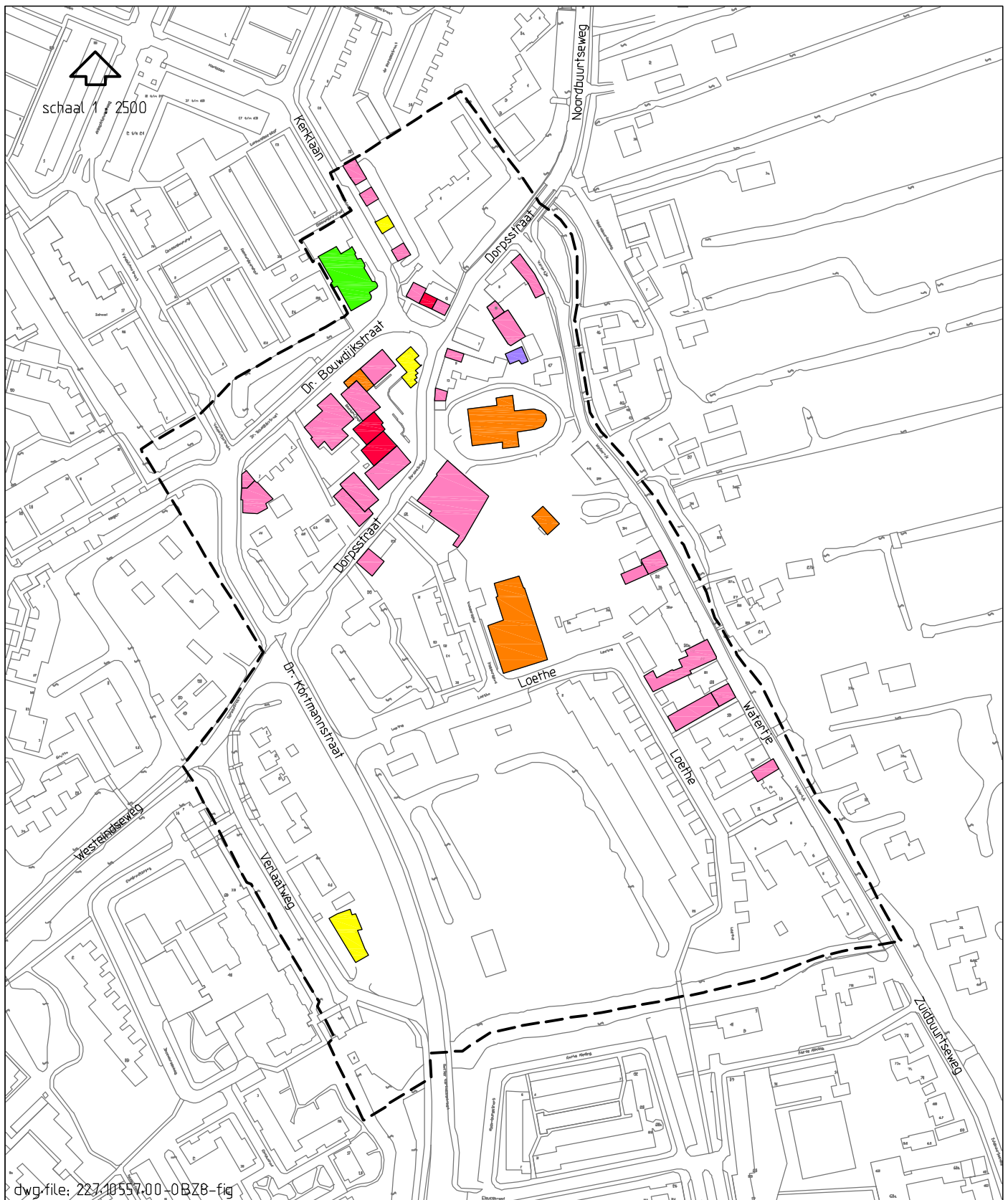
Verder van de Dorpsstraat af wordt de functiemenging steeds minder.

In de afgelopen decennia zijn vooral monofunctionele woonbuurtjes gebouwd. Bijvoorbeeld aan de rand van het Loetheveld zijn in de jaren '80 eengezinswoningen gebouwd.

Zoals onder andere in de Beleidsvisie Wonen Leidse Regio (2002) en de ISV-notitie (2000) naar voren komt, bestaat in Zoeterwoude veel behoefte aan woningen voor een- en tweepersoons huishoudens. Met name voor de groep 55+ is weinig aanbod aanwezig. Door het realiseren van appartementen boven de winkels kan worden voorzien in de woningbehoefte.

Aangezien Zoeterwoude alleen binnen bestaand stedelijk gebied mag bouwen, wordt gezocht naar inbreidingslocaties. Hierbij is de westrand van het Loetheveld naar voren gekomen als mogelijkheid.

Aan de westelijke rand van het Loetheveld en aan de overzijde van de Dr. Kortmannstraat nabij het gemaal zijn circa 35 appartementen in de duurdere koopsector voorzien die aansluiten bij de woonwensen van de doelgroep van 55+-plussers. De keuze voor deze locatie is mede ingegeven door de nabijheid van het centrum. Deze appartementen vormen tevens een kostendrager voor herinrichting van het centrum.



figuur 7
functione analyse

Bij het opstellen van een inrichtingsplan voor het Loetheveld, dat gericht is op intensivering van het recreatieve gebruik, is reeds rekening gehouden met de bouw van appartementen.

Conclusie

In het centrumgebied is het wonen gemengd met voorzieningen. Door de realisatie van wonen boven winkels neemt hier de woonfunctie toe. Tevens zijn aan de rand van het Loetheveld appartementen voorzien.

4.3. Groen

Het Loetheveld is het belangrijkste groenelement in het plangebied. Het veld wordt ook gebruikt voor schoolsport. Het inrichtingsplan dat binnenkort zal worden uitgevoerd, is met name gericht op intensivering van het recreatieve gebruik. Door het plaatsen van speeltoestellen, het aanbrengen van hoogteverschillen en het aanleggen van nieuwe paden en een trapveld, worden de gebruiksmogelijkheden vergroot.

Verder bestaat het openbare groen in het plangebied voornamelijk uit kijkgroen. De karakteristieke oude bomen rondom de kerk en bij enkele historische panden bepalen hier het straatbeeld en dienen te worden behouden. (Bron: Groenstructuurplan Zoeterwoude, 1997).

Conclusie

Het recreatieve gebruik van het Loetheveld zal door de voorgenomen herinrichting worden geïntensiveerd. De beeldbepalende oude bomen in het centrumgebied dienen te worden behouden.

4.4. Bedrijven

De bedrijfsactiviteiten in het plangebied zijn gerelateerd aan de centrumfunctie. Het gaat om bakkerijen, slagerijen, een fietsenmaker etc. die de producten in eigen winkel verkopen. Verder zijn verspreid in het gebied enkele kleinschalige bedrijfjes aanwezig, zoals een loodgieter en een schilder. Deze bedrijvigheid is ondersteunend voor en passend in de centrumfunctie.

Conclusie

De bedrijvigheid in het gebied is ondersteunend voor en passend in de centrumfunctie.

4.5. Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied wordt voor autoverkeer via de Noordbuurtseweg en de Dr. Kortmannstraat ontsloten op de N206 (Zoetermeer-Leiden). De Noordbuurtseweg en de Dr. Kortmannstraat zijn de belangrijkste wegen richting centrum vanuit respectievelijk noordelijke en zuidelijke richting. Vanuit oostelijke en westelijke richting zijn geen belangrijke wegen richting centrum aanwezig. Binnen het plangebied vindt de ontsluiting plaats via het Watertje aan de oostzijde, de Dr. Kortmannstraat aan de westzijde en de Dr. Bouwdijkstraat en de Dorpsstraat aan de noordzijde van het plangebied. Een deel van de wegen binnen het plangebied maakt deel uit van een eenrichtingscircuit. Zo is op de route Dr. Bouwdijkstraat-Veldzichtstraat momenteel alleen gemotoriseerd verkeer in zuidelijke richting toegestaan.

Alle wegen binnen het plangebied zijn in het kader van de wegcategorisering gecategoriseerd als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom en hebben een maximumsnelheid van 30 km/h. Op een aantal plaatsen zullen snelheidsremmende en attentieverhogende maatregelen worden aangelegd, teneinde te komen tot een "duurzaam veilig" gebied.

In het kader van de herstructurering van het dorpscentrum van Zoeterwoude zal het huidige eenrichtingscircuit gaan wijzigen. Zo zal de Dr. Bouwdijkstraat weer in twee richtingen bereden kunnen worden, zodat de verkeersfunctie van de Dorpsstraat tussen de Dr. Kortmannstraat en de Dr. Bouwdijkstraat plaats kan maken voor een verblijfsfunctie. Door herinrichting van de Dorpsstraat als autoluw gebied kan worden gezorgd voor een ontmoediging van het gebruik

van de Dorpsstraat als doorgaande weg. Dit betekent een verbetering van de winkelfunctie en de leefbaarheid binnen de dorpskern.

De geprojecteerde woningen bij het Loetheveld kunnen worden ontsloten door een aantakking op de Dr. Kortmannstraat.

Parkeren

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied treedt een verschuiving op in kwantiteit en locatie van de geconcentreerde parkeervoorzieningen. Ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de appartementen aan de Kerklaan en Dorpsstraat en anderzijds de luxe appartementen aan het Loetheveld en omgeving. Voor de eerste groep kan een kental worden aangehouden van 1,3 parkeerplaats per woning. Voor deze parkeerplaatsen kan gebruikgemaakt worden van de reeds aanwezige voorzieningen in de straten.

Voor de luxe appartementen kan een kental van 1,8 parkeerplaats per woning worden aangehouden. Het parkeren ten behoeve van deze appartementen kan onder het complex plaatsvinden (Loetheveld) en op maaiveld rond het complex (Verlaatsweg).

Voor het parkeren ten behoeve van de "nieuwe" supermarkt kan uit worden gegaan van 2,85 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Derhalve zijn hiervoor 36 parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze kunnen worden ingepast in het aanwezige groen in het openbaar terrein tussen de Dr. Kortmannstraat, Loethe en Dorpsstraat. Bij de herinrichting van het centrumgebied zullen in totaal 40 tot 50 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de directe omgeving van de centrumvoorzieningen.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt per openbaar vervoer ontsloten door de busverbinding Rotterdam-Leiden, uitgevoerd door openbaarvervoersmaatschappij Connexxion. Binnen het plangebied halteert deze lijndienst in de Dorpsstraat (richting Leiden) en in de Dr. Bouwdijkstraat (richting Rotterdam) en rijdt via de route Dr. Kortmannstraat, Dorpsstraat/Veldzichtstraat-Dr. Bouwdijkstraat, Noordbuurtseweg. Behalve bij de NS-stations van Rotterdam en Leiden halteert deze busdienst ook in Bergschenhoek, Berkel-Rodenrijs, Zoetermeer en Stompwijk.

Bij de herinrichting van de Dorpsstraat als autoluw gebied zal tevens de busroute richting Leiden worden verlegd naar de Dr. Bouwdijkstraat.

Conclusie

Naar aanleiding van de herstructurering van het dorpscentrum zal de ontsluitingsstructuur worden gewijzigd. Tevens zullen parkeerplaatsen worden toegevoegd. De ontsluiting per openbaar vervoer is voldoende.

5. Centrumontwikkeling

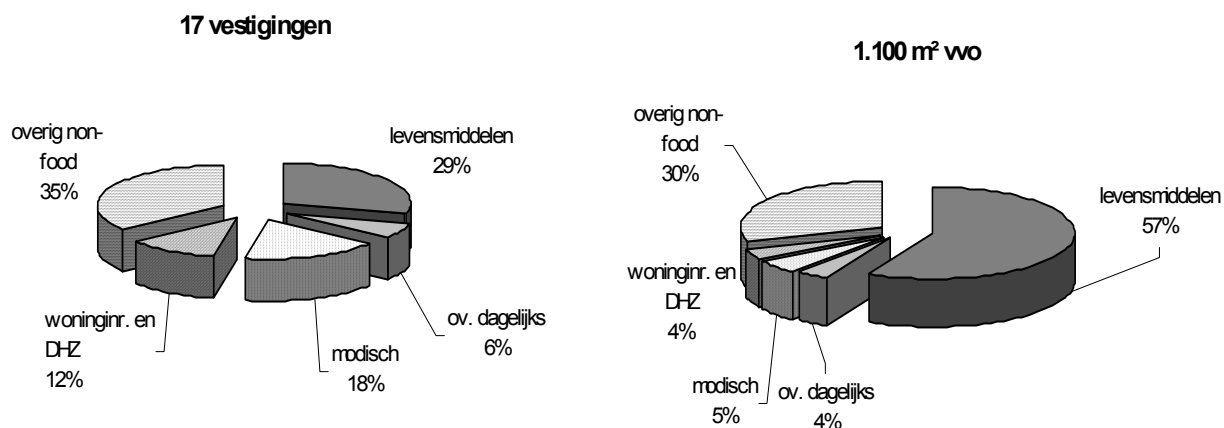
25

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de achtergrond en noodzaak van de opwaardering van het centrumgebied. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het huidige winkelaanbod, bestedingen in de kern, algemene trends in de detailhandel en aanbevelingen voor het centrum.

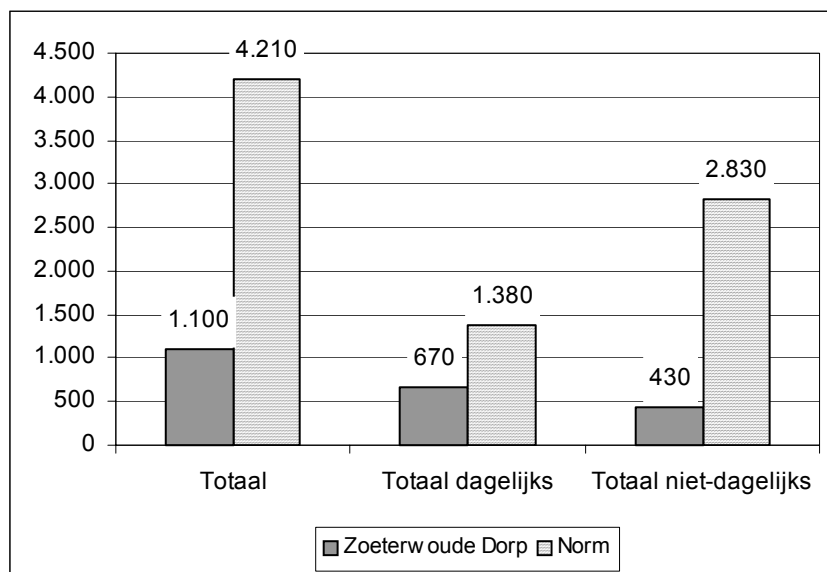
Gebruik is gemaakt van eerder uitgevoerd onderzoek door BRO (koopstromenonderzoek, 1999) en door DHV (Toekomstvisie detailhandel, juli 2001). Voor het cijfermateriaal is gebruikgemaakt van het Retailhandboek 2002 (Locatus) en de referentieset detailhandel 2002 (Locatus).

5.1. Kwantitatieve beoordeling van het winkelaanbod.

Het winkelaanbod in het centrum van Zoeterwoude Dorp exclusief het Watertje bestaat uit 17 detailhandelsvestigingen met een totaal verkoopvloeroppervlak (vvo) van 1.100 m². Van dit aanbod is 670 m² dagelijks (35% van het aantal winkels) en 430 m² niet-dagelijks aanbod. In onderstaande diagrammen is weergegeven hoe het aanbod is samengesteld.



In woonplaatsen met een vergelijkbare aantal inwoners als de kern Zoeterwoude-Dorp wordt in Nederland gemiddeld 1.380 m² vvo dagelijks en 2.830 m² niet-dagelijkse goederen aangetroffen. In onderstaande grafiek is deze vergelijking weergegeven.

Grafiek: Aanbodvergelijking Zoeterwoude Dorp met woonplaatsen met een vergelijkbaar inwonertal.

Bron: Locatus, Referentieset 2002.

Het blijkt dat het totaal aanbod aan dagelijkse goederen in Zoeterwoude-Dorp achterblijft bij hetgeen mag worden verwacht op basis van het inwoneraantal. Het achterblijven van het aanbod in de dagelijkse sector is vooral een gevolg van de relatief geringe omvang van de supermarkt. Overigens geldt voor alle winkels in de dagelijkse sector dat sprake is van kleinschaligheid.

5.2. Bestedingen in Zoeterwoude-Dorp

Om meer te weten te komen over het functioneren van detailhandel in een kern is inzicht nodig in de bestedingen en omzetten die behaald worden.

De uitgaven die door de gemiddelde Nederlander in de detailhandel worden gedaan zijn bekend. Op basis van specifieke bevolkingskenmerken (zoals huishoudengrootte, leeftijdsopbouw, inkomen, aandeel allochtonen) kan de afwijking van de bestedingen in Zoeterwoude-Dorp ten opzichte van dat gemiddelde worden bepaald. Met behulp van deze gegevens kan vervolgens het bestedingspotentieel worden bepaald. Dit bedrag is € 9.000.000,- voor dagelijkse en € 11.360.000,- per jaar aan niet-dagelijkse aankopen.

Het aldus berekende bedrag wordt vanzelfsprekend niet in zijn geheel uitgegeven in de winkels van Zoeterwoude-Dorp. Een deel van de aankopen zal ook in andere plaatsen worden gedaan. Het bindingscijfer geeft aan welk percentage van het bestedingspotentieel uiteindelijk wel wordt besteed in Zoeterwoude-Dorp, de zogeheten gebonden bestedingen. Daarnaast is er over het algemeen ook sprake van percentage van de omzet dat afkomstig is van buiten de kern, de toevloeiing. De toevloeiing wordt uitgedrukt als een percentage *van de gerealiseerde omzet*.

De percentages die voor deze analyse zijn gebruikt, zijn afgeleid van eerder uitgevoerd onderzoek (BRO, 1999 en DHV, 2001) en zijn weergegeven in onderstaande tabel.

	binding	toevloeiing
dagelijks	65%	26%
niet-dagelijks	30%	5%

De met bovenstaande gegevens te berekenen omzet wordt afgezet tegen de omzet die het aanbod in Zoeterwoude-Dorp nodig heeft om gemiddeld te kunnen functioneren. Deze gemiddelden zijn bekend per branche, voor het supermarktaanbod is rekening gehouden met de specifieke normomzet van de formule.

Functioneren dagelijkse sector

Het in Zoeterwoude-Dorp aanwezige winkelaanbod in de dagelijkse sector heeft, op basis van de samenstelling en de omvang ervan, voor een goed functioneren een omzet op jaarbasis nodig van ongeveer € 5,0 miljoen. De bestedingen in de kern komen op jaarbasis uit op een bedrag van ongeveer € 7,9 miljoen. Confrontatie van de gerealiseerde omzet met de benodigde omzet, levert een positief verschil op van ongeveer € 2,9 miljoen. Het aldus berekende verschil kan worden teruggerekend naar vvo. In Zoeterwoude-Dorp bestaat (theoretisch) een potentiële uitbreidingsruimte van 400 m² vvo.

Functioneren niet-dagelijkse sector

Voor het goed functioneren van de niet-dagelijkse sector is een omzet nodig van ongeveer € 1,0 miljoen op jaarbasis. De bestedingen in Zoeterwoude-Dorp bedragen per jaar ongeveer € 3,6 miljoen. Omgerekend naar meters vvo komt dit neer op een potentiële uitbreidingsruimte van 1.100 m².

Het winkelaanbod, kwalitatief

Behalve de omvang en gevarieerdheid van het winkelaanbod in een kern, zijn ook de uitstraling van de winkels en de ligging van de winkels in de kern en ten opzichte van elkaar belangrijke factoren voor het functioneren van een winkelgebied.

Het winkelaanbod in Zoeterwoude-Dorp is voornamelijk gevestigd in het geografische centrum van de kern verspreid over de Dorpsstraat, Kerklaan en de Dr. Bouwdijkstraat. Het aanbod vormt geen aaneengesloten winkelfront. Sommige winkels liggen min of meer verscholen, met name de winkels aan de Kerklaan. Deze winkelstrip heeft geen zichtrelatie met de overige winkels. Voor een winkelgebied als Zoeterwoude-Dorp is de onderlinge afstand te groot. Verder buiten het winkelgebied bevinden zich nog enkele winkels verspreid over het Watertje.

De meeste winkels bevinden zich aan de Dorpsstraat. Deze straat is aan twee zijden bewinkeld. Tegelijkertijd is de Dorpsstraat een belangrijke doorgaande route voor het autoverkeer. Met name bij de supermarkt is sprake van een hoge parkeerdruk. De huidige verkeers- en parkeerdruk (met name ter hoogte van de supermarkt) dragen niet bij aan een prettig winkelklimaat.

5.3. Trends en ontwikkelingen

Ten aanzien van het winkelaanbod in Zoeterwoude-Dorp zijn de navolgende trends en ontwikkelingen van belang:

- een schaalvergroting in de food-sector waardoor de benodigde omvang van supermarkten toeneemt en het marktaandeel van de speciaalzaken afneemt;
- een toenemend belang van de kwaliteit van de aanwezige supermarkt voor de concurrentiepositie van een winkelapparaat; deze kwaliteit wordt enerzijds bepaald door de formule van de supermarkt, maar anderzijds ook door de keuzemogelijkheden voor de consument;
- toenemende mobiliteit van consumenten in combinatie met schaalvergroting (van het marktgebied) in de non-food-sector en in beperktere mate ook in de food-sector; door de toenemende mobiliteit is de consument steeds minder aangewezen op de lokale winkels en kan hij zich bij de keuze van het winkelgebied steeds meer door andere aspecten (dan nabijheid) laten leiden.

5.4. Conclusies en aanbevelingen

In bovenstaande zijn enkele knelpunten genoemd in de huidige detailhandelsstructuur van Zoeterwoude-Dorp. Om in de toekomst een attractief winkelaanbod te behouden dat voorziet in de behoefte van de eigen bevolking zijn maatregelen nodig.

Uitbreiden supermarkt

Een supermarkt heeft een belangrijke functie als trekker in een winkelgebied. Daarbij is het belangrijk dat een supermarkt aan de wensen en eisen van de hedendaagse consument tegemoet kan komen. Voor Zoeterwoude-Dorp is het daarom van belang dat de supermarkt de mogelijkheid krijgt om uit te groeien naar een volwaardige full-service supermarkt. Thans bestaan plannen voor vergroting van de supermarkt naar een omvang van 1.100 m² brutovloeroppervlak.

Dat komt neer op een vvo van ongeveer 850 m² vvo. Dit is een uitbreiding van ongeveer 400 m² vvo. Dit past goed binnen de distributieplanologische ruimte. Naar verwachting zal de uitbreiding van het vloeroppervlak leiden tot hogere bestedingen in Zoeterwoude-Dorp. De toevoeging van supermarktmeters zal leiden tot een verbetering van het aanbod in de zin van assortiment en service. Dit zal weer leiden tot een hogere binding van de lokale bevolking. Ook de andere winkeliers in het centrum kunnen daarvan profiteren. De uitbreiding van de supermarkt is, gezien de beperkte ruimte, niet realiseerbaar op de huidige locatie. Verplaatsing van de supermarkt naar de hoek Veldzichtstraat/Dorpsstraat biedt wel mogelijkheden voor uitbreiding. Bovendien is op deze locatie de mogelijkheid om de bevoorrading van de supermarkt inpandig, en dus met zo min mogelijk overlast, te laten plaatsvinden aanwezig. Tevens verbetert hierdoor de verkeerssituatie en is een parkeergelegenheid te realiseren.

Concentratie aanbod

Naast een uitbreiding van de supermarkt verdient het aanbeveling te komen tot een concentratie van het winkelaanbod. Gelet op het voornemen de supermarkt te verplaatsen is een goede aansluiting op het overige winkelaanbod van belang. Met name voor de versspecialisten geldt daarbij dat een vestiging in de onmiddellijke nabijheid van de supermarkt de beste omzetkansen biedt. Door het verplaatsen van enkele versspecialisten in de richting van de nieuw te bouwen supermarkt, kan een meer aaneengesloten winkelfront worden gerealiseerd dat een verbinding legt met het dorpsplein. In de toekomst zal het verplaatsen van het winkelaanbod – dat nu buiten het centrum aan het Watertje is gelegen – naar het centrum, verder bijdragen aan de versterking van het centrum.

Niet-dagelijks aanbod

De mogelijkheden in de niet-dagelijkse sector moeten als beperkt worden ingeschat. Eerder is al de Rijnke boulevard genoemd als locatie waar een deel van het niet-dagelijks aanbod van de gemeente Zoeterwoude zich bevindt. Ook de binnenstad van Leiden biedt vanzelfsprekend een attractief winkelaanbod waar de consument kan kijken en vergelijken alvorens tot aankoop over te gaan. Hiermee is echter niet gezegd dat er helemaal geen mogelijkheden zijn. Met name uitbreiding van bestaande winkels behoort tot de mogelijkheden. Soms is een uitbreiding van bestaande winkels nodig om een rendabelere exploitatie mogelijk te maken. Dit komt de attractiviteit en het duurzaam voortbestaan van het winkelaanbod in Zoeterwoude-Dorp ten goede.

Verkeer en parkeren

Met name voor het aanbod dagelijkse goederen is een directe koppeling gewenst met parkeervoorzieningen. De hedendaagse consument gaat uit van het principe van "one stop shopping". Goede parkeervoorzieningen zijn een belangrijke factor in de concurrentie met winkelgebieden in de omgeving. Aangezien de wekelijkse boodschappen over het algemeen toch al met de auto worden gedaan, is het voor de consument geen moeite om bij een gebrekkige parkeervoorziening naar een winkelgebied te rijden waar in één keer alle boodschappen kunnen worden gedaan. De consument wil, zonder lang te moeten zoeken, een parkeerplaats vinden die een goede toegankelijkheid naar de winkels biedt. Het verdient daarom aanbeveling de parkeerplaatsen niet teveel te spreiden over vele kleine parkeergelegenheden, maar een groter parkeerterrein te realiseren.

Ten aanzien van verkeer is het terugdringen van het autoverkeer in de Dorpsstraat een belangrijke voorwaarde om een aantrekkelijk winkelgebied te creëren. Een autoluwe straat kan het winkelklimaat aanmerkelijk verbeteren.

6.1. Duurzaam bouwen

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.

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.

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 passieve 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.

6.2. Milieuzonering

In het plangebied komen meerdere bedrijven voor. Door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten wordt ernaar gestreefd de milieubelasting voor de woningen in de omgeving van deze bedrijven 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. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. Voor een algemene toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 1. In deze toelichting is vermeld op welke onderdelen de gebruikte staat afwijkt van de basiszoneringslijst van de VNG.

In het plangebied komen verschillende functies voor, waaronder wonen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca en bedrijven. Gelet op de aard van het plangebied mogen, op de als bedrijfsdoeleinden bestemde gronden, bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend zoals genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Dit zijn bedrijven

die gelet op hun aard en omvang toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing in gebieden met gemengde functies.

De in het plangebied aanwezige bedrijven zijn geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 2).

Burgemeester en wethouders kunnen gebruikmaken van een vrijstellingsbevoegdheid om bedrijfsactiviteiten toe te staan die genoemd worden in milieucategorie 3.1 en 3.2, 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 milieucategorieën 1 en 2.

6.3. Horeca

In het plangebied zijn verschillende horecagelegenheden aanwezig, zoals een Chinees restaurant en een eetcafé. Ook bij horeca wordt door eisen te stellen aan de toelaatbaarheid van deze activiteiten ernaar gestreefd de milieubelasting voor de omliggende woningen zoveel 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. In het plangebied zijn uitsluitend horecagelegenheden uit de categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten toegestaan. Dit is lichte horeca (die slechts beperkte hinder voor de omwonenden veroorzaakt) met een geringe verkeersaan-trekkende werking. Voor een algemene toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten wordt verwezen naar bijlage 3.

Tabel 1

naam en aard bedrijf	adres	categorie Staat van Horeca-activiteiten
Chinees restaurant (inclusief afhaal-service) Golden House	Dorpsstraat 8	1c
Eetcafé Landzicht	Verlaatweg 5	2
Snackbar Zoeterwoude	Kerklaan 4	1a

Zoals uit tabel 1 blijkt, worden enkele horecagelegenheden in een hogere categorie ingeschaald. Zij passen dus niet binnen de algehele toelaatbaarheid. Deze horecagelegenheden krijgen een specifieke subbestemming.

Burgemeester en wethouders kunnen gebruikmaken van een vrijstellingsbevoegdheid om horeca-activiteiten toe te staan die genoemd worden in milieucategorie 1c en 2, mits deze activiteiten, gelet op de aard en invloed op de omgeving, vergelijkbaar zijn met de bedrijfsactiviteiten genoemd in de milieucategorieën 1a en 1b.

6.4. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/h-gebieden;
- wegen waarvan op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevels van aanliggende woningen op 10.00 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Binnen het plangebied zijn alle wegen op grond van het wegcategoriseringsplan aangemerkt als 30 km/h-wegen. De dichtstbij gelegen gezoneerde weg is de Burg. Detmersweg. Deze bevindt zich op circa 300 meter van het plangebied. De Burg. Detmersweg heeft een onderzoekszone van 250 meter (buitenstedelijke situatie, 2 rijstroken) en heeft derhalve geen invloed op het plangebied. Realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) binnen het plangebied behoeft derhalve met betrekking tot wegverkeerslawaaï niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

6.5. Luchtkwaliteit

Wegen

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Als gevolg van strengere Europese regelgeving is sinds 19 juli 2001 een nieuw Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Bij nieuwe gevoelige functies langs wegen mag er geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in dit Besluit.

In de handreiking Luchtkwaliteit en Ruimtelijk Ordening van de Provincie Zuid-Holland wordt aangegeven op welke wijze luchtkwaliteit onderdeel kan vormen van het planproces. In deze Handreiking is het begrip "gevoelige bestemming" geïntroduceerd, waarbij onder andere woongebieden als gevoelig worden aangemerkt. Berekeningen behoeven alleen te worden uitgevoerd wanneer het gaat om nieuwe gevoelige bestemmingen nabij drukke verkeerswegen met een intensiteit groter dan 6.000 mvt/etmaal.

In het plangebied worden verschillende nieuwe woningen gerealiseerd. De wegen in het plangebied hebben echter alle een verkeersintensiteit die lager is dan 6.000 mvt/etmaal (de maximale verkeersintensiteit bedraagt namelijk circa 3.600 motorvoertuigen per etmaal ter plaatse van de Dr. Kortmannstraat).

In de omgeving van het plangebied zijn de A4 en de Burgemeester Detmersweg gelegen. De A4 is op minimaal circa 800 meter en de Burgemeester Detmersweg op circa 300 meter van de nieuwe ontwikkelingslocaties gelegen. Op dergelijke afstanden is het niet meer aannemelijk dat de mogelijke concentraties van verontreinigde stoffen veroorzaakt worden door het verkeer op deze wegen. Het verkeer van de wegen in en om het plangebied vormen dan ook in het kader van luchtkwaliteit geen belemmering voor de nieuwe gevoelige bestemmingen.

Parkeergarages

In het plangebied worden parkeergarages mogelijk gemaakt ten behoeve van het parkeren voor de bewoners en winkelend publiek. Vanwege het koud starten van de auto's en de lage rijnsnelheden in parkeergarages, is bij parkeergarages de benzeenemissie maatgevend voor de luchtkwaliteit. Er worden bij de bouw van de parkeergarages en de woningen maatregelen genomen om de hinder van deze uitstoot op de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

In het rapport "Interim beleidsstandpunt benzeen en parkeergarages" (VROM, juli 1995) wordt een methodiek gegeven voor de schatting van benzeenconcentraties bij in- en uitgangen van parkeergarages. Bij inschatting van de concentratie benzeen moet met een aantal aspecten rekening worden gehouden:

- is er sprake van een natuurlijk of mechanisch geventileerde parkeergarage;
- is er sprake van een parkeergarage voor kantoren of voor winkels (winkels genereren in het algemeen meer autobewegingen);
- het aantal parkeerlagen;
- de gevellengte en breedte.

Op basis van het rapport "Schatting bijdrage van natuurlijk geventileerde parkeergarages aan benzeenconcentraties op grond van TNO diagnostisch model", dat ten grondslag heeft gelegen aan het Interim beleidsstandpunt, liggen de geschatte concentraties nabij parkeergarages tussen de 1 en 4 µg/m³ bij natuurlijk geventileerde garages. Het gaat hierbij om grootschalige parkeergarages (maximaal 3.400 parkeerplaatsen), eventueel in meerdere lagen. Het betreffende rapport is echter achterhaald door technische ontwikkelingen, waardoor een nuancering nood-

zakelijk is. Door technische maatregelen aan auto's en door de vermindering van het percentage benzeen in benzine is de concentratie benzeen bij in- en uitgangen van parkeergarages namelijk met een factor 4 verminderd, waardoor de maximale uitstoot circa $1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ benzeen bedraagt.

De achtergrondconcentratie van benzeen in het plangebied is dermate laag (namelijk $1,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde) dat de totale concentratie benzeen (maximaal circa $2,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ruim onder de richtwaarde ($5 \mu\text{g}/\text{m}^3$) en de grenswaarde ($10 \mu\text{g}/\text{m}^3$) volgens het Besluit luchtkwaliteit ligt. Voor mechanisch geventileerde garages ligt de uitstoot enigszins hoger. Dit is echter zo minimaal dat ook voor een mechanisch geventileerde garage de concentratie benzeen ruim onder de grenswaarde zal blijven. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit met betrekking tot parkeergarages geen belemmering vormt voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Wanneer de parkeergarage geheel ondergronds gerealiseerd gaat worden dient rekening te worden gehouden met de voorschriften uit de Richtlijn Parkeergarages en de AmvB Woon- en Verblijfsgebouwen Milieubeheer.

Externe veiligheid

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied dienen te worden getoetst aan het milieuaspect externe veiligheid. Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren voor de directe omgeving (zowel binnen als buiten de inrichting c.q. bedrijfsperceel) bij een ongeval tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. In de normgeving ten aanzien van externe veiligheid worden twee begrippen onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De grenswaarde voor het individuele risico is voor woningen en kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn. Bovendien geldt een inspanningsverplichting voor het groepsrisico (de kans dat een grotere groep mensen bij een dergelijk ongeval is betrokken). Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. De oriënterende waarde voor het groepsrisico voor inrichtingen bedraagt 10^{-5} /jaar voor 10 doden, 10^{-7} /jaar voor 100 doden, enz. (Bij een factor n toename van het aantal slachtoffers hoort een n^2 lagere kans.)

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen of transportroutes waar risicocontouren op van toepassing zijn. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen.

6.6. Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

6.7. Bodem- en grondwaterverontreiniging

Volgens artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer een onderzoek 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. In het onderhavige bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid of een uit te werken bestemming. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen die direct in het onderhavige bestemmingsplan geregeld worden.

Voor de vaststelling van de uit te werken bestemming of het wijzigingsplan dient het (verken-
nend) bodemonderzoek verricht te zijn.

6.8. Waterhuishouding

Huidige situatie

Het plangebied ligt in de Grote Westeindse Polder met een bodem van klei-op-veengrond. Door de hogere ligging op een oeverwal is het plangebied goed ontwaterd. Het peilbeheer in deze polder is afgestemd op de stedelijke en agrarische functies van het peilgebied. Vanaf de Verlaatsweg loopt een hoofdwatgang langs de Westeindseweg, welke overtollig water uit het plangebied afvoert in zuidoostelijke richting. Daarnaast liggen watgangen langs de Kerklaan (achter de bebouwing), Dr. Bouwdijkstraat, Dr. Kortmannstraat en in het Loetheveld. Deze watgangen staan via ondergrondse duikers met elkaar in verbinding. De huidige ont- en afwatering van het Loetheveld is niet optimaal (soms drassig), volgens de waterbeheerder wordt dit mede veroorzaakt door een tekort aan waterberging.

Het water van de Korte Miening aan de zuidkant en de Zuidbuurtsewatering aan de oostkant maken onderdeel uit van het boezemstelsel. Het overtollige water vanuit de polder wordt via deze boezemwatergangen afgevoerd in noordelijke richting. De boezemwaterkeringen in het plangebied worden bestemd als "primair waterkering".

In droge perioden wordt water vanuit de boezem ingelaten om watertekorten aan te vullen en om met doorspoeling de waterkwaliteit in de watgangen op peil te houden. In het noorden kan via een duiker tussen de Zuidbuurtsewatering en de watgang achter de Kerklaan water worden ingelaten. De belevingswaarde en de staat van onderhoud van deze watgang achter de Kerklaan is slecht (ligt verstopt tussen bebouwing, smalle en ondiepe watgang, slechte waterkwaliteit). In het zuiden wordt water ingelaten via een duiker tussen de Korte Miening en de waterloop langs de Loethe. Deze inlaatduiker raakt door een te kleine afmeting vaak verstopt. Hierdoor stagneert het doorspoelen van de watgang wat tot stilstaand water leidt en ondervinden de bewoners langs de Loethe vaak stankoverlast. Verder is de water(bodem)kwaliteit van de boezem en de (hoofd)watergangen over het algemeen matig tot slecht door een geringe doorstroming, door diffuse verontreinigingen, zoals afspoeling van wegen, en door riooloverstorten.

Hemelwater vanaf verhard oppervlak wordt via een gemengd rioleringsstelsel afgevoerd naar een rioolgemaal buiten het plangebied, vanwaar het naar de AWZI in Leiden-Zuidwest wordt weggepompt. Aan de zuidzijde van het Loetheveld wordt binnenkort een bergbezinkbassin aangelegd. Dit bassin zal overstorten op het boezemwater middels een overstortbemaling.

Duurzaam stedelijk waterbeheer

Het Waterschap Wilck en Wiericke voert in het plangebied het waterkwantiteitsbeheer en het beheer voor de boezem- en polderwaterkeringen, het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterkwaliteitsbeheer en het -kwantiteitsbeheer van de boezem. 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 duurzamer 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 het kader van de watertoets is op 23 juli 2002 een vooroverleg gehouden tussen de gemeente en de beide waterbeheerders, waarbij de ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum van Zoeterwoude, die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn besproken. Op verschillende locaties (langs de Kerklaan, Dorpsstraat, Dr. Kortmannstraat en aan het Loetheveld langs de Dr. Kortmannstraat) wordt de komende jaren bebouwing vervangen door nieuwbouw en worden extra parkeerplaatsen aangelegd. Voor het Loetheveld is recent een inrichtingsplan gemaakt, waarmee men de gebruikswaarde van het park wil verbeteren. De ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden aangegrepen om het stedelijke watersysteem duurzamer te maken. Schoon verhard (dak)oppervlak van nieuwbouw dient afgekoppeld te worden naar het oppervlaktewater in combinatie met, daar waar mogelijk, de aanleg van een verbeterd gescheiden

rioleringsstelsel. Afkoppelen van schoon regenwater leidt tot afname van riooloverstorten en komt het zuiveringsrendement van de AWZI ten goede. Ook kan de doorstroming van de stads-wateren worden verbeterd, bijvoorbeeld bij de nieuwbouw aan de Kerklaan waar afkoppeling naar de watergang de waterkwaliteit kan verbeteren.

De waterbeheerders streven naar 6% open water binnen bestaand stedelijke gebied. Binnen het plangebied is momenteel 6,3% aan oppervlaktewater aanwezig (exclusief oppervlak boezem). Omdat waar mogelijk verhard oppervlak van de riolering wordt afgekoppeld is verruiming van het aanwezige oppervlak waterberging noodzakelijk. Het Waterschap Wilck en Wiericke hanteert vooralsnog als vuistregel dat het oppervlak open water moet toenemen met 20% van de toename aan verhard oppervlak. Ook groenvoorzieningen, die tijdelijk onder water mogen komen bij extreme regenval, kunnen bijdragen aan extra waterberging.

Dit betekent dat circa 500 m² extra waterberging in het plangebied zal moeten worden gerealiseerd, vooraf of tegelijkertijd met de realisering van de diverse nieuwbouw. Een mogelijkheid hiervoor is de groenstrook tussen de twee watergangen aan de Dr. Kortmannstraat te gebruiken voor waterberging. Hierbij wordt ongeveer 500 m² gerealiseerd. Dit dient te worden ingepast in het groenstructuurplan voor het Loetheveld. Een mogelijkheid om deze ruimte meervoudig te gebruiken is om het maaiveld in de strook te verlagen, zodat het ten tijde van hoge waterstanden water bergt, maar bij lagere waterstanden een groenvoorziening kan blijven (de vegetatie en beschoeiing dient dan hierop te worden aangepast). Hierbij wordt echter minder waterberging gerealiseerd. Compensatie hiervoor kan worden gevonden in de verbreding van de waterloop langs de Loethe. Verbreding in combinatie met de aanleg van een natuurvriendelijke oever verbetert, naast de ecologische potenties, het zelfreinigend vermogen van het water, waardoor de stankoverlast kan worden tegengegaan. Daarnaast kan meer water in het Loetheveld worden gerealiseerd rondom de nieuwbouw langs de Dr. Kortmannstraat, waarbij wonen aan het water de belevingswaarde van het water extra benut.

In het kader van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) zullen enkele maatregelen genomen worden om de effecten van nog aanwezige overstorten op de waterkwaliteit te minimaliseren. Binnen de dorpskern zijn twee risicovolle overstorten aanwezig. Voor deze zullen op korte termijn oplossingen gezocht worden.

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. Het plangebied vormt min of meer het centrum van Zoeterwoude en is geheel omgeven door bebouwing. Van een fysieke overgang van polder naar plangebied is derhalve geen sprake.

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 tot broeden komen. 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 Loetheveld, dat in het zuidelijk deel van het plangebied is gesitueerd.

Mogelijk hebben het Loetheveld, de tuinen en andere groenvoorzieningen ook betekenis als leefgebied 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.

Het Loetheveld vormt een potentieel landbiotoop voor diverse amfibiesoorten. Naar verwachting zullen de sloten in de polder het leefgebied vormen voor de middelste groene kikker, 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) geeft aan, dat het kilometerhok waarin het plangebied is gesitueerd (094-459) slecht onderzocht is. Enkel de libellen en vlinders zijn goed onderzocht, maar te beschermen soorten zijn hier niet waargenomen. Daarnaast wordt aangegeven dat in het kilometerhok één beschermde plantensoort voorkomt. Naar verwachting betreft dit in ieder geval de zwanebloem, een algemene plantensoort langs (voedselrijke) watergangen in het agrarisch gebied. Mogelijk komt de zwanebloem ook voor in de oevers van het boezemwater.

Flora- en faunawet

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt ten dele de Natuurbeschermingswet (soortbescherming), de Vogelwet en de Jachtwet. Binnen deze wet heeft een groot aantal planten- en diersoorten een beschermde status. Het betreft onder andere een aantal soorten die naar verwachting binnen de grenzen van het studiegebied aanwezig zullen zijn zoals alle broedvogelsoorten, amfibieën, enkele zoogdiersoorten (onder andere alle vleermuizen) en plantensoorten (inclusief zwanebloem). Formeel dient voor alle werkzaamheden, die mogelijk leiden tot verstoring of vernietiging van deze soorten, ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Flora- en faunawet.

Ontwikkelingen

Met het bestemmingsplan worden enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij leefgebieden van te beschermen soorten wordt aangetast of vernietigd. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

ontwikkeling	te beschermen diergroepen
sloop oude gebouwen	broedvogels, vleermuizen
realisatie parkeerruimte op locatie groenvoorziening	broedvogels
gedeeltelijk bebouwen Loetheveld	broedvogels, amfibieën, vleermuizen
vergroten waterbergend vermogen op Loetheveld	broedvogels, amfibieën, vleermuizen

Voor de mogelijkheid van het verlenen van de vrijstelling is van belang dat in de Flora- en faunawet onderscheid is gemaakt in twee categorieën van de te beschermen soorten: de extra beschermde soorten en de overige beschermde soorten. Voor de extra beschermde soorten, zoals de soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (onder andere alle soorten vleermuizen) en nagenoeg alle vogelsoorten, gelden zware criteria voor verlening van vrijstelling. Deze zijn:

- er mag geen afbreuk worden gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soorten;
- er moeten alternatieven worden onderzocht voor de in het geding zijnde activiteit en/of er moet worden voorzien in mitigatie of compensatie met het oog op de soorten;
- er zijn voor de activiteit redenen van volksgezondheid, openbare veiligheid; en/of
- dwingende redenen van groot openbaar belang in het geding.

Voor de overige beschermde soorten kan vrijstelling worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Het gaat hier om alledaags voorkomende soorten, zoals bruine kikker en gewone pad. Nadere informatie omtrent het precieze voorkomen van te beschermen diersoorten is noodzakelijk, alvorens ontheffing kan worden aangevraagd van de Flora- en faunawet.

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 Loetheveld. Het verdient derhalve de voorkeur om het Loetheveld zoveel mogelijk intact te houden alsmede de natuurwaarden hier te versterken. Een mogelijkheid hiertoe is het combineren van extra waterbergend vermogen met natuurontwikkeling langs de oevers.

Nagenoeg alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten, alle vleermuizen, amfibieën en de zwanebloem zijn beschermd op grond van de Flora- en faunawet die sinds 1 april 2002 van kracht is. Indien werkzaamheden plaatsvinden waarbij nestplaatsen of leefgebieden worden vernietigd of verstoord, is formeel een vrijstelling vereist in het kader van deze wet. Alle werkzaamheden in het broedseizoen, waarbij broedende vogels worden verstoord, zijn per definitie uitgesloten.

Dorpsstraat



Watertje

Dr. Kortmannstraat



In de voorgaande hoofdstukken zijn achtereenvolgens het beleidskader, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied, de achtergronden van de centrumontwikkeling 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.

7.1. Samenvatting beleidskader

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

- Volgens de *Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening* zullen de stedelijke ruimteclaims (voor wonen, werken, voorzieningen etc.) zoveel mogelijk binnen het huidige bebouwde gebied moeten worden opgelost. Voor het Groene Hart wordt een restrictief bouwbeleid gevoerd; voor het plangebied zijn voorts van belang: beheerste ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve sector, handhaving van openheid langs infrastructuur in verband met doorzichten (panorama's). Doordat de besluitvorming rond de Vijfde Nota is gestaakt, vigeert het VINEX-beleid, dat als centrale doelstelling een zo groot mogelijke bijdrage leveren aan het behoud en de verhoging van ruimtelijke kwaliteit in Nederland heeft.
- In de *Stellingnamebrief* zijn een aantal wijzigingen aangegeven ten aanzien van het beleid in de Vijfde Nota. Voor Zoeterwoude zijn er geen relevante wijzigingen ten opzichte van de Vijfde Nota.
- Het vigerende *Streekplan Zuid-Holland West* geeft met bebouwingscontouren de grenzen van het bebouwde gebied weer. Met de bebouwingscontour rondom Zoeterwoude-Dorp is uitvoering gegeven aan het restrictieve beleid voor het Groene Hart. De zone langs het Watertje is aangewezen als "bebouwing met grote cultuurhistorische en landschappelijke waarde".
- In het *ontwerpstreekplan Zuid-Holland West* is het instrument van contingenten losgelaten. Binnen bestaand stedelijk gebied kunnen gemeenten naar eigen inzicht woningen ontwikkelen. Gestreefd wordt naar optimalisering van het ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied.
- In de nota *Toekomstbepaling Zoeterwoude* wordt gekozen voor behoud van het groene karakter van Zoeterwoude. Versterking van de recreatieve functie van het buitengebied past in dat streven. Gemeentelijke woningbouw is gericht op instandhouden van het huidige inwonertal en voorzieningenniveau, binnen de bestaande bebouwingscontouren.
- In de I.S.V.-notitie worden in het verlengde van bovenstaande beleidslijnen concrete projecten benoemd. In het gebied Dorpskern is dit Herinrichting Dorpskern.
- Het *Beeldkwaliteitsplan Zoeterwoude* wordt als toetsingskader voor de welstand ingezet. Op basis van inventarisatie en waardering van ruimtelijke karakteristieken worden beleidsuitgangspunten met betrekking tot beeldkwaliteit geformuleerd. Het plangebied wordt getypeerd als ontwikkelingsgebied, gebied waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden en waarvoor aanvullende beeldkwaliteitsnotities opgesteld dienen te worden.
- In de *Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum (11 juli 2002)* wordt een toekomstvisie voor het centrumgebied van Zoeterwoude weergegeven, waarin de kwaliteit van de functies wonen, winkelen, verkeer en verblijven wordt verhoogd, met behoud van het dorps karakter. Aanleiding voor het opstellen van de visie was de onvrede over de functionaliteit en de uitstraling van het centrum. De visie is mede gebaseerd op de *"Toekomstvisie Detailhandel Zoeterwoude-Dorp"*, een rapport van DHV waarin de optimale toekomstige winkelstructuur voor het bedieningsgebied van het centrum van Zoeterwoude-Dorp wordt aangegeven. Belangrijkste voorstellen uit de visie zijn: vergroten en verplaatsen van de supermarkt naar de hoek Dorpsstraat/Veldzichtstraat, concentratie van het voorzieningengebied, herinrichting van de Dorpsstraat tot autoluw gebied, verkeersafwikkeling in twee richtingen via de Dr. Bouwdijkstraat, bouw van luxe appartementen aan de rand van het Loetheveld.

7.2. 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 de dorpskern zijn deze in hoge mate door de historie bepaald. De historische structuur, diversiteit en kleinschalige uitstraling staan dan ook centraal bij de beschrijving van de ruimtelijke structuur van het gebied.

De karakteristiek van het gebied, en dan met name van de beeldbepalende elementen (de Dorpsstraat, het Watertje en het Loetheveld), 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.

De mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden leidt tot de noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden.

Functionele aspecten

Voorzieningen

In het gebied bevindt zich een ruim en divers voorzieningenaanbod. Aanpassingen in het centrumgebied zijn echter noodzakelijk om het centrum levensvatbaar te houden.

Wonen

In het centrumgebied is het wonen gemengd met voorzieningen. Door de realisatie van wonen boven winkels neemt hier de woonfunctie toe. Tevens zullen aan de rand van het Loetheveld appartementen worden gerealiseerd.

Groen

Het recreatieve gebruik van het Loetheveld zal door de herinrichting worden geïntensiveerd. De beeldbepalende oude bomen in het centrumgebied dienen te worden behouden.

Bedrijven

De bedrijvigheid in het gebied is veelal gerelateerd aan de centrumfunctie.

Verkeer

Naar aanleiding van de herstructurering van het dorpscentrum zal de ontsluitingsstructuur worden gewijzigd. Tevens zullen parkeerplaatsen worden toegevoegd. De ontsluiting per openbaar vervoer is voldoende en zal niet wijzigen.

7.3. Samenvatting Centrumontwikkeling

De huidige detailhandelsstructuur van Zoeterwoude-Dorp kent een aantal knelpunten. Het toelaanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse goederen in relatie tot het inwoneraantal blijft achter bij het landelijk gemiddelde, de winkels liggen verspreid in het gebied, de uitstraling van het winkelgebied laat te wensen over. Om in de toekomst een attractief winkelgebied te behouden dat voorziet in de behoefte van de bevolking zijn de volgende maatregelen voorzien:

- verplaatsing van de supermarkt naar de hoek Dorpsstraat/Veldzichtstraat en vergroting tot 1.100 m² brutovloeroppervlak, waardoor het aanbod in met name de food-sector wordt verbeterd; het pand van de huidige supermarkt kan met een andere winkelfunctie worden ingevuld;
- concentratie van het winkelaanbod rond de Dorpsstraat, gestreefd wordt naar een aaneengesloten winkelfront; op de locatie Dorpsstraat 25-31 kan een nieuwe invulling met winkels worden gerealiseerd;
- uitbreiding van de parkeervoorzieningen in de directe nabijheid van de winkels;
- herinrichting van het centrumgebied waarbij de Dorpsstraat verkeersluw wordt.

7.4. Gebiedsvisie

Het plangebied Dorpskern beslaat het centrumgebied van Zoeterwoude-Dorp het zuidelijk hiervan gelegen Loetheveld, de lintbebouwing aan de westzijde van het Watertje en de strook met losstaande (woon)bebouwing tussen de Verlaatweg en de Dr. Kortmannstraat. Hierdoor is een diversiteit aan functies binnen het gebied aanwezig. Kern van het gebied vormt het centrum, dat gevormd is rond het knooppunt waar enkele historische linten bij elkaar komen. Op deze plek is de lintbebouwing verdicht tot een dorpskern met de kerk als middelpunt. Ten zuiden van het centrumgebied is een centraal groengebied, het Loetheveld, gelegen.

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 de centrumfunctie. Tevens is het beleid gericht op versterking van de woonfunctie, met name gericht op woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het gebied is in hoge mate door de historie bepaald. Zoals hierboven reeds kort is beschreven, is de kern ontstaan door verdichting van de bebouwing rond de knoop waar de verschillende historische linten (Westeindseweg, Watertje, Noordbuurtseweg) elkaar ontmoeten. De Dorpsstraat, met de Nederlands Hervormde Kerk als oriëntatiepunt, vormt de kern van het centrum en het verbindend element tussen de linten. Naast de Dorpsstraat vormen het Watertje en de Dr. Kortmannstraat de dragers van de ruimtelijke structuur. Het Watertje is een historisch lint en onderdeel van de ontwikkelingsas van Zoeterwoude-Dorp. De Dr. Kortmannstraat heeft door de begeleiding met opgaand groen de uitstraling van een groene laan.

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

De historische structuur, diversiteit aan functies en bebouwing en de kleinschalige uitstraling vormen de kern van de karakterisering van het gebied. Deze karakteristieken dienen dan ook behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Dit geldt in het bijzonder voor de beeldbepalende elementen in het gebied. Dit zijn de Dorpsstraat en het Watertje met hun specifieke historische karakter en bebouwingsstructuur. Hierbij is een belangrijke functie weggelegd voor het welstandstoezicht.

Een beeldbepalend element van een ander karakter is het Loetheveld. Dit centrale groengebied heeft het karakter van een groene kamer door het open middendeel en het opgaande groen langs de randen. Deze karakteristiek dient behouden te blijven.

Versterking van de centrumfunctie

De centrumfunctie van de dorpskern staat onder druk. Het winkelaanbod is in relatie tot het inwonertal onvoldoende, zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse goederen. Bovendien liggen de winkels te veel verspreid in het gebied. De inrichting van het winkelgebied is niet erg attractief als verblijfsgebied. Een aantal ondernemers heeft behoefte aan expansie maar kan dit niet realiseren op de huidige plek.

Om de centrumfunctie van de dorpskern op peil en aantrekkelijk te houden is het nodig om de bovengenoemde knelpunten aan te pakken.

Hiertoe zal de supermarkt worden verplaatst naar de hoek Dorpsstraat/Veldzichtstraat en vergroot tot 1.100 m² bruto vloeroppervlak inclusief kantineruimte op de verdieping. Op deze locatie bestaat de mogelijkheid voor in pandige bevoorrading, waardoor de verkeerssituatie wordt verbeterd. Het pand van de huidige supermarkt kan met andere winkelfuncties worden ingevuld. Verder wordt het winkelaanbod zo veel mogelijk geconcentreerd rond de Dorpsstraat, waarbij gestreefd wordt naar een aaneengesloten winkelfront. Om het verblijfsklimaat in het winkelgebied te verbeteren zal de Dorpsstraat verkeersluw worden ingericht. Tevens zal het aantal parkeerplaatsen worden uitgebreid en in clusters in de nabijheid van de winkels worden gesitueerd. Belangrijk uitgangspunt bij deze ontwikkeling is handhaving en versterking van de historische uitstraling van het gebied.

Versterking van de woonfunctie

Om de sociale structuur in het centrum te versterken en te voorzien in de behoefte aan appartementen in het gebied wordt de realisatie van een "woondeken" (wonen boven de winkels) voorgestaan. Op de plaatsen waar de winkelfunctie verdwijnt door verplaatsing naar het concentratiegebied rond de Dorpsstraat, kunnen woningen terugkomen. Hierbij wordt met name gedacht aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens in het middensegment. Tevens zullen in de zoom van het Loetheveld en aan de overzijde van de Dr. Kortmannstraat nabij het gemaal appartementen worden gerealiseerd. Deze luxe appartementen zullen geschikt zijn voor 55+ers.

7.5. Randvoorwaarden ontwikkelingslocaties

De "Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum" is voor de in het plangebied aanwezige ontwikkelingslocaties nader uitgewerkt in concrete ruimtelijke randvoorwaarden. Deze uitwerking heeft tot doel een passende bestemmingsregeling te kunnen opstellen en hiermee een basis te leggen voor de ruimtelijke kwaliteit van de invulling van de locaties in relatie tot hun omgeving.

In de randvoorwaarden is het programma voor de locaties opgenomen. De randvoorwaarden zijn gericht op een goede inpassing van nieuwe elementen in de omgeving.

Supermarkt hoek Dorpsstraat/Veldzichtstraat

Uit diverse onderzoeken is gebleken dat uitbreiding van de supermarkt noodzakelijk is voor de levensvatbaarheid van het centrum. Dit kan op de huidige locatie niet worden gerealiseerd. De locatie Dorpsstraat/Veldzichtstraat biedt de ruimte voor een nieuwe, grotere supermarkt.

Deze locatie vormt het eerste gezicht op het centrum vanaf de Dr. Kortmannstraat. Daarom is het van belang dat de bebouwing en inrichting van deze locatie een representatieve entree van het centrum vormt. Kernbegrippen hierbij zijn historische sfeer, kleinschalige uitstraling. Van de grootschalige functie van de supermarkt (1.100 m²) zal 100 m² op de verdieping kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van personeelsruimten, kantoor en archiefruimte. Hierdoor bedraagt de winkelruimte op de begane grond 1.000 m², die aan de voorzijde eventueel aangevuld kan worden met een kleine winkeleenheid van maximaal 150 m² waardoor een meer kleinschalige uitstraling wordt bevorderd. De entrees van de winkels zullen aan de Dorpsstraat liggen. De bevoorrading van de supermarkt dient inpandig te geschieden, bij voorkeur vanaf de Veldzichtstraat.

Boven de winkelruimte kunnen twee lagen appartementen worden gerealiseerd (woondeken). Ook hierbij is het van belang de kleinschaligheid niet uit het oog te verliezen. Deze appartementen kunnen aan de zijde van de Dorpsstraat en de Veldzichtstraat gerealiseerd worden, rekening dient gehouden te worden met de nabijheid van de woningen aan de Dr. Bouwdijkstraat. Uitgaande van de bestaande situatie en het te realiseren programma zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

- oppervlakte supermarkt maximaal 1.100 m², waarvan maximaal 100 m² op de verdieping ten behoeve van personeelsruimten, kantoor en archiefruimte;
- Oppervlakte kleine winkeleenheid maximaal 150 m²;
- circa 10 appartementen goedkoop segment op verdieping (woondeken);
- voor appartementen 1,3 parkeerplaats per woning realiseren binnen de locatie;
- bevoorrading inpandig, uit het zicht, vanaf de Veldzichtstraat ;
- opstelplaats winkelwagentjes inpandig;
- parkeren winkels (36 parkeerplaatsen (2,85/100 m²)) in groenstrook aan overzijde of ondergronds;
- maximaal 3 bouwlagen, derde bouwlaag minimaal 2.00 m terugleggen of als kap vormgeven;
- entree winkelruimten aan Dorpsstraat;
- oriëntatie voorgevel op de Dorpsstraat;
- markeren entree/hoek winkelgebied;
- kleinschalige uitstraling, passend in de historische omgeving;
- groene rand Veldzichtstraat zoveel mogelijk handhaven, eventueel in combinatie met parkeren.

Winkels Dorpsstraat

Op de locatie Dorpsstraat 25-31 is een invulling met nieuwe winkelruimte voorzien. Gezien de nabijheid van de supermarkt en de wens de food-sector te concentreren wordt hier gedacht aan een "versstraatje". Aan weerszijden van deze locatie zijn beeldbepalende panden gelegen, waardoor de inpassing in de omgeving zeer zorgvuldig dient te worden vormgegeven en met name op deze panden dient te worden afgestemd. Boven de winkelruimte kan in het kader van de te realiseren woondeken een laag appartementen worden gerealiseerd.

Uitgaande van de bestaande situatie en het te realiseren programma zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

- circa 450 m² bvo winkels in de food-sector;
- circa 3 appartementen in goedkopere segment;
- voor appartementen 1,3 parkeerplaatsen per woning realiseren (aan Kusterspad);
- voorgevel in de bestemmingsgrens plaatsen;
- oriëntatie op de Dorpsstraat;
- kleinschalige uitstraling; geleding van de gevel passend in de historische omgeving;
- bouwhoogte 2 lagen, tweede laag als kap vormgeven;
- bevoorrading (met kleine auto's) via Dorpsstraat (Kusterspad teveel overlast voor woningen);
- verbreding van het Kusterspad mogelijk maken.

Kerklaan

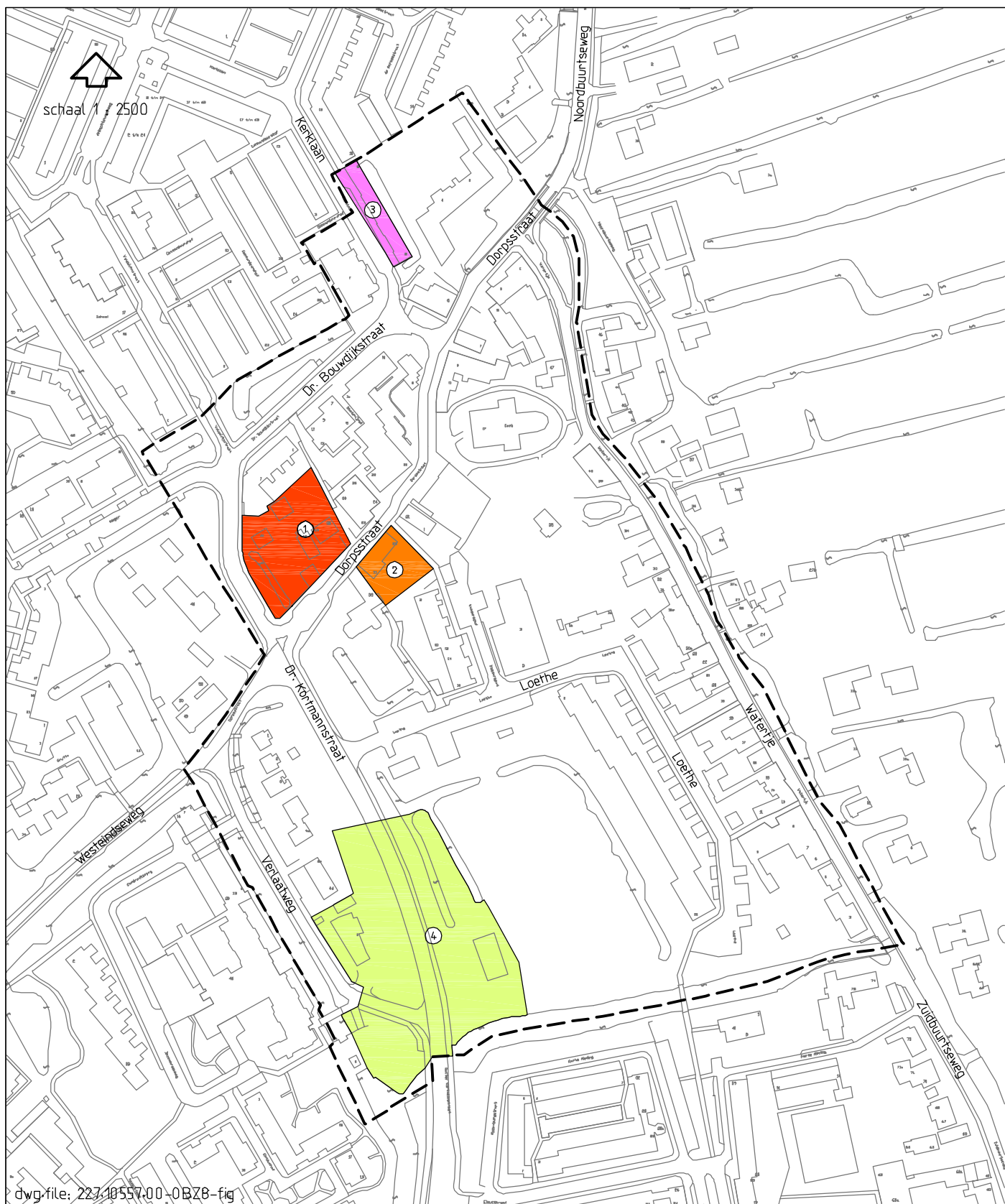
Op deze locatie is in de huidige situatie een kleinschalige voorzieningenstrip aanwezig. Wanneer deze voorzieningen in het kader van de gewenste concentratie van centrumvoorzieningen verplaatst worden, kunnen hier woningen worden gerealiseerd eventueel gecombineerd met kleinschalige dienstverlenende bedrijven op de begane grond. De locatie ligt op de overgang van het historische centrumgebied naar een naoorlogs woongebied, wat in de vormgeving van de nieuwbouw tot uitdrukking dient te komen. Achter de huidige bebouwing ligt een te handhaven en eventueel op te waarden watergang. Hierdoor heeft de locatie een geringe kaveldiepte. Hiermee dient in de woningplattegronden rekening gehouden te worden. Het hoekpand Kerklaan/Dorpsstraat dient gehandhaafd te blijven. Aan de voorzijde kan de historische karakteristiek weer teruggebracht worden. Door de functie meer af te stemmen op de mogelijkheden van het pand en de strategische ligging aan de rand van het centrum kan de uitstraling sterk verbeteren. De karakteristieke oude bomen voor het pand dragen in hoge mate bij aan de uitstraling van dit deel van het gebied.

Uitgaande van de bestaande situatie en het te realiseren programma zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

- circa 8 woningen in twee lagen;
- mogelijkheid voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven op de begane grond;
- maximale bouwhoogte 2 lagen met kap;
- rooilijn maximaal 1.00 m naar voren schuiven;
- 1,3 parkeerplaats per woning realiseren (aan Kerklaan);
- in de vormgeving aansluiting zoeken bij schaal en karakteristiek van de omgeving (tussen oude kern en naoorlogse eengezinswoningen in);
- hoekpand Dorpsstraat/Dr. Bouwdijkstraat handhaven; invulling met bijvoorbeeld dienstverlening, historische karakteristiek terugbrengen, oude bomen sparen.

Loetheveld e.o.

Deze studielocatie beslaat de westelijke rand van het Loetheveld, de Dr. Kortmannstraat en de groene zone aan de westzijde van deze weg inclusief de horecalocatie, tot aan het voormalige gemaal. Binnen deze locatie wordt gedacht aan luxe appartementen geschikt voor 55⁺-ers aan de rand van het Loetheveld. In Zoeterwoude is veel vraag naar dit type woning. Verwacht wordt dat de bouw van deze appartementen doorstroming bevordert. De nabijheid van het centrum en de groenvoorziening van het Loetheveld maakt de locatie uitstekend geschikt voor de doelgroep. Naast de realisatie van appartementen is ook herinrichting van de Dr. Kortmannstraat en de groene zone aan de westzijde van deze weg in beeld. De locatie nabij het voormalige gemaal en de horecavestiging vormen een aanvullende mogelijkheid voor woningbouw. Deze ontwikkelingen worden in samenhang gezien waardoor optimale wederzijdse afstemming mogelijk is.



ontwikkelingslocaties



supermarkt



winkels Dorpsstraat



Kerklaan



Loetheveld



plangrens

figuur 8
ontwikkelingslocaties

Het groene beeld van de Dr. Kortmannstraat dient bij de realisatie van de appartementen en de eventuele herprofilering van de weg in stand te blijven. Hiertoe dienen langs de Dr. Kortmannstraat de groene randen gehandhaafd te blijven. Door gebouwen aan weerszijden van de Dr. Kortmannstraat kan het effect van een poort die het begin van de groene laan naar het centrum markeert ontstaan.

Vanaf de Dr. Kortmannstraat dient zicht op het Loetheveld zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Verder is het van belang het karakter en de ruimte van het Loetheveld als groene kamer zo min mogelijk aan te tasten. Hiertoe zal de bebouwing in de rand van opgaand groen worden gesitueerd zodat het contrast tussen vlak middengebied en de meer dichte randen in stand blijft. De bebouwing dient te passen in de schaal en karakteristiek van de dorpskern.

Uitgaande van de bestaande situatie en het te realiseren programma zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

- circa 35 luxe appartementen, doelgroep 55+ in maximaal 3 lagen;
- handhaven groene randen Dr. Kortmannstraat;
- zicht op het Loetheveld vanaf de Dr. Kortmannstraat zoveel mogelijk handhaven;
- kleinschalige uitstraling, passend in de karakteristiek van de dorpskern;
- oriëntatie op Dr. Kortmannstraat;
- ontsluiting van de appartementen centraal vanaf de Dr. Kortmannstraat;
- parkeren onder de appartementen (gebruikmaken van hoogteverschil) en bezoekersparkeren eventueel op maaiveld;
- 1,8 parkeerplaatsen per woning realiseren, inclusief bezoekersparkeren;
- realiseren van minimaal 500 m² water ten behoeve van waterberging.



voormalige smederij



NH kerk



Veldzicht

8. Uitgangspunten voor kaart en voorschriften

45

Bij het bepalen van de bestemmingslegging voor de in het plangebied aanwezige functies zijn de vigerende bestemmingsregelingen, de bestaande situatie en de gebiedvisie, zoals weergegeven in hoofdstuk 7 van de toelichting, uitgangspunt.

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

8.1. Planvorm

Het bestemmingsplan vervult in dit plangebied in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie en staat daarnaast voor een aantal locaties nieuwe ontwikkelingen toe. De juridische planvorm is afgestemd op de hoofdlijnen van het beleid dat erop gericht is de aanwezige functies te behouden en de bouwplannen voor de ontwikkelingslocaties te kunnen realiseren. Gezien het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van het grootste deel van het plangebied, is in eerste instantie gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk de aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

Bij het regelen van nieuwe ontwikkelingen ter versterking van de ruimtelijke en functionele structuur, is de fase van planontwikkeling en de gewenste flexibiliteit bepalend voor de keuze van het juridisch-planologisch instrument. Indien de inhoud en uitvoering van een ontwikkeling bekend is kan de ontwikkeling bij recht worden toegestaan. De bestaande situatie valt hierbij in het overgangsrecht. Bestaat er echter meer onzekerheid over de gewenste invulling, dan kan gekozen worden voor een uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid.

Teneinde in flexibiliteit in de bestemmingsregeling bij de uitvoering van een bouwplan te voorzien, kan een uit te werken bestemming met bijbehorende uitwerkingsregels worden opgenomen. Een dergelijke bestemming behoeft, alvorens er gebouwd kan worden, nog uitwerking. Bij een wijzigingsbevoegdheid wordt de bestaande functie als zodanig bestemd en krijgen burgemeester en wethouders de bevoegdheid de bestemming van de gronden te wijzigen met inachtneming van bepaalde voorwaarden.

Een van de voorwaarden voor het vestigen van een voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten is dat voor de gronden in kwestie een gewijzigde bestemming wordt opgenomen. Om hieraan te voldoen is voor deze gronden gekozen voor een uit te werken bestemming.

Op de plankaart zijn alle functies apart bestemd, waardoor het voor een ieder mogelijk is om met behulp van het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de percelen binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende voorschriften vindt men de doeleindenomschrijving, de bouwvoorschriften en de gebruiksbepalingen.

8.2. Bestemmingsregeling

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 zal worden gevormd door een regeling die uit drie bestemmingen bestaat: Woondoeleinden, Erven en Tuinen.

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

- hoofdgebouw:
een gebouw dat op een perceel door zijn constructie, afmeting 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 en bijgebouwen zijn toegestaan op de gronden met de bestemming Erven. Op de gronden met de bestemming Tuinen zijn geen gebouwen 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 1.00 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 1.00 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 1.00 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 erfbebouwing wordt gebaseerd op de regeling zoals die is opgenomen in bestemmingsplan Hoge Rijndijk.

Op gronden met de bestemming Erven mag het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 40% van het aanwezige zij- en achtererf bedragen tot een maximum van 40 m², met dien verstande dat ten minste 25 m² 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 2.50 m bedragen. De breedte van de aan- en uitbouwen mag ten hoogste 1.00 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 1.00 m te bedragen.

Voor aan- en uitbouwen geldt een maximale goothoogte van 3.00 m en de maximale bouwhoogte van 4.50 m. Dit betekent dat op aan- en uitbouwen en bijgebouwen een kap mag worden geplaatst. Daarnaast geldt voor vrijstaande bijgebouwen dat de afstand tot het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen ten minste 3.00 m dient te bedragen.

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

Detailhandel

Diverse percelen hebben naast de bestemming Woondoeleinden (w) tevens een subbestemming. Detailhandel is uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding op de begane grond toegestaan. Gelet op het beleid om detailhandel te concentreren in de Dorpsstraat, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Woondoeleinden met detailhandel te wijzigen in Woondoeleinden zonder meer. Dit is echter alleen dan mogelijk na beëindiging van de detailhandelsactiviteiten.

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. Er wordt van uitgegaan dat de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van ten hoogste 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van hoofdegebouw en aan- en uitbouwen tot ten hoogste 40 m².

Monumenten en cultuurhistorische 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. De 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 Dorpsstraat en het Watertje. De grens tussen de bestemming Tuinen en Erven ligt hier in plaats van 1.00 m achter de voorgevel in principe in het verlengde van de achtergevellijn. 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 gebruikgemaakt 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 reden 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.

De gronden ter plaatse van nutsvoorzieningen van enige omvang worden door middel van de subbestemming Bg uitsluitend bestemd voor een gemeal.

Detailhandelsdoeleinden/Woon- en Detailhandelsdoeleinden

Ter plaatse van de bestaande detailhandel in het plangebied is de bestemming Detailhandelsdoeleinden opgenomen. Wanneer boven de detailhandelsvestigingen gewoond wordt, is de bestemming Woon- en Detailhandelsdoeleinden toegekend waarbij detailhandel uitsluitend wordt toegestaan op de begane grond.

Gemengde doeleinden

Indien zich in het plangebied situaties voordoen dat er meer dan alleen detailhandel mag plaatsvinden, zoals aanverwante dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen met eventueel bijbehorende woningen dan wordt de bestemming Gemengde Doeleinden toegekend. Binnen deze bestemming wordt de woonfunctie toegestaan alsmede detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

In de Dorpsstraat, daar waar de nadere aanwijzing (n) is ingetekend, is wonen uitsluitend toegestaan op de bovenverdiepingen. Daar waar de nadere aanwijzing (u) is ingetekend, is detailhandel uitgesloten. Daar waar de subbestemming h is ingetekend, is tevens horeca toegestaan.

Openbaar gebied

In het openbaar gebied wordt een aantal daarin passende functies toegestaan.

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.

De grotere eenheden groen met een structurerende functie en kleinere opzichzelfstaande groeneenheden die belangrijk zijn voor de woonkwaliteit zijn bestemd voor Groenvoorzieningen. Binnen de bestemming Groenvoorzieningen zijn een beperkt aantal gebruiksvormen toegestaan zoals groen, voet- en fietspaden, water, speelvoorzieningen, afvalverzamelplaatsen, nutsvoorzieningen.

De speelplek aan de Loethe wordt door middel van de subbestemming Rs bestemd voor een speelterrein.

In het zuidelijke gedeelte van het Loetheveld is door middel van een subbestemming GRB ruimte gereserveerd voor een bergbezinkbassin.

Waterkeringen

Ter plaatse van de gronden die een rol spelen bij de waterkering is de bestemming Primair waterkering neergelegd. Ten behoeve van de secundaire bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht wanneer deze de waterkerende functie niet nadelig zullen beïnvloeden.

Archeologisch waardevol gebied

Het gehele plangebied is gesitueerd in een complex met een zeer grote kans op archeologische sporen. Alvorens nieuwe bouwactiviteiten plaats kunnen vinden, dient verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Overige functies

De overige functies worden overeenkomstig hun huidige dan wel gewenste gebruik bestemd. De bouwvoorschriften stemmen overeen met de bestaande maten en laten daar waar gewenst een geringe mate van uitbreiding toe.

Nieuwe ontwikkelingen

Ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen die voor ogen staan zijn twee wijzigingsbevoegdheden en drie uit te werken bestemmingen opgenomen. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

- wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw aan het Loetheveld en omgeving;
- wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de reconstructie van de openbare ruimte;
- wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de reconstructie van de openbare ruimte en een kiosk;
- uit te werken gebied voor Gemengde doeleinden aan de Kerklaan.
- uit te werken gebied voor Wonen en Detailhandel I ten behoeve van winkelveorzieningen (waaronder een supermarkt) en appartementen aan de Dorpsstraat;

- uit te werken gebied voor Wonen en Detailhandel II ten behoeve van winkelveorzieningen en enkele appartementen aan de Dorpsstraat.

Woningen aan het Loetheveld en omgeving

Binnen de bestemming Groenvoorzieningen, Verblijfsgebied, Water en Horeca, ter plaatse van het Loetheveld en omgeving, is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen om de bestemming Groenvoorzieningen, Verblijfsgebied, Water en Horeca te kunnen wijzigen ten behoeve van woningbouw in de vorm van appartementen.

Bij wijziging dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. het aantal woningen moet ten minste 30 en mag ten hoogste 40 bedragen;
- b. de woningen mogen in ten hoogste drie bouwlagen worden gebouwd;
- c. zicht op het Loetheveld dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven;
- d. de bebouwing dient kleinschalig van aard te zijn, zodat deze past in de karakteristiek van de dorpskern;
- e. de groene randen langs de Dr. Kortmannstraat dienen gehandhaafd te blijven;
- f. de woningen worden georiënteerd op de Dr. Kortmannstraat;
- g. de woningen dienen centraal te worden ontsloten vanaf de Dr. Kortmannstraat;
- h. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid onder de woningen voor bewoners en voor voldoende parkeergelegenheid op het maaiveld voor bezoekers waarbij een parkeernorm geldt van 1,8 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekersparkeren);
- i. er dient te worden voorzien in extra waterberging, met een oppervlakte van ten minste 500 m².

Reconstructie van de openbare ruimte

Binnen de bestemmingen Groen en Water ter plaatse van de kruising Veldzichtstraat-Reiger-Dr. Bouwdijkstraat is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen om de betreffende bestemmingen te kunnen wijzigen in Verblijfsgebied, ten behoeve van de reconstructie van de openbare ruimte, met bijbehorende groenvoorzieningen en water.

Ter plaatse van de bestemming Horeca aan de Dorpsstraat is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen om de betreffende bestemmingen te wijzigen in Verblijfsgebied. Ter plaatse wordt tevens een kiosk voor horeca en/of detailhandel mogelijk gemaakt van ten hoogste 30 m².

Uit te werken gebied voor Gemengde Doeleinden aan de Kerklaan

Om de beoogde ontwikkelingen aan de Kerklaan mogelijk te maken is de uit te werken bestemming ten behoeve van wonen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen in het plan opgenomen. Voor de uitwerkingsbevoegdheid is een aantal ruimtelijke randvoorwaarden bepaald die bij uitwerking in acht genomen moeten worden:

- de bebouwing mag uitsluitend aaneen worden gebouwd;
- het aantal te bouwen woningen dient ten minste 7 en mag ten hoogste 10 bedragen;
- hoofdgebouwen mogen uit ten hoogste 2 bouwlagen met een kap bestaan;
- er dient te worden voorzien in 1,3 parkeerplaats per woning;
- dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan;
- de rooilijn mag ten hoogste 1.00 m naar voren worden verschoven;
- de bebouwing dient aan te sluiten bij de schaal en karakteristiek van de omgeving.

Uit te werken gebied voor Wonen en Detailhandel I ten behoeve van winkelveorzieningen (supermarkt) en appartementen aan de Dorpsstraat

Om de beoogde supermarkt en appartementen aan de noordzijde van de Dorpsstraat mogelijk te maken is de uit te werken bestemming ten behoeve van wonen en detailhandel opgenomen. Voor de uitwerking is een gedegen pakket van ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen waaraan dient te worden voldaan:

- het totale bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel mag ten hoogste 1.250 m² bedragen;
- detailhandel is uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan, met dien verstande dat:
 - op de 1^e verdieping personeelsruimten, kantoor of archiefruimte met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² ten behoeve van grootschalige detailhandel is toegestaan;
 - op de begane grond ten hoogste 1.000 m² ten behoeve van grootschalige detailhandel is toegestaan;

- op de begane grond ten hoogste 150 m² ten behoeve van (een) winkelunit(s);
- de detailhandel en de woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- het complex mag ten hoogste in drie bouwlagen worden uitgevoerd waarbij de derde laag in de vorm van een kap of ten minste 2.00 m teruggelegd dient te worden uitgevoerd;
- het aantal woningen/appartementen dient ten minste 8 en mag ten hoogste 12 bedragen;
- de entree en de voorgevel van de winkelruimten dienen op de Dorpsstraat te worden georiënteerd;
- de bebouwing dient de entree van het winkelgebied te accentueren;
- de bebouwing dient zodanig te worden vormgegeven dat deze past binnen de historische omgeving;
- per woning dient te worden voorzien in ten minste 1,3 parkeerplaats, waarbij er op de uitwerkingslocatie, bij voorkeur ondergronds, moet worden geparkeerd;
- ten behoeve van de detailhandel dienen bij voorkeur ondergronds dan wel ter plaatse van het parkeercluster aan de Dr. Kortmannstraat en in de groenstrook aan de Veldzichtstraat ten minste 36 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, met dien verstande dat in het geval van parkeren aan de Dr Kortmannstraat en aan de Veldzichtstraat de groene uitstraling behouden blijft.

Uit te werken gebied voor Wonen en Detailhandel II ten behoeve van (kleinschalige) winkelvoorzieningen en appartementen aan de Dorpsstraat.

Om de beoogde winkelvoorzieningen en een aantal appartementen aan de zuidzijde van de Dorpsstraat mogelijk te maken is de uit te werken bestemming ten behoeve van wonen en detailhandel opgenomen. Voor de uitwerking is een aantal ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen die bij de uitwerking in acht genomen moeten worden:

- detailhandel en woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- het vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel mag ten hoogste 450 m² bedragen;
- de voorgevel van de bebouwing in de bestemmingsgrens te zijn geplaatst;
- het aantal te bouwen woningen op de verdieping mag ten hoogste 4 bedragen;
- hoofdgebouwen mogen ten hoogste in twee bouwlagen worden uitgevoerd met dien verstande dat de 2^e laag in kapvorm wordt uitgevoerd;
- detailhandel is uitsluitend op de begane grondlaag toegestaan;
- per woning dient te worden voorzien in 1,3 parkeerplaats per woning, met dien verstande dat bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen het parkeren op eigen erf voor 1,0 parkeerplaats meetelt;
- bevoorrading ten behoeve van detailhandel dient uitsluitend via de Dorpsstraat te worden gerealiseerd;
- de bebouwing dient kleinschalig van aard te zijn, zodat deze past binnen de historische omgeving.

Verkennd bodemonderzoek

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

9.1. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond in een separate bijlage bij dit plan.

9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanaf 16 oktober 2002 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Dorpskern Zoeterwoude in het kader van artikel 6a WRO gedurende 4 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Betrokkenen en belanghebbenden hebben de mogelijkheid gehad om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren. Op 29 oktober 2002 is een informatie- en inspraakavond gehouden in het gemeentehuis te Zoeterwoude. Naar aanleiding van de terinzagelegging en de informatie- en inspraakavond hebben 6 insprekers reacties ingediend:

- J. Paardekooper, adres: Dr. Bouwdijkstraat 2b;
- C.J. den Blanken, adres: De Merodestraat 6;
- Warendorf, namens de heer Hopman, adres: Dorpsstraat 46;
- W. van der Geest, adres: Dorpsstraat 48;
- Fam. A. Hilgersom, adres: Dorpsstraat 40.

In de achterliggende inspraakfase heeft de gemeente haar inwoners in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Dorpskern Zoeterwoude.

In deze paragraaf kunnen belangstellenden kennis nemen van de inspraakreacties en het standpunt van de gemeente en de eventueel daaruit voortkomende acties, verwoord in een conclusie.

Achtereenvolgens komen de inspraakreacties aan de orde. Alle inspraakreacties worden kort samengevat, gevolgd door de reactie van de gemeente. Indien de reactie leidt tot aanpassing of wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan, dan is dit in de vorm van een conclusie aangegeven.

De meeste inspraakreacties betreffen de uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van de centrumontwikkelingen. De reacties zijn hieronder op volgorde van binnenkomst weergegeven.

Inspraakreacties

Inspreker: J. Paardekooper
Adres: Dr. Bouwdijkstraat 2b

Reactie

Inspreker verzoekt om de goothoogte van zijn pand te verruimen tot minimaal 6 meter.

Overweging

Bij het opstellen van het onderhavige voorontwerp is de gemeente uitgegaan van de handhaving van het bestaande straatbeeld. Het betreffende pand bepaalt samen met de bomen ervoor in hoge mate het karakteristieke straatbeeld ter plaatse. Derhalve zal de gemeente het verzoek van inspreker niet honoreren.

Conclusie

Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker: C.J. den Blanken
Adres: De Merodestraat 6

1. Reactie

Inspreker is van mening dat in het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan onzekerheid bestaat over de uitvoerbaarheid van de centrumontwikkelingen. Bovendien zou het bestemmingsplan geen mogelijkheden meer bieden voor uitbreiding voor detailhandel aan de Kerklaan. Inspreker verzoekt om vrijstelling voor uitbreiding ter plaatse van de bestaande detailhandel aan de Kerklaan, indien het nieuwe bestemmingsplan vóór 1 januari 2004 niet is vastgesteld.

Overweging

In de gebiedsvisie van de gemeente is ruimte gereserveerd voor nieuwe centrumontwikkelingen aan de Dorpsstraat. Dit deel van de dorpskern is bedoeld als een concentratiegebied voor centrumfuncties. In het plan zijn verschillende instrumenten opgenomen om dat te effectueren. In totaal kan het b.v.o. voor detailhandel aan de Dorpsstraat worden vergroot met ongeveer 1.700 m²; 1.250 m² voor de supermarkt en detailhandel op de locatie, aangeduid met uitwerkingsbevoegdheid I en 450 m² voor de "versstraat" op de locatie met uitwerkingsbevoegdheid II.

2. Reactie

Inspreker maakt bezwaar tegen de sloot achter de Kerklaan en in het bijzonder tegen de ter hoogte van De Merodestraat 11 aanwezige duiker en de pijpleiding, die fungeren als watertoevoer. Volgens inspreker is het ofwel goedkoper om de sloot te dempen, gezien de onderhoudskosten aan de duiker en de pijpleiding, ofwel efficiënter om de sloot te ontsluiten via de waterloop aan de Noordbuurtseweg-Dorpsstraat. Na deze ingreep zou het mogelijk zijn om de sloot gedeeltelijk of in zijn geheel te dempen, zodat voor de panden aan de Kerklaan ruimte ontstaat voor bebouwingsuitbreiding, voor bevoorrading of andere voorzieningen.

Indien een en ander niet gerealiseerd kan worden dan verzoekt inspreker om in het plan ruimte te bieden om de bouwlagen van de panden aan de Kerklaan te laten overhellen aan voor- en achterzijde, zodat er meer ruimte ontstaat voor de ter plaatse geplande woningen.

Overweging

Uit de watertoets blijkt dat vermindering van het waterbergend oppervlak niet mogelijk is. Compensatie dient binnen het peilgebied te geschieden en verplaatsing van de sloot is gezien de eigendomssituatie niet aan de orde.

Verplaatsing van de pijpleiding naar de Noordbuurtseweg-Dorpsstraat is niet aan de orde omdat de kwaliteit van het (stilstaand, want deels afgesloten) water in dat geval verslechtert.

Overkluizing van de waterloop is eveneens uitgesloten, gezien de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.

3. Reactie

Inspreker meent dat het aantal parkeerplaatsen dat is gereserveerd voor de detailhandel ruim onvoldoende is. Daarbij verwijst inspreker naar cijfers die ontleend zijn aan een concurrerend supermarktbedrijf en de groei van de bevolking van Zoeterwoude.

Overweging

Het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is voor de winkels en de verplaatsing van de supermarkt is berekend op basis van kengetallen uit het ASVV. Voor winkelveorzieningen in een dorp, die gericht zijn op de eigen bevolking van het dorp, volstaan de in het bestemmingsplan genoemde aantallen.

Conclusie

Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker: Warendorf, namens de heer Hopman
Adres: Dorpsstraat 46

1. Reactie

Inspreker is van mening dat in het voorontwerpbestemmingsplan veel open einden zijn met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO.

Overweging

Een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de WRO is bedoeld om de huidige situatie ter plaatse te wijzigen in een nieuwe, gewenste situatie. De huidige situatie is daardoor niet wegbestemd. De gemeente heeft door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid haar denkrichting aangegeven. In die zin is dus zekerheid over nieuwe ontwikkelingen geboden.

Indien de mogelijkheid zich aandoet (bijvoorbeeld bij verkoop van de bebouwing en gronden of beëindiging van de activiteiten) dan is de gemeente bevoegd de door haar gewenste situatie te realiseren.

Op dit moment is het nog te vroeg om exact de invulling van de nieuwe ontwikkelingen te bepalen. Daarnaast is er nog geen sprake van concrete bouwplannen. De gemeente heeft daarentegen in de wijzigingsbevoegdheden wel een reeks voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan wanneer toepassing wordt gegeven aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid.

Wanneer de plannen voor de aangewezen gronden in een later stadium concreet zijn bestaat wederom mogelijkheid voor inspraak, ditmaal ex afdeling 3.4 Awb.

2. Reactie

Inspreker is er ongerust op dat de 44 parkeerplaatsen benodigd voor de supermarkt en de bovenliggende woningen ten koste gaan van veel groen. Inspreker maakt zich zorgen over de compensatie van het aanwezige groen.

Overweging

Hoewel er in kwantitatieve zin groen verloren zal gaan, wil de gemeente het bestaande groenbeeld in kwalitatieve zin handhaven. Leefbaar houden van de dorpskern met mogelijkheden voor detailhandel en voorzieningen heeft in de visie van de gemeente echter de prioriteit. Bij realisatie van de ontwikkelingen streeft de gemeente naar behoud, en zo mogelijk versterking van het groenbeeld.

3. Reactie

De angst dat inspreker overlast zal ondervinden van vrachtauto's bij het laden en lossen, winkelwagentjes, zwerfvuil, koelinstallaties en dergelijke is niet weggenomen door de gegeven toelichting. Trillinghinder door de intensivering van het verkeer en toename van het vrachtverkeer van en naar de supermarkt leidt tot schade aan zijn woning, gezien de funderingsaard en de leeftijd daarvan.

Overweging

Laden en lossen zal in pandig plaatsvinden. Hierdoor zal de overlast door verkeer, geluid en trillinghinder tot een minimum worden gereduceerd.

Er is geen sprake van intensivering van het verkeer, maar een herverdeling. De Dorpsstraat zal verkeersluw worden gemaakt. Doorgaand verkeer zal worden geweerd. Dat betekent dat praktisch alleen bestemmingsverkeer gebruik gaat maken van de wegen in het dorpscentrum.

4. Reactie

Situering van het Chinees restaurant en/of de snackbar is nog niet concreet bepaald, maar inspreker verwacht dat hij bij vestiging van deze horeca in de buurt van de supermarkt nog meer overlast en schade met zich mee zal brengen voor inspreker.

Overweging

Er is geen sprake van vestiging van het Chinees restaurant en de snackbar in of nabij de nieuw te bouwen supermarkt. Op deze locatie is slechts wonen en detailhandel toegestaan.

Conclusie

Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker: W. van der Geest

Adres: Dorpsstraat 48

1. Reactie

Inspreker is van mening dat de ruimtelijke ingrepen aan de Dr. Kortmannstraat leiden tot aantasting van het groene beeld van deze straat. Ter hoogte van de Dr. Kortmannstraat in Dorp-Zuid zouden volgens inspreker 12 tot 13 bomen gekapt moeten worden, die al of niet direct in de weg zouden staan van een aantal nieuwe woningen. Daardoor ontstaat een gat in de groene verbindingzone. Door de nieuwbouw ter hoogte van de Dr. Kortmannstraat en het Loetheveld wordt het groenbeeld verder aangetast.

Overweging

Wanneer invulling wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO, worden herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte en bouwplannen onderling afgestemd. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Groenstructuurplan van de gemeente, waarin het aanbrengen van een hoofdboomstructuur langs de Dr. Kortmannstraat is aanbevolen.

In de bepalingen bij artikel 29 waarin de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse is geregeld, is een voorwaarde voor het zoveel mogelijk handhaven van de groene randen langs de Dr. Kortmannstraat opgenomen.

2. Reactie

Inspreker acht het voorontwerp niet inspraakrijp. Er zouden te veel invullingen mogelijk zijn op plaatsen met een uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid. Inspreker denkt dat de gemeente nog niet weet wat ze wil en dat ze door middel van een uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid nog alle richtingen open houdt. Inspreker verzoekt om nadere uitwerking van de plannen.

Overweging

De gemeente heeft een duidelijke ontwikkelingsrichting voor ogen met betrekking tot de uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden. In de uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn de voorwaarden aangegeven waaraan de (bouw)plannen voor de invulling van de betreffende locaties moeten voldoen.

Conclusie

Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker: Winkeliersvereniging Zoeterwoude

Adres: Dorpsstraat 24

1. Reactie

Inspreker is verheugd over de nieuwe mogelijkheden die in het plan worden geboden. Inspreker is van mening dat het juridisch-planologische instrumentarium onvoldoende mogelijkheden biedt om ongewenste ontwikkelingen aan de Rijnke Boulevard tegen te gaan. Deze locatie ontwikkelt zich tot een alternatieve aankooplocatie die uitstijgt boven de gebruikelijke perifere boulevard. Door de ontwikkelingen aan de Rijnke Boulevard komt de investeringsbereidheid van ondernemers in de dorpskern van Zoeterwoude onder druk te staan. Dit is het gevolg van de ongelijkheid in vierkantemeterprijzen tussen de beide locaties. Inspreker merkt dit op in het kader van de uitvoerbaarheid van de plannen.

Overweging

Dit deel van de reactie heeft betrekking op een ontwikkeling buiten de grenzen van het plangebied en wordt derhalve voor kennisgeving aangenomen.

2. Reactie

Met betrekking tot de winkelstrip aan de Kerklaan (UGD) voorziet inspreker problemen bij het opheffen van de detailhandelsbestemming. Inspreker acht het niet haalbaar dat detailhandel hier wegbestemd is. Daarbij verwijst inspreker naar de ter plaatse aanwezige wit- en bruingoedzaak. Volgens de overgangsbepalingen mag het bedrijf daar gevestigd blijven, maar is uitbreiding uitgesloten. Verplaatsing van de wit- en bruingoedzaak naar de Dorpsstraat wordt vrijwel niet haalbaar geacht.

Overweging

Handhaving van detailhandel aan de Kerklaan past niet in het beleid van de gemeente. De gemeente streeft immers naar concentratie van detailhandel aan de Dorpsstraat. Uitbreiding ter plaatse van de Kerklaan is bovendien niet mogelijk vanwege de beperkte ruimte. De waterloop aan de achterzijde en de verkeersruimte aan de voorzijde van de bebouwing aan de Kerklaan moeten worden gehandhaafd. Overkluizing van de waterloop is eveneens uitgesloten, gezien de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit.

3. Reactie

Inspreker vraagt zich af of een aantal beperkende voorschriften, met name betreffende UWD I, tot een economische uitvoerbaarheid en ruimtelijke haalbaarheid van het bestemmingsplan zal leiden. Inspreker verzoekt de mogelijkheden te onderzoeken om ook de woningen aan de Dr. Bouwdijkstraat 1 tot 7 op te nemen in de wijzigingsbevoegdheid.

Overweging

Uitbreiding van UWD I is niet aan de orde. Uitbreiding van de winkelfunctie richting Dr. Bouwdijkstraat past niet in het streven naar concentratie van detailhandel aan de Dorpsstraat. Bovendien komen de woningen aan de Dr. Bouwdijkstraat mede vanwege hun relatief jonge leeftijd niet in aanmerking voor sloop.

4. Reactie

Inspreker verzoekt om het beoogde parkeerterrein op de plankaart te voorzien van een aanduiding.

Overweging

De parkeerfunctie is in de bestemming Verblijfsgebied (VG) opgenomen. Deze bestemming biedt de nodige flexibiliteit ten behoeve van de inrichting van het openbare gebied. Ter verduidelijking zal het parkeercluster ten behoeve van de supermarkt ook op de kaart aangeduid worden.

5. Reactie

Inspreker constateert dat in de doeleindenomschrijving in artikel 9 (UWD I) detailhandel is wegevalen.

Inspreker constateert tevens dat de mogelijkheid om de extra winkelunits bij de supermarkt volgens de voorschriften inbegrepen zouden zijn bij de 1.000 m² b.v.o. (artikel 9, lid 2 sub a).

Daarnaast acht inspreker het bezwaarlijk dat eventuele kantoorruimte of ruimte voor technische voorzieningen op de bovenverdieping onmogelijk is in het plan, aangezien detailhandel slechts mogelijk is op de begane grond.

Inspreker acht in verband met de financiële haalbaarheid 20 appartementen ter plaatse denkbaar.

Tot slot meent inspreker dat in pandige bevoorrading van de supermarkt kan leiden tot een knelpunt met betrekking tot de beschikbare vierkante meters. Tevens is een goede faciliteit voor de winkelwageningstalling op het parkeerterrein nodig.

Overweging

In de aanpassing van het plan zal "detailhandel" worden meegenomen in de doeleindenomschrijving. Tevens zal het aantal vierkante meters b.v.o. worden gecorrigeerd tot 1.250 m².

De gemeente onderschrijft de constatering van inspreker dat het niet mogelijk is om kantoorruimte of technische voorzieningen te realiseren op de bovenverdieping. De verdieping is gereserveerd voor de woonfunctie. Een van de doelstellingen van het plan is het realiseren van een

"woondeken" boven de centrumfuncties om in de woningbehoefte te voorzien en om de levendigheid en sociale veiligheid in het gebied ook na sluitingstijd te bevorderen. Het aantal appartementen op de uitwerkingslocatie is ingegeven door de ruimtelijke situatie. Met meer lagen dan de in het plan opgenomen 2 woonlagen zou de gewenste kleinschaligheid niet worden bereikt. Verder zijn alleen aan de zijde van de Dorpsstraat en Veldzichtstraat appartementen geprojecteerd om de privacy en het woongenot van de bewoners van de aangrenzende panden aan de Dr. Bouwdijkstraat te beschermen. In het plan is aangegeven dat bevoorrading inpandig geschiedt om zo de overlast te beperken en de verkeerssituatie te verbeteren. Ook winkelwagenstalling vindt inpandig plaats.

6. Reactie

Ten aanzien van UWD II acht inspreker het bezwaarlijk dat eventuele kantoorruimte of ruimte voor technische voorzieningen op de bovenverdieping onmogelijk is in het plan, aangezien detailhandel slechts mogelijk is op de begane grond. Inspreker acht het wenselijk bevoorrading van de versstraat via de achterzijde te laten geschieden, ter voorkoming van overlast in de Dorpsstraat.

Overweging

De gemeente onderschrijft de constatering van inspreker dat het niet mogelijk is om kantoorruimte of technische voorzieningen te realiseren op de bovenverdieping. De verdieping is gereserveerd voor de woonfunctie; een van de doelstellingen van het plan is het realiseren van een "woondeken" boven de centrumfuncties om de levendigheid in het gebied ook na sluitingstijd te bevorderen.

Conclusie

Voor wat betreft punt 4 en 5 van deze reactie wordt het bestemmingplan aangepast. Overige punten leiden niet tot wijziging of aanpassing.

Inspreker: Fam. A. Hilgersom

Adres: Dorpsstraat 40

Reactie

Inspreker meldt dat hij geen plannen heeft om zijn percelen ter plaatse van de uitwerkingsbevoegdheid UWD I te verkopen. Inspreker wijst erop dat dit standpunt reeds in een eerder stadium kenbaar is gemaakt aan de gemeente.

Overweging

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Overleg ex artikel 10 Bro

57

Het voorontwerpbestemmingsplan Dorpskern is 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. Inspectie Ruimtelijke Ordening West;
3. VROM Inspectie;
4. Ministerie voor Economische Zaken, regio Zuidwest;
5. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek;
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
7. Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland;
8. Hoogheemraadschap van Rijnland;
9. Waterschap Wilck en Wiericke;
10. NUON;
11. Hydron Zuid-Holland;
12. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland;
13. Regionale Brandweer Rijnland;
14. N.V. Nederlandse Gasunie;
15. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij;
16. Ministerie van Defensie;
17. Connexxion.

Van de hierboven genoemde instanties hebben 14 een reactie toegestuurd. De instanties genoemd bij 1, 2, 6 en 10 hebben geen reactie ingediend. Instantie, genoemd onder 2, maakt deel uit van 3. Van de overige heeft de instantie, genoemd onder 6, aangegeven dat haar reactie wordt meegezonden met de PPC-reactie.

Overlegreacties

1. Provinciale Planologische Commissie (preadvies)

Reactie

De PPC constateert dat in het plan onvoldoende aandacht besteed is aan de bodemkwaliteit. Conform de Nota Planbeoordeling 2002 moeten de resultaten van het bodemonderzoek in de toelichting van het plan worden vermeld. Indien sprake is van overschrijding van de referentiewaarden bodemkwaliteit (S-toetsingswaarden) dienen de rapporten aan de toelichting van het vast te stellen plan te worden toegevoegd, waarbij wordt aangegeven welke conclusies er worden getrokken ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De PPC duidt erop dat goedkeuring van het plan onverlet laat dat krachtens de Wet bodembescherming ten aanzien van bodemverontreiniging een afzonderlijke procedure moet worden gevolgd.

Overweging

Ten aanzien van bovengenoemde reactie zal de gemeente de betreffende paragraaf aanvullen.

2. Reactie

De PPC constateert dat in de toelichting van het plan voor het toelaten van bedrijven een van de VNG afwijkende lijst gehanteerd wordt waarmee, zonder een afdoende motivering in de toelichting over die afwijking, niet kan worden ingestemd.

Overweging

Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (2001). In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als meest gebruikelijk

worden beschouwd. In bijlage 1 van de toelichting is vermeld op welke onderdelen de gebruikte staat afwijkt van de basiszoneringslijst van de VNG.

Deze VNG-lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten verder verfijnd met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen. De Staat van Bedrijfsactiviteiten wijkt zodoende enigszins af van de lijst van bedrijfstypen van de VNG.

3. Reactie

De PPC verzoekt om voorschriften in het bestemmingsplan op te nemen die bescherming bieden aan de in het plangebied cultuurhistorische en archeologische waarden. Daarnaast dient in de toelichting te worden vermeld, dat het concept van de CHS inmiddels (2002) is vastgesteld en dat de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden eveneens als toetsingskader dient. Aan de Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken is in de voorschriften een bescherming toegekend. Deze bescherming behoort ook te gelden voor de op de plankaart weergegeven gemeentelijke monumenten.

Overweging

De gemeente zal de voorschriften aanvullen met bepalingen die voorzien in de bescherming van de genoemde waarden. De bepaling voor bescherming van cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken zal worden verruimd, zodat ook de gemeentelijke monumenten hieronder vallen.

4. Reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan is in in figuur 6 het Loetheveld aan de Dr. Kortmannstraat aangemerkt als een beeldbepalend element. De PPC constateert dat het Loetheveld met het daartegenover gelegen gebied aan de Dr. Kortmannstraat is voorzien van een aanduiding (I), waarbij in de voorschriften is vastgelegd dat het gebied getransformeerd kan worden naar wooncomplexen van drie lagen met daarboven gelegen "Penthouses".

De PPC meldt dat zij met die functiewijziging niet kan instemmen omdat het gebied in belangrijke mate deel uitmaakt van de kleinschalige structuur en in belangrijke mate medebepalend is voor continuering, c.q. het zo veel als mogelijk handhaven, van het karakter van het dorp Zoeterwoude.

Overweging

De intentie is de wijzigingsbevoegdheid I te vergroten, maar niet ten behoeve van uitbreiding van het aantal woningen. In het préadvies van de PPC wordt namelijk geageerd tegen de schaal van de voorgestelde invulling in relatie tot het behoud van de kleinschaligheid in de dorpskern. Met name de hoogte wordt als probleem gezien. Door de vlek te vergroten en het aantal woningen anders te verdelen kan de toplaag van de appartementen aan de Dr. Kortmannstraat eraf en kan er beter worden aangesloten op de bestaande structuren en kleinschaligheid.

Op het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid I geldt wordt slechts gedeeltelijk gebouwd. Het zicht op het Loetheveld en de groenstructuur blijven belangrijke elementen in de te ontwikkelen plannen.

Uit oogpunt van volkshuisvesting is het noodzakelijk dat er woningen worden gerealiseerd in Zoeterwoude.

5. Reactie

De PPC verzoekt om de genoemde beleidskaders in de toelichting van het plan te actualiseren.

Overweging

De gemeente zal de toelichting op dit punt aanpassen.

6. Reactie

De PPC mist in de toelichting van het plan de onderzoeksresultaten van de economische uitvoerbaarheid. Bij de vaststelling van het plan moet zijn aangetoond dat het plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

Overweging

De gemeente zal bij de tervisielegging van het bestemmingsplan een separate bijlage voegen over de financieel-economische uitvoerbaarheid.

3. VROM Inspectie

Reactie

De inspectie meldt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Overweging

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Ministerie voor Economische Zaken, regio Zuidwest

Reactie

Het Ministerie meldt dat het plan vooralsnog geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het ministerie behoudt zich het recht om tijdens de PPC-vergadering te reageren.

Overweging

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek

Reactie

De Rijksdienst verzoekt om een artikel op te nemen betreffende de noodzaak voor archeologisch bodemonderzoek voorafgaand aan de bodemverstoringen. Het plangebied bevindt zich immers in een complex met een zeer grote kans op archeologische sporen.

De dienst voegt eraan toe dat het Verdrag van Malta in 1992 is getekend en niet in 1998, zoals in de tekst van de toelichting is opgenomen.

Overweging

De medebestemming archeologisch waardevol gebied dient te worden gehanteerd voor die gebieden, waar de aanwezigheid van archeologische waarden is aangetoond dan wel waar sprake is van hoge verwachting daarvan. In dit geval zal de gemeente een artikel opnemen betreffende de noodzaak voor archeologisch bodemonderzoek voorafgaand aan de bodemverstoringen voor het hele plangebied.

[Fred, wil je deze reactie nader bekijken. Ons advies is om in dit geval een artikel "archeologisch waardevol gebied" – zie overweging – op te nemen voor het gehele plangebied, gelet op de hoge archeologische verwachtingen.

[Advies: verzoek inwilligen]

7. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Zuid-Holland

Reactie

Rijkswaterstaat meldt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Overweging

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Hoogheemraadschap van Rijnland

Reactie

Het hoogheemraadschap is van mening dat de vroegtijdige betrekking van het schap heeft geleid tot vergroting van de kwaliteit van het voorontwerpbestemmingsplan. Het schap verzoekt om de geplande persleiding als aangegeven op de bijgevoegde kaart op te nemen in het bestemmingsplan.

Overweging

Reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. De besluitvorming over de geplande leiding is nog niet afgerond. Het is daarom nu te prematuur om de leidingen op de plankaart vast te leggen. Derhalve zal vooralsnog niet aan het verzoek worden tegemoetgekomen. Indien vóór de vaststelling van het plan, voldoende zekerheid bestaat, dan kan alsnog het tracé van de persleiding in het plan worden meegenomen.

[Fred, het is naar onze mening te vroeg om de leidingen nu al vast te leggen in het plan, gelet op de onderhandelingsfase, waarin de besluitvorming zich nu bevind. Indien de ligging van de persleiding nog voor de vaststelling van het plan definitief wordt, dan wel indien de onderhandeling reeds zodanig ver gevorderd zijn dat enige zekerheid bestaat over de ligging, dan is het alsnog mogelijk hier een artikel en een aanduiding over op te nemen in het plan]

9. Waterschap Wilck en Wiericke*Reactie*

Het waterschap meldt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Op de kaart is de Verlaatweg ten onrechte aangeduid als "Primair waterkering".

Overweging

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De onjuiste aanduiding "Primair Waterkering" zal van de Verlaatweg worden verwijderd.

11. Hydron Zuid-Holland*Reactie*

Hydron meldt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Wel verzoekt het bedrijf om tijdig te worden betrokken bij de voorgenomen overdracht van openbare grond in het kader van nieuwbouwplannen in het plangebied.

Overweging

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

12. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland*Reactie*

De Kamer van Koophandel meldt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De Kamer vindt het een goed plan waarmee ze kan instemmen en is verheugd over de deugdelijke onderbouwing van de noodzakelijkheid van de opwaardering van het centrumgebied.

Overweging

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

13. Regionale brandweer Rijnland

Reactie

De Regionale brandweer van Rijnland verzoekt om bij de nadere uitwerking van de plannen rekening te houden met situering van primaire en secundaire pluspunten, de capaciteit van het waterleidingnet en de bereikbaarheid via de voor- en achterzijde van de bebouwing.

Tevens merkt de brandweer op dat snelheidsremmende en attentieverhogende maatregelen consequenties kunnen hebben voor de hulpdiensten inzake de zogeheten zorgnorm (opkomsttijd van 6-8 minuten na de melding). Daarom verzoekt de brandweer om vroegtijdig te worden betrokken in de voorbereiding van de plannen.

Overweging

Op dit moment is het nog te vroeg om hierover uitspraken te doen, temeer omdat er nog geen concrete bouwplannen zijn ingediend. In het geval van nadere concretisering van de planvorming zal nader worden gekeken naar de noodzakelijke veiligheidsnormen uit het Bouwbesluit.

14. N.V. Nederlandse Gasunie

Reactie

Nuon meldt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, aangezien er geen belangen van het bedrijf zijn betrokken.

Overweging

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

15. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij

Reactie

Het ministerie meldt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Overweging

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

16. Ministerie van Defensie

Reactie

Het ministerie meldt dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Overweging

Reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

17. Connexxion

Reactie

Connexxion meldt dat route van buslijn 170 door de kern loopt. De busmaatschappij verzoekt om een goede herinrichting van de Dr. Bouwdijkstraat en de realisatie van een geschikte bushalteplaats aan de route. Bijzondere aandacht verdient de hoek Dr. Bouwdijkstraat/Dorpsstraat/Noordbuurtseweg in verband met de krappe ruimte ter plaatse. Gelijktijdige passage van twee bussen is daar niet mogelijk.

Daartoe wenst Connexxion vroegtijdig bij de planontwikkeling voor deze wijzigingsbevoegdheid te worden betrokken.

Overweging

Op dit moment is het nog te vroeg om hierover uitspraken te doen. Indien besloten wordt tot reconstructie van het openbaar gebied ter plaatse, dan zal de gemeente Connexxion vroegtijdig bij de planvorming betrekken.

bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

1

Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit 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.

Gebruikte bronnen

Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2001 (de zogenaamde "basiszoneringslijst"). In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk vermeld; tevens wordt met een index aangegeven in welke mate rekening moet worden gehouden met verkeersaantrekkende werking. 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.

Op de volgende punten wijkt de Staat van Bedrijfsactiviteiten af van de basiszoneringslijst van de VNG:

- De basiszoneringslijst 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, dorpskernen en dergelijke voorkomen. De praktijk leert dat dergelijke bedrijven uitgaande van de basiszoneringslijst zonder milieuredenen veelvuldig zouden worden uitgesloten van de vestiging op daarvoor wel geschikte locaties; of dat ten behoeve van de vestiging van dergelijke bedrijven onnodige vrijstellingsprocedures zouden moeten worden doorlopen. Daarom is in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten op basis van andere literatuurbronnen en praktijkervaringen voor veel voorkomende bedrijfstypen een nadere differentiatie naar bedrijfsgrootte toegepast.
- In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden ondergebracht in 6 categorieën. Met name voor de categorieën 3 en 4 blijkt dit in de praktijk 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 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten – 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.
- Ter verduidelijking van de informatie in de basiszoneringslijst zijn de "grote lawaaimakers" zoals bedoeld in artikel 43 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 bron hiervoor is de basiszoneringslijst en het Inrichtingenbesluit milieubeheer gehanteerd.

Voor de indeling van de bedrijven naar activiteiten is in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten, net als in de VNG-publicatie, uitgegaan van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993.

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijven conform de VNG-publicatie in zes gewone categorieën in. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 op zeer zware industrie. Zoals op de vorige pagina reeds vermeld is, zijn twee van deze categorieën nog nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën. Aan de categorieën van de VNG-publicatie zijn voorts A-categorieën toegevoegd; deze bevatten de inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidshinder.

De richtafstanden en de indices voor de verkeersaantrekkende werking kunnen ten behoeve van de 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 richtafstand van 30 meter.
- 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 meter);
 - . subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter).
- 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 meter;
 - . subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 meter.
- 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 (richtafstanden van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 meter, categorie 6: 1.500 meter).

De bedrijven uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6 maar zijn alleen toelaatbaar indien rond het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en verder respectievelijk 53 en verder van de Wet geluidshinder is vastgesteld.

Bij de bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid is (behalve voor categorie 2) uitgegaan van zonering ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor andere omgevingstypen zoals incidentele woonbebouwing, woonbebouwing in een stedelijke omgeving, andere gevoelige functies of stiltebehoevende gebieden met natuurwaarden kunnen, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, de richtafstanden worden aangepast. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden.

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (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 gebruikgemaakt van de SBI. Deze indeling wordt hier gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen. Het kan dus voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen 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 om te voorkomen dat dergelijke relatief weinig hinderlijke bedrijven zich alleen op grootschalige bedrijventerreinen kunnen vestigen. 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 aan de indeling volgens hoofdstuk I gekoppeld en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidshinder 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 is bovendien tijdgebonden. 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); 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 te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

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

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 bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid 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 deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 2. Bedrijveninventarisatie in het kader van de Wet milieubeheer

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
Dorpsstraat	5	Fietsenmaker De Grim Sport	52.7	1		2		WD
	5	Slachterij, rokerij, worstenma-kerij J.T van de Geest	15.1	2		2	Indien bedrijfsoppervlak minder dan 200 m².	B(2)
	9	J.C. van Gent, schildersbedrijf	45.3	2		2	Bedrijfsoppervlak winkel/ werk-gedeelte?	WD
	14	Foto van Bemmelen	74.8	2		2		GD
	18	Stomerij Pedro	93.0	2		2		GD
Dr. Bouwdijkstraat	21	Bakkerij Blok	15.81				Verwerkingscapaciteit minder dan 2.500 kg meel/week?	
Watertje	19	Bakkerij 't Watertje	15.81	2		2	Indien verwerkingscapaciteit minder dan 2.500 kg meel/week.	WD
	33	Slagerij G. C.H. van der Hoe-ven	15.1	2		2		WD

Bijlage 3. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

1

Milieuзонering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuзонering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuзонering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden¹⁾; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden. In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

¹⁾ Er wordt hier nadrukkelijk gesproken over openingstijden die normaal gesproken verbonden zijn aan het functioneren van een type horecabedrijf; de toelaatbare openingstijden van een individueel bedrijf worden niet via het bestemmingsplan bepaald maar middels de vergunning op grond van de APV.

- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca: restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). 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 met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

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