

bestemmingsplan

Hoofdstraat 213 t/m 219

Gemeente Leiderdorp



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0547.BPHoofdstraat213-VG01

Datum: 2019-05-07

Contactpersoon Buro SRO: J.J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR110040

Opdrachtgever: Aannemingscombinatie Leiderdorp B.V.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Opbouw van het bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Beeldkwaliteit	20
5 Haalbaarheid	21
5.1 Milieu.....	21
5.2 Water.....	28
5.3 Verkeer en parkeren.....	31
5.4 Ecologie.....	32
5.5 Archeologie	34
5.6 Cultuurhistorie	35
5.7 Bezonning	36
6 Juridische planbeschrijving.....	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Bestemmingsregels.....	37
6.3 Bestemmingen.....	38
7 Uitvoerbaarheid	40
7.1 Economische uitvoerbaarheid	40
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Namens Aannemings Combinatie Leiderdorp is via STOL architecten een principeverzoek ingediend voor het ontwikkelen van een nieuwbouwplan aan de Hoofdstraat 213-219 te Leiderdorp. Het plan omvat de volledige sanering van de bestaande bebouwing, de herbestemming van de bestemming 'Bedrijf' met bijbehorende erven (bedrijfswoning (BW) en opslag (OP)), tot Wonen (W). Het plangebied is momenteel gelegen in het bestemmingsplan "Oude Dorp". In het vigerende plan is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. Een wijziging van het planologisch regime is derhalve noodzakelijk. De voorliggende toelichting omvat een zogenaamd bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Hoofdstraat tussen 213 en 219 in Leiderdorp. De Hoofdstraat ligt aan een weg parallel aan het water. Aan de andere kant van deze weg staan woningen. De Hoofdstraat loopt ten zuiden van de planlocatie door vanuit de Berkenkade en vloeit over in de Achthovenerweg. Ten noorden van het plangebied is braakliggend terrein en grasland gelegen. Ook ligt hier een watergang die achter het plangebied langsloopt. Ten oosten zijn woningen gevestigd in de vorm van lintbebouwing. Ten zuiden ligt de woonkern Zoeterwoude-Rijndijk, ingeklemd tussen de Oude Rijn en de spoorlijn Leiden - Alphen aan den Rijn. In het westen ligt de kern van Leiderdorp.



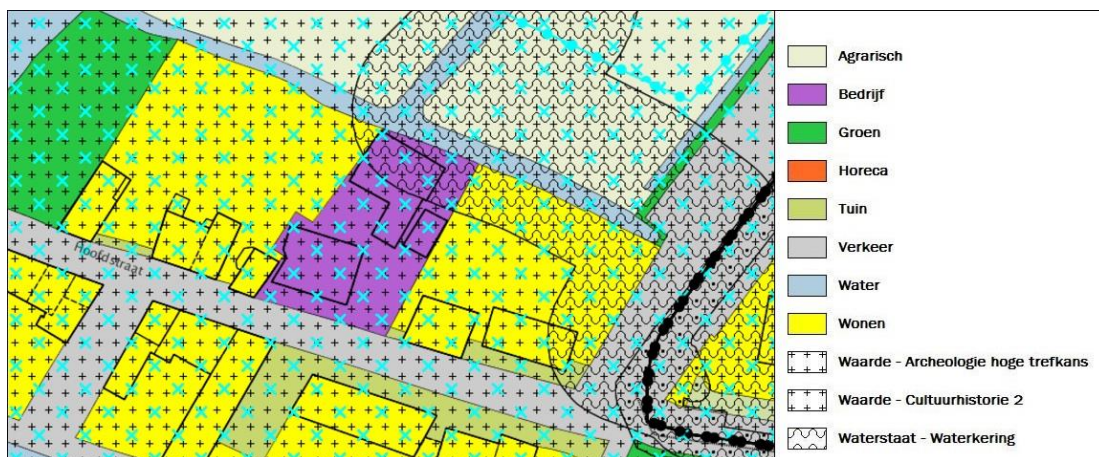
Globale ligging plangebied (rode cirkel)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Oude Dorp'. Dit bestemmingsplan is op 15 september 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Leiderdorp. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan 'Oude Dorp'

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Woningbouw is binnen deze bestemming niet mogelijk. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Een aanvraag omgevingsvergunning moet worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld (verwezen wordt naar paragraaf 5.1.1), worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bijvoorbeeld bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken omtrent InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak, ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt een verantwoording gegeven van de ruimtelijke inpassing en in hoofdstuk 5 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Leiderdorp is een plaats en een gemeente die vrijwel is vastgegroeid aan Leiden. Beide gemeenten worden gescheiden door de rivieren de Zijl en de Oude Rijn. Deze gemeente bestaat uit dorpskernen en lintbebouwing omringd door polders en water. De Hoofdstraat is gelegen ten zuiden van de Oranjewijk aan de rand van het dorp. De kavel is ingesloten tussen bewoning en is in de huidige situatie bestemd als 'bedrijf' waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. Op het perceel zelf staan twee in verval geraakte gebouwen en een schuurtje. Het plangebied staat kadastraal bekend onder: gemeente Leiderdorp, sectie C, perceel nrs. 1111, 1112 en 1439 en voor een deel de percelen nr. 1110 en 1439. De totale oppervlakte van het plangebied is 1.090 m².

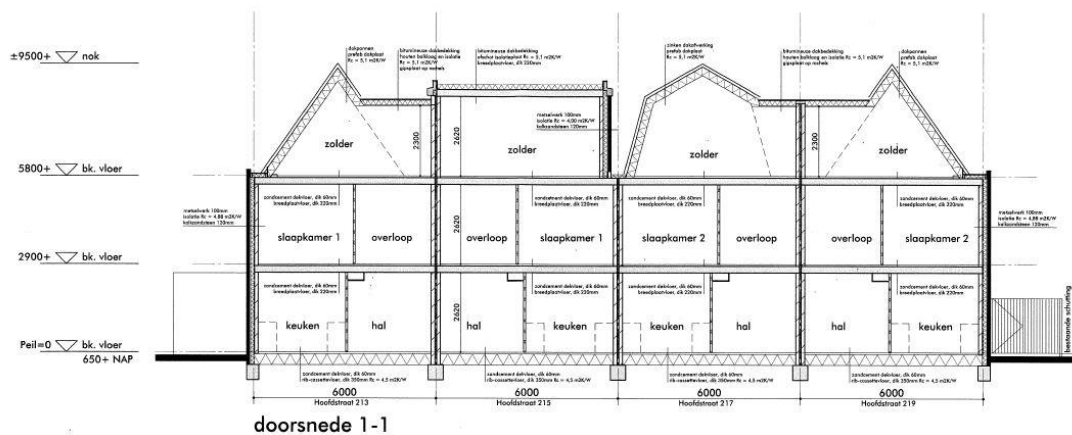
2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal worden voorzien in de bouw van vier geschakelde woningen aan het water. De woningen kennen ieder een eigen dakafwerking en dakbedekking zodat aangesloten wordt bij de bestaande karakteristiek van het lint. De woningen beschikken over een afmeting van ca. 6 × 12,5 (75 m²) en inhoud van ca. 625 m³ - afhankelijk van de vorm en grootte van de zolder. Aan de achterzijde van de woningen zullen steigers worden gerealiseerd die het mogelijk maken om hier een bootje aan te leggen. Aan de voorzijde van de woningen zijn 8 parkeerplaatsen op eigen terrein gepland. Om de bouw van de vier woningen aan de Hoofdstraat mogelijk te kunnen maken zal de huidige bebouwing worden gesloopt. Ook zal de bestemming moeten worden gewijzigd van Bedrijven (B) naar Wonen (W).

Op onderstaande afbeeldingen is te zien hoe het plan gerealiseerd zou moeten worden.



Bouwplan Hoofdstraat 213 - 219



Bouwtekening Hoofdstaat 213 - 219 - Doornede woningen

De navolgende tabel geeft een overzicht van de bestemmingen die aan dit bestemmingsplan worden toegekend met de bijbehorende oppervlakten.

Bestemming plangebied	Oppervlakte (m ²)
Tuin/verkeer	235
Water	233
Wonen	622
Totaal	1.090

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de geldende beleidsnota's gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen moet toenemen.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek

Gezien de kleine schaal van de ontwikkeling is er niet direct raakvlak met het rijksbeleid. Wel is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking:

1. Uit de gemeentelijke woonvisie (zie toelichting paragraaf 3.4.2) blijkt dat de vraag naar woningen in Leiderdorp aanwezig is.
2. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Het gebruik van bestaande bebouwing is echter niet mogelijk.
3. Wat betreft de inpassing is getracht de nieuwbouw zo veel mogelijk aan te laten sluiten op de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. Op de bereikbaarheid van de locatie wordt in toelichting paragraaf 5.3.1 nader ingegaan. Uit deze paragraaf blijkt dat de locatie goed ontsloten is. De dichtstbijzijnde openbaar vervoershalte ligt op circa 300 meter van het plangebied en is daarmee ook goed bereikbaar.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Vervolgens is op 1 oktober 2012 een 1e aanvulling van kracht geworden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro worden vijftien onderwerpen beschreven zoals kustfundament, Waddenzee en Waddengebied, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, elektriciteitsvoorziening, veiligheid rond rijkswaarwegen en verstedelijking in het IJsselmeer.

Planspecifiek

Het plangebied is aanwezen als Romeinse Limes. De Romeinse Limes is aangewezen als Erfgoed van Universele waarde. Van belang is de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
- militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;
- scheepswrakken.

In de provinciale verordening is door de provincie Zuid-Holland de begrenzing van de erfgoederen, zoals bedoeld in het barro, geometrisch nader uitgewerkt. Onder het provinciaal beleid wordt hier verder op in gegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Provincie Zuid-Holland heeft voor haar ruimtelijke visie de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Verordening.

3.2.2 Visie Ruimte en Mobiliteit

De Provinciale Staten van provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. Met het vaststellen van de VRM is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie uit 2010, incl. onderliggende herzieningen, komen te vervallen.

In de VRM signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele hoofdstukken. Het hoofdstuk 'Mobiliteit en bebouwde ruimte' geeft uitwerking aan de eerste en tweede rode draad. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (derde rode draad) komt hoofdzakelijk tot uiting in het hoofdstuk 'Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'Water, bodem en energie'. De verschillende onderdelen zijn samengevat weergegeven op vier kaarten.

Planspecifiek

Met betrekking tot onderhavig plan zijn met name de kaarten 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen', 'Laag van de stedelijke occupatie' en 'Laag van de beleving' van belang.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

De volgende afbeelding toont een fragment van de kaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen'.



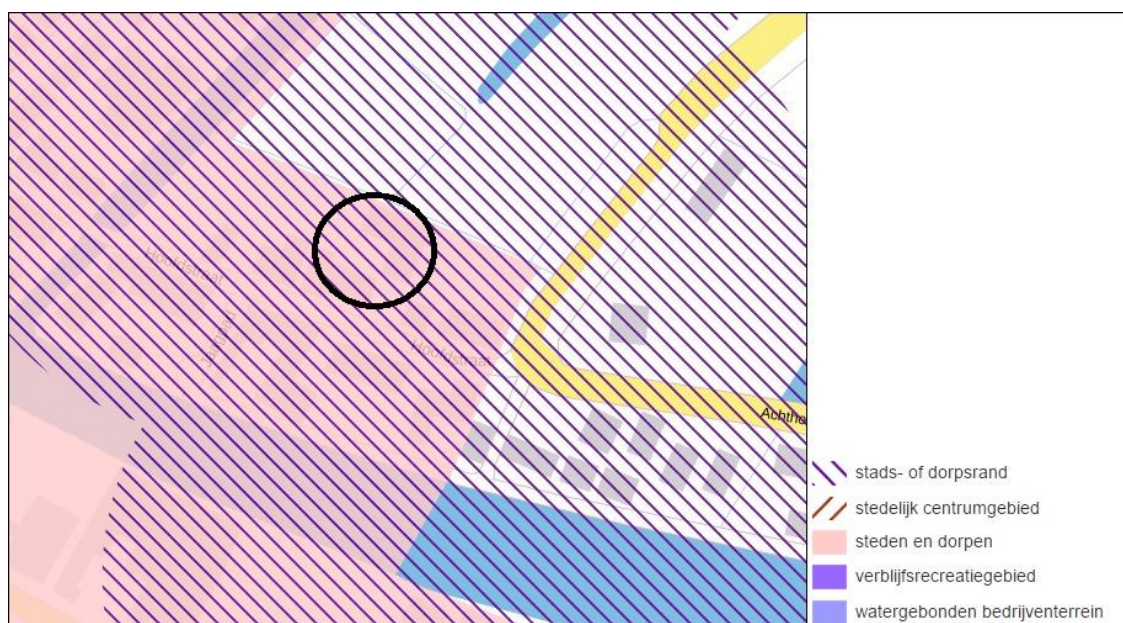
Fragment kaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen'

Het plangebied ligt deels in de lintbebouwing van het veen(weide)landschap. De structuur in de veengebied is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteningen en andere

ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Met betrekking tot nieuwe bebouwing in het veenweidegebied is het richtpunt dat deze worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders. Omdat het plangebied in het stedelijke gebied ligt (zie ook de volgende afbeelding 'Laag van de stedelijke occupatie') wordt aan dit richtpunt voldaan.

Laag van de stedelijke occupatie

De volgende afbeelding toont een fragment van de kaart 'Laag van de stedelijke occupatie'.

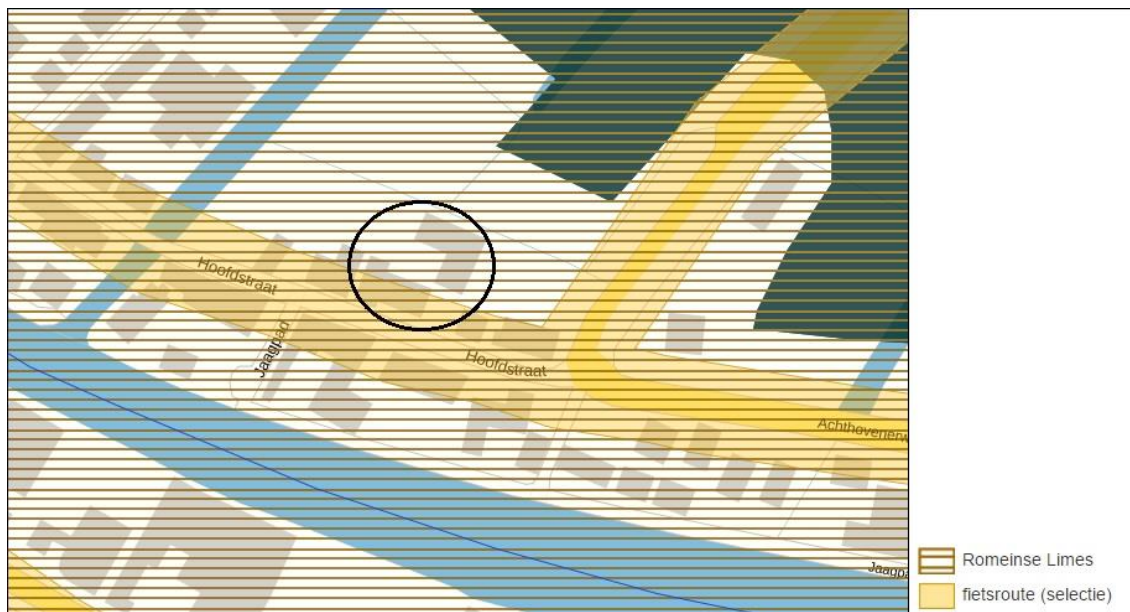


Fragment kaart 'Laag van de stedelijke occupatie'

Het plangebied ligt in het bebouwd gebied in de stads- of dorpsrand. De stads- of dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van een stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen. De realisatie van vier woningen is goed passend in een dergelijk gebied.

Laag van de beleving

De volgende afbeelding toont een fragment van de kaart 'Laag van de beleving'.



Fragment kaart 'Laag van de beleving'

Het plangebied ligt in de Romeinse Limes. De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk. De kernwaarden van het gebied binnen de Limes betreffen: verspreide, losse militaire complexen en infrastructuur; steden, grafvelden en (water)infrastructuur die redelijkerwijs behoren tot de militaire centra; verbindende structurerende elementen als de rivier, de Limesweg en enkele andere stukken infrastructuur. De Limes kan gebruikt worden als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone, waar mogelijk door een koppeling te leggen met (nieuwe) recreatieve routes. Richtpunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken.

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet direct bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes. De ontwikkeling is echter ook dermate kleinschalig dat dit lastig is. De voorgenomen ontwikkeling staat het behoud en vergroten van de herkenbaarheid van de Limes niet in de weg.

3.2.3 Programma Ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook het Programma Ruimte vastgesteld. Dit Programma kent, net als de Visie Ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. Gezamenlijk beschrijven ze het integrale ruimtelijk beleid. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie Ruimte en Mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in het Programma Ruimte.

Dit programma biedt daarom ook zoveel mogelijk de ruimte om kansen, vernieuwende ideeën en plannen uit de samenleving, gezamenlijk door te vertalen naar concrete handelingsperspectieven. Door bijvoorbeeld het proces van gebiedsgerichte verkenningen, kennisontwikkeling, strategisch onderzoek en beleidsinformatie op onderdelen meer in samenwerking met partners in de regio te organiseren, schept de provincie belangrijke voorwaarden voor het (laten) ontstaan van nieuwe vitale coalities van partijen en initiatieven uit de samenleving aan de voorkant van ontwikkelingen gefaciliteerd worden. De verschillende activiteiten zijn inzichtelijk gemaakt in de Actieagenda ruimte.

Het Programma Ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om deze doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het Programma Ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Planspecifiek

Voorliggend planvoornemen maakt geen onderdeel uit van één van de in het Programma Ruimte beschreven projecten. De kleinschalige ontwikkeling kent ook geen verder raakvlak met het Programma Ruimte. Daarmee vormt dit provinciale programma geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend planvoornemen.

3.2.4 Verordening Ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd zijn in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de Visie Ruimte en Mobiliteit toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Planspecifiek

In de Verordening Ruimte zijn geen specifieke regels voor woningbouw opgenomen. Wel is in artikel 2.1.1 van de verordening opgenomen dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan de volgende eisen moet voldoen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passen ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit;
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Voorgaande provinciale ladder voor duurzame verstedelijking komt grotendeels overeen met de ladder voor duurzame verstedelijk die in toelichting paragraaf 3.1.1 aan de orde is gekomen. Enkel het gegeven dat de ontwikkeling moet passen in de doelstelling en richtpunten van de kwaliteitskaart komt hier niet aan de orde. Op dit punt is in toelichting paragraaf 3.2.2 al ingegaan. Conclusie van deze paragraaf is dat de ontwikkeling passend is binnen de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie 2020

Regio Holland Rijnland ligt midden in de Randstad en telt ruim vijfhonderdduizend inwoners. De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen in het samenwerkingsorgaan

Holland Rijnland. In de Regionale StructuurVisie 2020 verwoorden deze veertien gemeenten hun ruimtelijke visie op de regio.

Holland Rijnland is een regio waar het prettig wonen, werken en recreëren is en die kansen benut en bedreigingen tegengaat. De veertien aangesloten gemeenten werken samen aan hun ambities en opgaven. Met als doel: een goede balans realiseren tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter.

Eén van de prioriteiten is de regio tot een topregio te ontwikkelen wat betreft het wonen. Er dienen tot 2020 40.000 woningen gebouwd te worden, waarvan 30% sociaal. Er moet gedifferentieerd gebouwd worden met aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. Voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn en stedelijk geconcentreerd worden. Voor wat betreft detailhandel richt de gemeente zich op behoud/versterken van bestaande winkelcentra.

Planspecifiek

De realisatie van de beoogde vier woningen draagt bij aan de woonopgave. De woningen worden in gepast in het bestaande lint ter vervanging van twee in verval geraakte loodsen. Het plan sluit aan op de bestaande leefomgeving en stedenbouwkundige invulling.

3.3.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland

De gemeenten in Holland Rijnland willen aansluiten bij de marktkansen in de subregio's. Sommige woningbouwplannen zijn bedoeld om een bovenlokale gebiedsontwikkeling die van belang is voor de kwaliteit in meerdere gemeenten mogelijk te maken. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen verschillende overheden. Deze plannen zijn (deels) bedoeld voor een bovenlokale vraag. Ze worden afgewogen en vinden doorgang los van de geraamde lokale woningbehoefte.

De gemeenten in Holland Rijnland willen voorzien in voldoende huurwoningen voor de sociale doelgroep. Tot de sociale doelgroep behoren zoals gezegd de huishoudens die een inkomen hebben dat lager of gelijk is aan de rijksnorm om in aanmerking te kunnen komen voor sociale huur (€ 34.678 prijspeil 2014). Voor geheel Holland Rijnland verwachten we een tekort van sociale huurwoningen tussen 1.170 en 4.200 woningen tot 2020, met aanzienlijke verschillen per subregio. Procentueel gaat het voor Holland Rijnland om een tekort tussen de 7 en 24% (gemiddeld 15%). Bij de berekening van dit tekort is rekening gehouden met aannames over de ontwikkeling van de doelgroep, veranderingen in de voorraad door sloop, verkoop en huurverhogingen en het scheef wonen.

Bij de vaststelling van de regionale woonagenda in december 2014 is afgesproken dat iedere gemeente tenminste 15% sociale woningbouw realiseert bij nieuwe bouwplannen.

Planspecifiek

De bouw van de vier woningen aan de Hoofdstraat draagt bij aan het bereiken van het doel om woningen toe te voegen aan de regionale woningvoorraad. Voor de periode van 2008-2019 is nog een restcapaciteit van 998 woningen geraamd buiten de geplande ontwikkelingen. Onderhavig plan is dus ook niet in strijd met het vigerende woningbouwprogramma.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035

Op 7 december 2015 is de Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035 vastgesteld door de raad van de gemeente Leiderdorp. In de structuurvisie schetst de gemeente de ambities voor de toekomst. Het gewenste toekomstbeeld van Leiderdorp komt voort uit vijftien hoofdkeuzen. Uit deze hoofdkeuzen zijn de volgende thema's gedestilleerd welke de ontwikkelingen benadrukken die de gemeente belangrijk vindt:

1. aangenaam wonen en leven;
2. afgewogen pakket sociaal-maatschappelijke voorzieningen;
3. uitnodigend pakket retail- en vrijetijdsvoorzieningen;
4. ruimte voor economische vitaliteit;
5. identiteit en cultuurhistorie;
6. veelzijdige openbare ruimte;
7. duurzaam en klimaatbestendig;
8. bereikbaar voor iedereen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het Oude Rijn lint. Belangrijkste opgave voor het lint is het behouden en versterken van het oude lint als waardevol cultuurhistorisch element in Leiderdorp. De voorgenomen ontwikkeling draagt hier aan bij. De bestemmingswijziging en hiermee de functieverandering van bedrijven naar wonen komt de kwaliteit van het lint ter plaatse ten goede. De stedenbouwkundige invulling zal na de sloop van de bestaande panden aansluiten bij het karakter van het lint, zowel in massa en vorm, als architectuurstijl.

3.4.2 Woonvisie

De raad van de gemeente Leiderdorp heeft op 4 februari 2013 de woonvisie 'Gewoon lekker wonen tussen stad en Groene Hart' vastgesteld. Daarmee heeft zij vastgesteld, dat er in Leiderdorp tot 2020 nog een kleine 750 woningen gebouwd moeten worden, vooral voor (jonge) starters en ouderen. Door de verder gaande vergrijzing en de toename van 1-persoonshuishoudens verandert de samenstelling van de bevolking in Leiderdorp in een rap tempo en dreigt er op termijn zelfs een afname van de bevolking (de zogeheten krimp). De gemeenteraad heeft aangegeven, dat zij het aantal inwoners graag op het peil willen houden. Leiderdorp heeft geen grote bouwlocaties meer, zodat er veelal binnen de bestaande contour herontwikkeling of nieuwbouw plaatsvindt onder het credo: 'bouwen, niet omdat het moet, maar bouwen omdat het kan'. Hierbij geldt dat op nieuwe woningbouwlocaties minimaal 15% van de woningbouw gerealiseerd moet worden als sociale huurwoning. Wanneer niet aan deze eis voldaan kan worden kan het afgekocht worden door een bedrag te storten in de Reserve Sociale Woningbouw.

Planspecifiek

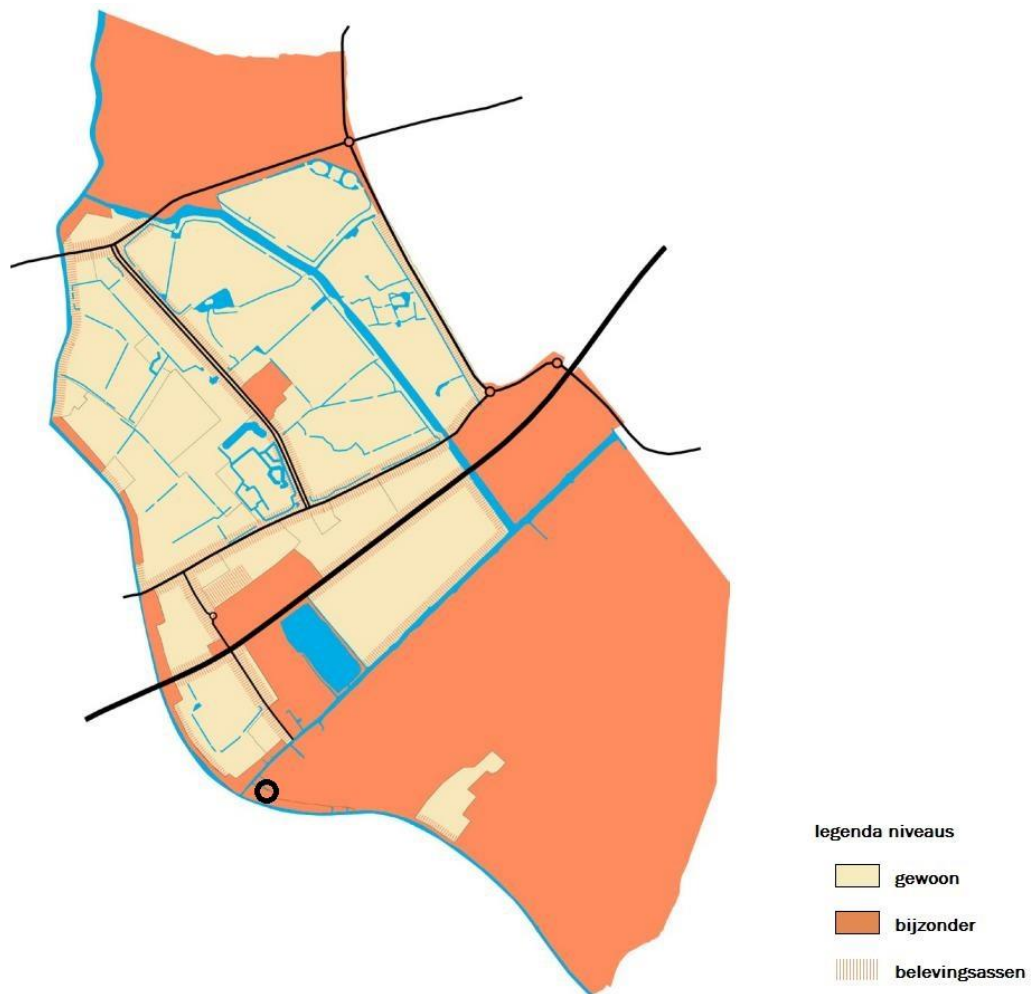
Gezien Leiderdorp geen grote bouwlocaties meer heeft komt het vooral aan op herontwikkelingen, transformaties en inbreidinglocaties. Onderhavig plan is een herontwikkelingslocatie en voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen na de sloop van de bestaande bedrijfspanden. Daarmee worden enerzijds nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd en anderzijds wordt bijgedragen aan het op peil houden van het aantal inwoners en de voorzieningen binnen de gemeente.

3.4.3 Welstandsnota 2010

Per 8 juli 2010 is de welstandsnota 2010 in werking getreden. Met de herziening van de welstandsnota in 2010 wil de gemeente haar welstandsbeleid vereenvoudigen. Hiermee moet het welstandsbeleid toegankelijker en inzichtelijker worden en tegelijkertijd de burger meer inzicht geven in de eigenschappen die van belang zijn bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar eveneens om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de commissie over bouwplannen adviseert. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de wet, is de welstandsnota vooral bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Planspecifiek

De volgende afbeelding toont de kaart van de welstandsnota.



Kaart welstandsnota (plangebied, zwarte cirkel)

Het plangebied ligt in een gebied met een bijzonder welstandsniveau, de Hoofdstraat. Het beleid in dit gebied is gericht op behoud en versterking van het cultuurhistorische bebouwingsbeeld. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden;
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen enigszins, bij rijen is de rooilijn in samenhang;
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n);
- eventuele bebouwing van grotere schaal staat bij voorkeur op achterterreinen;
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn.

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en harmoniëren met het dorpse karakter van het gebied met voorgevels (vrijwel) direct aan de straat;
- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend met in de regel een eenvoudige maar bij grotere panden ook een gedifferentieerde opbouw;
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel;

- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met eenduidige kap, afgestemd op de context;
- de entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte;
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig;
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing, waarin de historische panden de toon zetten en eventuele nieuwbouw van een vergelijkbare (eigentijdse) kwaliteit is;
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel;
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren met een duidelijke negge en subtiele profileringen;
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel of anders eigentijds verfijnd;
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in roodbruine baksteen of incidenteel in lichte tint pleisteren en indien passend in de architectuur voorzien van accenten;
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen en bij uitzondering met (natuurlijk) riet of zink;
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren;
- kleuren afstemmen op de omliggende bebouwing.

Aanvullende sneltoetscriteria

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand.

3.4.4 Parkeerbeleidsplan Leiderdorp 2012 - 2020 (2012)

Het parkeerbeleidsplan brengt de huidige knelpunten in kaart en fungeert als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. In alle gevallen geldt dat het parkeren op eigen terrein geregeld moet worden. Hoeveel parkeerplaatsen dat moeten zijn, ligt aan de functie(s) die worden gebouwd of hoe het perceel wordt gebruikt (bestaande tekorten niet meegerekend). In de bijlage van het parkeerbeleidsplan is de lijst te vinden. Hoewel het buitengebied niet wordt behandeld in de nota (er zijn ook geen knelpunten bekend; dit geldt ook voor fietsparkeren), geldt bovenstaand principe wel. In de regels is daarom een regeling opgenomen die erin voorziet dat in geval van ontwikkelingen de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Planspecifiek

In de toelichting paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de parkeersituatie in het plangebied.

4 Beeldkwaliteit

Vanuit de concept Welstandsnota 2016 en meer specifiek voor de ontwikkeling worden de volgende beeldkwaliteitscriteria voorgeschreven.

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's mogen enigszins verspringen
- hoofdgebouwen worden georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn, bij voorkeur uit het zicht

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend met in de regel een eenvoudige opbouw
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee lagen met eenduidige kap
- de entree ligt aan de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de bestaande bebouwing, waarin de historische panden de toon zetten en eventuele nieuwbouw van een vergelijkbare (eigentijdse) kwaliteit is

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel of anders eigentijds verfijnd
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of incidenteel in lichte tint
- pleisteren en indien passend in de architectuur voorzien van accenten
- kappen dekken met (matte) keramische pannen en bij uitzondering zink
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omliggende bebouwing

5 Haalbaarheid

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het vigerend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de milieutechnische gevolgen in beeld gebracht worden. In dit hoofdstuk worden per milieuaspect de gevolgen beschreven en de eventueel noodzakelijke onderliggende haalbaarheidsonderzoeken toegelicht.

5.1 Milieu

5.1.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling betreft 4

woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:314, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie beperkt toe. De sloop van een bedrijfsgebouw en de realisatie van vier woningen betreft een wijziging die naar aard en omvang beperkt is. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

5.1.2 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij herinrichtingssituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Ter plaatse zijn in het verleden reeds onderzoeken uitgevoerd (zie bijlagen). In de drie verkennende bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ongeschikt is om de bouw van woningen op de kavel toe te laten.

Op het noordelijke deel van de onderzoekslocatie is de grond matig tot sterk verontreinigd met lood en zink. De verontreinigingen zijn niet mobiel, het grondwater is niet verontreinigd. Er is meer dan 25 m³ grond boven de interventiewaarde verontreinigd, het betreft circa 310 m³ sterk verontreinigde grond. Gelet hierop is er in de grond sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodem- bescherming (Wbb). Aangezien er bouwplannen zijn, is het nemen van sanerende maatregelen verplicht.

Op grond van de resultaten van het meest recente onderzoek kan een indicatie van de hergebruiksmogelijkheden worden gegeven; de sterk verontreinigde grond kan niet worden hergebruikt. Deze zal moeten worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

Echter dient te worden opgemerkt dat voorziene nieuwbouw en/of grondverzet door het bevoegd gezag wordt gezien als een saneringshandeling en dient er met betrekking tot de aankoop van het perceel rekening te worden gehouden met extra kosten ten behoeve van de sanering/verwijdering van de verontreinigingen. Sanering in de vorm van isolatie van de verontreinigingen onder een gesloten betonvloer ligt voor de hand. Indien het terreindeel als tuin ingericht gaat worden, kan de verontreiniging mogelijk worden geïsoleerd door aanbrengen van (1,0 meter) schone grond. Voor de sanering dient een BUS-melding te worden ingediend.

Bij de toekomstige aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwen en vooruitlopend op de sanering zal nog nader bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden conform NEN 5740 en/of NEN 5707.

5.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawai en spoorweglawai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen aan de Hoofdstraat 213 t/m 219 te Leiderdorp heeft adviesburo van der Boom een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, 5 december 2018, zie bijlage). Hieruit blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Achthovenerweg ten hoogste 47 dB bedraagt (na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De geluidsbelasting door wegverkeer op de Hoge Rijndijk bedraagt ten hoogste 25 dB (na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh). Er kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting voor beide wegen beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Er hoeft voor de woningen geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Alle gevels ondervinden een geluidbelasting van minder dan 53 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering GA_k bedraagt dan 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Het aspect geluid vormt geen belemmering ten opzichte van de voorgenomen ontwikkelingen.

5.1.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een

woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

In onderhavig project is er geen sprake van een gevoelige bestemming. De luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied laat de ontwikkeling toe. Daarnaast kan gezien de geringe omvang, het project gezien worden als een NIBM-project. De nieuwe ontwikkeling zal niet leiden tot een verslechterde luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

5.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuozonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuozonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuozonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuozonering gezien als een gevoelige functie. Daarom is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. In de volgende tabel zijn de bedrijven weergegeven die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. In deze tabel zijn tevens de richtafstanden van en de daadwerkelijke afstanden van het plangebied tot de bedrijven, weergegeven. Hierbij is het gebied aangemerkt als een zogenaamd gemengd gebied. Dit omdat de gronden gelegen achter de ontwikkelingslocatie een agrarisch bestemming hebben. Het plan binnen de geluidzone ligt van de Hoge Rijndijk en de Achthovenerweg. Op een afstand van circa 77 meter bedrijvigheid plaatsvindt is het gebied niet echt te typeren als rustige woonwijk. Anderzijds geldt voor de omliggende bedrijvigheid dat de nieuw te realiseren woningen niet de maatgevende woningen zullen worden voor deze bedrijven. Tevens speelt mee dat in de huidige situatie geen klachten bekend zijn als gevolg van de aanwezige bedrijvigheid.

Bedrijf/activiteit	Milieucategorie	Minimale richtafstand	gewensteHuidige afstand tot het plangebied
Jachtwerf van Groeningen (Doeslaan 16-18)	3.2	50 meter	ca. 75 meter
Kleiwarenfabriek Ginjaar (Doeslaan 34)	23.2	50 meter	ca. 77 meter

Uit voorgaande tabel blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven gevestigd zijn die belemmeringen opleveren vanuit het oogpunt van milieuozonering.

Binnen het plangebied worden aan de voorzijde, aan de Hoofdstraat, 8 parkeerplaatsen aangelegd. Over het algemeen zijn parkeerplaatsen toelaatbaar indien deze gesitueerd zijn langs een hoofdweg. Gezien de ligging aan de Hoofdstraat zijn de parkeerplaatsen inpasbaar in een gebied met functiemenging. Voorts zijn de parkeerplaatsen bedoeld voor de 4 nieuwe woningen en hebben daarmee geen openbaar karakter. De activiteiten met betrekking tot het parkeren zullen zich dus beperken tot de reguliere activiteiten zoals ook in een woonwijk plaatsvindt. Daarmee zijn er geen belemmeringen voorzien ten aanzien van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

Het aspect milieuozonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking

opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de

vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

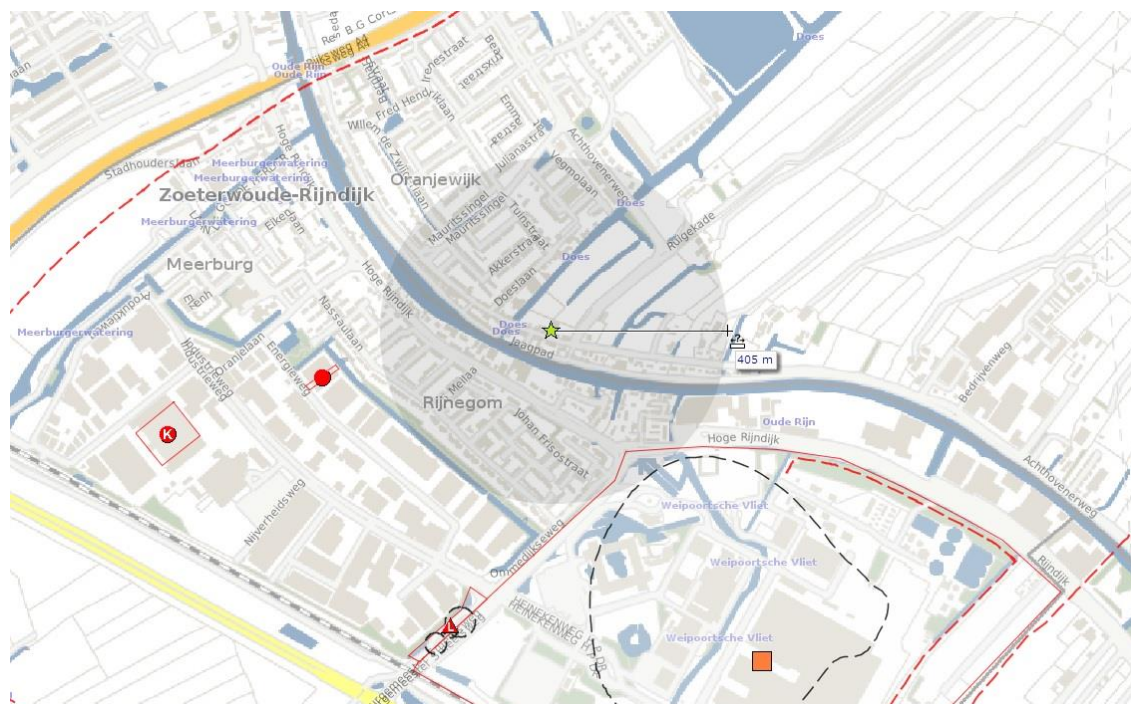
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

De volgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart Nederland.



Fragment risicokaart externe veiligheid

De risicokaart laat zien dat er geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicobronnen vormen de opslag van chloorbleekloog bij Ovivo Holland B.V. en onder andere NH3-koelinstallaties bij Heineken Nederland B.V. Het plangebied ligt echter op voldoende afstand van beide inrichtingen. Voor wat betreft buisleidingen geldt dat deze zich op minimaal

630 m afstand tot het plangebied bevinden. Ook hier ligt het plangebied op voldoende afstand waardoor gevaar van buisleidingen is uitgesloten.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 750 meter van de rijksweg A4. Daarmee ligt de locatie binnen het effectgebied van de A4. Vanwege het transport van gevaarlijke en giftige stoffen over de A4 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer. De omvang van het onderhavige plan is dermate klein dat het plan geen effect heeft op de hoogte van het groepsrisico of andere externe veiligheidsaspecten.

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

5.2.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

5.2.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie voornaamste doelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is het van groot belang dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend.

Het voorkomen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en Uitvoeringsregels

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden. Bij het opstellen van deze Keur heeft Rijnland een andere aanpak gebruikt. Er gelden minder regels voor burgers, bedrijven en Rijnland. Het aantal vergunningen en meldingen is ongeveer gehalveerd. Zo geeft Rijnland verantwoordelijkheid, flexibiliteit en vertrouwen waar dat kan, maar stelt men regels waar dat moet. Bij de Keur horen de Uitvoeringsregels. Hierin staan voorwaarden voor allerlei werkzaamheden die bewoners en bedrijven willen uitvoeren bij water en dijken.

De Keur en Uitvoeringsregels maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten en beken);
- andere waterstaatswerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of nabij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in de Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen.

5.2.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Watercompensatie

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur (artikel 3.1.4). Een toename aan verharding van meer dan 500 m² dient volgens de regels van het hoogheemraadschap in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd (15% van de toename aan verharding). Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vier nieuwe woningen met bijbehorende verkeers- en parkeerruimte. Hiermee zal in de toekomstige situatie ca. 489 m² verharding komen, dit is een afname van ca 419 m² ten opzichte van de bestaande verharding. Er is derhalve geen sprake van toename van verharding en

zal er dus geen watercompensatie noodzakelijk zijn. In de volgende tabel is de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Verhard oppervlakte	908 m ²	489 m ²
Water	0 m ²	211 m ²

Watergangen

De volgende afbeelding toont een fragment van de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland.



Fragment legger hoogheemraadschap

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat rondom het plangebied overige watergangen en een primaire watergang aanwezig zijn. Rondom deze watergangen is een beschermingszone aanwezig. Uitgaande van de bouwplannen zijn de bouwvlakken gesitueerd binnen de beschermingszone van het naastgelegen waterkering. Afwijken van de regels is toegestaan mits kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. Uit de beleidsregels volgt dat het bebouwen van deze zone niet is toegestaan zonder een vergunning Rijnlands keur. Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming waterstaattoeleinden en het maken van een oprit voor de kavels zal een vergunning aangevraagd moeten worden bij het Hoogheemraadschap Rijnland.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en het vuilwater via het riool afgevoerd wordt. In onderhavig plan zal het hemelwater worden afgekoppeld en het vuilwater zal worden aangesloten op de bestaande riolering.

Waterkering

Aan de noordzijde van het plangebied is een regionale waterkering gelegen. De onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk. Om de functionaliteit van deze kering te garanderen is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft tot gevolg dat bij werkzaamheden in deze zone nader advies wordt ingewonnen van de beheerder van de dijk. In het kader van het wettelijk vooroverleg is overleg geweest over het voorgenoemd initiatief met het Hoogheemraadschap. Dit vooroverleg heeft uiteindelijk geleid tot een positief wateradvies.



Ligging regionale waterkering

Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan.

5.3 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

5.3.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vier woningen aan de Hoofdstraat. De Hoofdstraat is een doorlopende weg met een lengte van ca. 1.440 meter, en loopt parallel aan de rivier "De Oude Rijn". Aan deze weg zijn een aantal woningen en bedrijven gelegen. In de volgende tabel is, aan de hand van de CROW-publicatie, de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de ligging in 'rest bebouwde kom' en de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'.

	Aantal	Kencijfer verkeersgeneratie (aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal)	Totale verkeersgeneratie (aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal)
Woning (koop, tussen / hoek)	4 woningen	7,1 per woning	28,4

De beoogde ontwikkeling zal geen grotere verkeersdruk op de ontsluiting als gevolg hebben, vanwege de kleinschaligheid van het plan. In de huidige situatie is het plangebied bedrijfsperceel met bedrijfswoning en heeft het een beperkte verkeersgeneratie. Als gevolg van de ontwikkeling zal de verkeersdruk op de Hoofdstraat toenemen tot 28,4 motorvoertuigen per etmaal. Deze toename is dermate gering dat er, als gevolg van de ontwikkeling, geen problemen worden verwacht ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

5.3.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

De gemeente Leiderdorp heeft op 12 april 2012 het 'Parkeerbeleidsplan Leiderdorp' vastgesteld. In dit parkeerbeleidsplan worden onder andere de parkeernormen gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.). Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 4 woningen. In de volgende tabel is, aan de hand van het 'Parkeerbeleidsplan Leiderdorp', het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven.

	Aantal	Parkeernorm (aantal parkeerplaatsen)	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Woning (duur)	4 woningen	1,8 per woning	7,2

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 8 parkeerplaatsen wat neerkomt op een gemiddelde van 2 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied worden 8 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeervoorziening wordt na realisatie overgedragen aan de gemeente Leiderdorp. Hoewel wordt voldaan aan de parkeernorm, is in overleg met de gemeente Leiderdorp afgesproken dat aan de Achthovenerweg, ter hoogte van de bestaande parkeerplaatsen ten noordoosten van het plangebied, een drietal extra parkeerplaatsen worden aangelegd.

Indien mogelijk worden dit meer dan 3 parkeerplaatsen.

Het aspect parkeren levert geen belemmeringen op voor het plan.

5.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling door het milieukundig adviesbureau Laneco een Quick-scan Flora en Fauna uitgevoerd (Laneco, 6 november 2018, zie bijlage). Het volgende wordt geconcludeerd:

- Gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura2000) en de NNN is niet van toepassing op dit plan;
- In het plangebied staan enkele jonge bomen. Deze staan binnen de bebouwde kom boswet. De Wet natuurbescherming voor het onderdeel houtopstanden is dan ook niet van toepassing.
- De meeste (mogelijk) voorkomende beschermde soorten vallen onder algemene vrijstellingslijst die de provincie Zuid Holland heeft vastgesteld voor nationale beschermde soorten onder de Wet natuurbescherming. Vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten mogen op basis van een algemene, landelijk geldende vrijstelling worden aangetast, zonder dat sprake is van procedurele consequenties;
- Verder geldt altijd de zorgplicht, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaap seizoen) te starten met werkzaamheden.
- Als aan deze voorwaarden wordt voldaan zijn er vanuit Natuurwet- en regelgeving geen beperkingen ten aanzien van de sloop van de bebouwing aan de Hoofdstraat 213 -219 te Leiderdorp.

Aanvullend onderzoek vleermuizen, huismus en platte schijfhoorn

In aanvulling op de quickscan flora en fauna is een nader onderzoek naar de vaste rust- en/of verblijfplaats voor huismus en vleermuizen uitgevoerd (Laneco, 6 november 2018, zie bijlage). Ook is onderzocht in hoeverre de aan het plangebied grenzende watergang geschikt is voor de beschermde platte schijfhoorn. Op basis van het ecologisch veldonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Huisumus

- Er zijn binnen het plangebied geen vaste rust- en verblijfplaatsen of andere essentiële onderdelen van het leefgebied van huismus vastgesteld. Er zijn daarom ten aanzien van huismus ook geen consequenties voor het slopen van de bebouwing en het realiseren van nieuwbouw binnen het plangebied.

Vleermuizen

- In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Ook vormt de bebouwing in het onderzoeksgebied geen essentieel onderdeel van een lijnelement en daardoor onderdeel van een vliegroute voor vleermuizen. Gezien de geringe grootte van de bebouwing wordt een massawinterverblijfplaats niet verwacht. Met het slopen van de bebouwing aan Hoofdstraat 213 en 219 te Leiderdorp worden geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetast. De sloop kan dan ook worden uitgevoerd zonder consequenties vanuit de Wet natuurbescherming.

Platte schijfhoorn

- In het plangebied zijn geen exemplaren aangetroffen van de platte schijfhoorn. Er zijn ten aanzien van deze soort geen consequenties voor het slopen van de bebouwing en het realiseren van havens in het plangebied.

Overige soorten

- In het plangebied is het voorkomen bekend van de huiswaluw. In het plangebied is in het gebouw grenzend aan de Hoofdstraat één nest aangetroffen van deze soort. Er zijn voor deze soort echter voldoende alternatieven in de omgeving van het plangebied. Alle actieve nesten zijn beschermd volgens de Wet natuurbescherming. Het verwijderen van dit pand dient dan ook buiten het broedseizoen plaats te vinden.
- Voor de gebouwbewonende soort gierwaluw is het plangebied ongeschikt verklaard door een deskundige. Ook zijn tijdens vleermuisonderzoeken rond zonsondergang geen indicaties geconstateerd dat het plangebied en haar omgeving van belang zijn voor deze soort.
- Er zijn ten aanzien van overige soorten geen consequenties voor het slopen van de bebouwing en het realiseren van nieuwbouw binnen het plangebied. Wel dienen de voorwaarden ten aanzien van het broedseizoen en de zorgplicht in acht te worden genomen.

5.5 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Oude Dorp' de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge trefkans'. Voor gronden met een dergelijke bestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen die dieper reiken dan 30 cm en waarvan de oppervlakte groter is dan 100 m². Aangezien met de voorgenomen ontwikkelingen het oppervlak van de bodemingrepen groter is dan 100 m², is in mei 2011 een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd door ARC (zie bijlage).

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit oeverwal- op kronkelwaard-/beddingafzettingen. Het natuurlijke bodemprofiel is wel sterk verstoord/intensief bewerkt. De verstoringen reiken tot een diepte van minimaal 60 en maximaal 130 cm -mv, gemiddeld tot 80 cm -mv. De bovenste 40 cm betreft een intensief bewerkte minerale bovengrond en bestaat waarschijnlijk ook deels opgebrachte (humeuze) grond, ter verbetering van het agrarisch gebruik van het plangebied (groenteteelt).

In het geroerde/verstoorde en deels opgebrachte deel van de bodemopbouw waren tijdens de uitvoering van het booronderzoek (soms veel) resten recent bouwpuin zichtbaar. Andere aangetroffen (sub)recent daterende resten betreffen brokken van klinkers, industrieel wit aardewerk, roodbakkend geglaazuurd aardewerk, pijpensteeltjes en tegelfragmenten. Omdat er uit deze perioden vanuit het geraadpleegd historisch kaartmateriaal geen aanwijzingen zijn dat in het plangebied bewoning heeft plaatsgevonden/bebouwing heeft gestaan, betreffen het allen zeer waarschijnlijk afvalresten die binnen het plangebied zijn gedumpt. Er zijn geen oudere resten aangetroffen in zowel het geroerde als het onderliggende onverstoorde deel van de bodemopbouw. Ook concentraties van houtskool of fosfaatvlekken, welke een aanwijzing kunnen zijn voor de aanwezigheid van een door de mens gevormde cultuurlaag, of indicatoren die kunnen wijzen op een oudere woongrond, zijn niet waargenomen. Er zijn daardoor geen aanwijzingen dat er binnen het plangebied sprake is van een locatie waar historische (Middeleeuwen) dan wel laat-prehistorische (Late-IJzertijd en Romeinse tijd) bewoningsactiviteiten dan wel andere menselijke activiteiten hebben plaatsgevonden.

Op basis van de geroerde/verstoorde dan wel intensief bewerkte bodemopbouw en het verder ontbreken van archeologisch indicatoren ouder dan (sub)recent, wordt geconcludeerd dat archeologische waarden niet aanwezig zijn binnen het plangebied. Er zijn dus geen gevolgen voor de voorgenomen bodemingrepen.

5.6 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in de diverse ruimtelijke plannen. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Planspecifiek

Leiderdorp ligt in de Rijn- en Gouwestreek met het kenmerkende open weidelandschap, afgewisseld door rivieren, vaarten en dijken. Het polderlandschap rond Leiderdorp is in de loop van de eeuwen behoorlijk veranderd. De Bospolder, de Munniken- Zijlaan- en Meijepolder (MZM-polder, kortweg Munnikenpolder) en de Kalkpolder zijn sinds de twintigste eeuw in grote mate verstedelijkt. De polder Achthoven, de Huis ter Doespolder en de Boterhuispolder zijn vrij gebleven van grootschalige bebouwing en vanwege het grotendeels intact gebleven oorspronkelijke karakter inmiddels beschermd als onderdeel van het Belvédèregebied “Oude Ade - Rijnstreek”.

Waardevolle landschappelijk structurerende elementen in Leiderdorp zijn de Oude Rijn met het jaagpad (1664), De Hoofdstraat en Achthovenerweg voor de aanleg van buitenplaatsen in de 17e en 18e eeuw, De Does (vroeg in de historie gegraven afwateringskanaal tussen de Braasem en de Oude Rijn), De Ommedijk (oude Hoogmadeseweg) en Munnickendijk. De Lage Rijndijk en De Ruige Kade (polder Achthoven).

In Leiderdorp is een redelijk groot aantal rijksmonumenten aanwezig, met name in de oorspronkelijke dijklinten (het dorpslint en het in het buitengebied gelegen boerderijenlint). Bijzondere typen rijksmonumenten in Leiderdorp zijn: de historische boerderijen, de buitenplaatsen en de molens.

Het plangebied ligt in de Doeshofpolder direct tegen de Doeswijk aan en wordt gescheiden door het water van de Does. De locatie ligt direct naast de Doesbrug die de Hoofdstraat over het water leidt. De Hoofdstraat is een historisch en kleinschalig lint met afwisselende gebouwen. De overwegend individuele woonbebouwing is aaneengesloten en vormt straatwanden, die de lijn van de dijk volgen. Hier en daar zijn doorkijkjes naar het achterliggende gebied. Groen speelt een ondergeschikte rol.

De bebouwing aan de Hoofdstraat waar het plangebied onderdeel van uitmaakt is georiënteerd op de weg en heeft soms twee voorkanten. Soms is er sprake van tweedelijns bebouwing. De bebouwing bestaat veelal uit één tot twee lagen met variërende kappen. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. De bebouwing is in de regel gevarieerd en heeft een individueel karakter. Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De Hoofdstraat is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud en versterking van het cultuurhistorisch bebouwingsbeeld.

Met het plan wordt een nieuwe invulling gegeven aan het bestaande bedrijventerrein. Dit komt de kwaliteit van het lint ter plaatse ten goede. De stedenbouwkundige invulling sluit aan bij het karakter van het lint, zowel in massa, vorm als architectuurstijl. Daarmee wordt het cultuurhistorische bebouwingsbeeld versterkt.

Om te waarborgen dat de vereiste omgevingsvergunning voor de bouw van woningen ter advisering wordt voorgelegd aan Erfgoed Leiden en Omstreken is de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie 2" in het bestemmingsplan opgenomen.

5.7 Bezonnning

Voor bezonningstudies gelden geen wettelijk vastgestelde normen. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij wijziging van een planologische situatie, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw, gemotiveerd te worden of de wijziging ruimtelijk acceptabel is. Afhankelijk van de opgave kan het wenselijk zijn om een bezonningstudie op te stellen.

In een bezonningsstudie wordt bekeken wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling op de omliggende bebouwing. Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningstudie bestaat geen directe wettelijke basis.

Door TNO zijn minimum- en streefnormen voor bezonning voorgesteld, afgeleid van de Engelse wetgeving.

Planspecifiek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Stol Architecten een bezonningsstudie (d.d. 25 april 2019) opgesteld, waarin bekeken is wat de effecten zijn van de voorgenomen ontwikkeling op het gebouw zelf en op de omliggende bebouwing: zie bijlage 8. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de effecten op de omliggende bebouwing beperkt zijn, zowel in de winter- als in de zomertijd. Ook neemt de beschaduwing ten opzichte van de bestaande situatie nauwelijks toe. Er kan geconcludeerd worden dat het bouwplan voldoet aan de streefnorm van het TNO.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

6.2 Bestemmingsregels

6.2.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle regels die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de, in dit artikel, aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwplanregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Ontheffing van de bouwplanregels en wijzigingsregels.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregels

Deze regel wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouw mogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene gebruiksregels

Een algemene regel met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouw grenzen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan.

(Slotregels)

Deze regel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Bestemmingen

Tuin (T)

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

Verkeer (V)

De parkeerplekken hebben de bestemming verkeer. Deze bestemming heeft tot doel conform de gemeentelijke standaard het openbare karakter te benadrukken.

Water (WA)

Voor de watergang in het bestemmingsplan is de bestemming water opgenomen. Hierbinnen worden enkel voorzieningen ten behoeve van het gebruik mogelijk gemaakt.

Wonen (W)

Voor de gronden voor de woningen en tuinen aan de Hoofdstraat 213-219 is de bestemming wonen opgenomen.

Waarde – Cultuurhistorie 2

Het plangebied, en zijn omgeving, zijn van cultuurhistorische waarde. Om deze waarden op een juist wijze te beschermen is de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 opgenomen. Middels deze dubbelbestemming worden hoofdvormen, gevelindelingen en andere bouwkundige aspecten van waarden beschermd.

Waterstaat - Waterkering

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering, waterhuishouding en waterstaat, waarbij de bestemming Waterstaat - Waterkering voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). De bestemming is opgenomen voor de beschermingszone van 2 meter rond water, wat door het hoogheemraadschap Rijnland als "overig" is aangeduid.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het project zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De economische uitvoerbaarheid van dit projectbesluit is met het afsluiten van de anterieure overeenkomst aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan, ook voor overlegpartners. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Gezien bovenstaande bestaan er planologisch geen bezwaren om medewerking aan het bouwplan te verlenen door daarvoor een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

7.2.2 Verslag wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van:

- Erfgoed Leiden en omstreken;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Omgevingsdienst West-Holland;
- Provincie Zuid-Holland;

De reacties zijn samengevat en voorzien van een reactie in de Nota inspraak en vooroverleg. Deze nota is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

7.2.3 Aanvullend vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is ook nader advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio. In reactie op deze advies aanvraag heeft de veiligheidsregio aangegeven dat de wettelijke norm voor de opkomsttijd niet gehaald wordt. Geadviseerd wordt in de woningen extra voorzieningen te treffen om de zelfredzaamheid te vergroten en brandschade te beperken. De gedane suggesties hiervoor zijn doorgegeven aan de initiatiefnemer. Omdat de suggesties geen planologische component hebben is het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd gebleven.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft laten weten geen bezwaren te hebben tegen de planontwikkeling. Ook de provincie Zuid-Holland is niet voornemens zienswijzen in te dienen; onderhavig plan is niet in strijd is met het provinciaal beleid.

7.2.4 Verslag inspraak

In bijlage 9 zijn de resultaten van de inspraak ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

7.2.5 Verslag zienswijzen

In bijlage 10 zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen. Gedurende een periode van zes weken, te weten van 17 januari 2019 t/m 27 februari 2019, heeft het ontwerpbestemmingsplan, samen met het ontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat Does', voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Hierbij gaat het om:

1. een (gezamenlijke) zienswijze namens 24 (buurt)bewoners;
2. een zienswijze namens de bewoner van Hoofdstraat 199;
3. een zienswijze namens de bewoners van hoofdstraat 216.

Deze zienswijzen worden concreet behandeld in de Nota Zienswijzen, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 10.