

bestemmingsplan
Hoofdstraat Does
Gemeente Leiderdorp



Planstatus: vastgesteld

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

Datum: 2019-05-07

Contactpersoon Buro SRO: Jeroen van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR150013

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	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Het initiatief	7
3 Beleidskader.....	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid.....	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4 Verantwoording ruimtelijke inpassing.....	20
5 Beeldkwaliteit	21
6 Haalbaarheid	23
6.1 Milieueffectrapportage.....	23
6.2 Milieu.....	24
6.3 Water.....	30
6.4 Verkeer en parkeren.....	33
6.5 Ecologie.....	34
6.6 Archeologie	36
6.7 Cultuurhistorie	37
6.8 Bezinning	38
7 Juridische planbeschrijving.....	39
7.1 Algemeen	39
7.2 Verbeelding.....	39
7.3 Planregels	39
7.4 Wijze van bestemmen	40
8 Uitvoerbaarheid	41
8.1 Economische uitvoerbaarheid	41
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
Voetnoten	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Leiderdorp wil op een perceel aan de Hoofdstraat een permanent brugwachtersonderkomen realiseren. Initiatiefnemer ziet bij deze wens van de gemeente mogelijkheden om het hele perceel te ontwikkelen naar woningbouw. Op basis van het geldende bestemmingsplan is woningbouw op deze locatie echter niet toegestaan. Om het plan toch tot uitvoering te kunnen brengen wordt daarom voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan dient als ruimtelijk toetsingskader voor de nog af te geven omgevingsvergunning(en).

1.2 Ligging plangebied

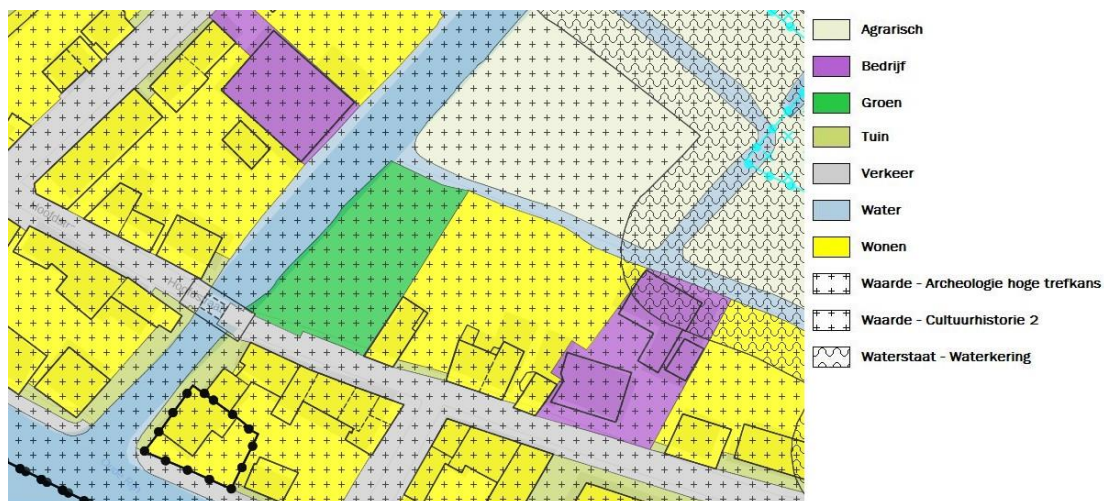
Het plangebied bestaat uit een perceel op de hoek van de Hoofdstraat en De Does in Leiderdorp. Aan de oostzijde van het plangebied zijn reeds woonpercelen aanwezig. De volgende afbeelding toont de globale begrenzing van het plangebied.



Globale begrenzing plangebied

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 'Groen'. Woningbouw is binnen deze bestemming niet mogelijk. Een wijziging van het juridisch-planologische kader is derhalve noodzakelijk.

1.4 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 de beeldkwaliteit. In hoofdstuk 6 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Hoofdstuk 7 bevat een juridische beschrijving van het plan en hoofdstuk 8 bevat tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Het initiatief

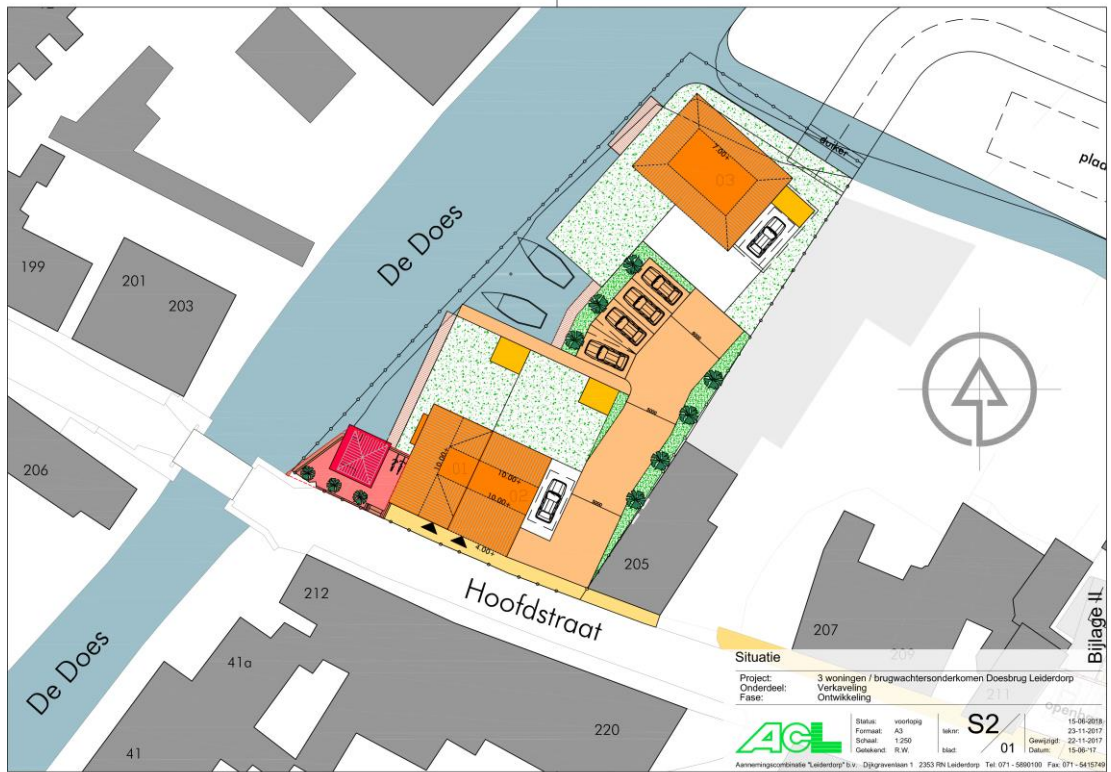
Het plangebied staat kadastraal bekend onder: gemeente Leiderdorp, sectie C, perceelnummer 411 en heeft een oppervlakte van 1.120 m². In de huidige situatie betreft het plangebied een braakliggend perceel. De volgende afbeelding toont een aantal foto's van deze huidige situatie.



Impressie huidige situatie (bron: google streetview)

De gemeente Leiderdorp wil op een klein deel van dit perceel graag een permanent brugwachtersonderkomen realiseren. Het onderkomen doet dienst als dagverblijf voor een brugwachter in het vaarseizoen dit is van 15 april tot 15 oktober. In de winter wordt deze niet gebruikt. Het onderkomen wordt daarmee niet aangemerkt als verblijfsgebouw zoals bedoeld in het bouwbesluit.

Initiatiefnemer ziet daarbij mogelijkheden om het hele perceel te ontwikkelen naar woningbouw. In totaal wil initiatiefnemer twee-onder-één-kapwoningen en een vrijstaande woning realiseren (in totaal 3 woningen), incl. parkeren in het plangebied (2 parkeerplaatsen per woning), met bij de woningen de mogelijkheid tot het aanleggen van een bootje. De woningen aan de Hoofdstraat worden voorzien van een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m. De goot- en bouwhoogte van woning achter op het perceel is maximaal 3,5 m en 7 m. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de beoogde situatie.



Toekomstige inrichting plangebied



Impressie van de nieuwe situatie gezien vanaf oostzijde (bron: Stol architecten)



Impressie van de nieuwe situatie gezien vanaf westzijde (bron: Stol architecten)

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

Bestemming plangebied	Oppervlakte (m²)
Verkeer	367
Water	203
Wonen	550
<i>Totaal</i>	<i>1.170</i>

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

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 (zie hiervoor [toelichting paragraaf 3.1.3](#)).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

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.

Bij verordening werken de desbetreffende provinciale staten de begrenzing van de erfgoederen, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, geometrisch nader uit. Een nadere toelichting volgt in [toelichting paragraaf 3.2](#).

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 3 woningen en is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Uit de gemeentelijke woonvisie (zie [toelichting paragraaf 3.4.2](#)) blijkt dat er een behoefte is naar woningen in Leiderdorp. Voorts vindt de voorgenomen ontwikkeling plaats binnen het bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 14 december 2016 de actualisering 2016 van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Op 19 januari 2018 is de geconsolideerde versie in werking getreden. In deze visie 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:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;

- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit in die bebouwde ruimte te verbeteren. Dit beleid voorziet in de maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen nabij (stedelijke) voorzieningen, waaronder hoogwaardig openbaar vervoer. In gebieden met een eenzijdige samenstelling van functies en bevolking, vormen herstructurering, stedelijke transformatie en functiemenging een belangrijke opgave. Zo wil de provincie sociaal-ruimtelijke segregatie tegengaan.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de 'ladder voor duurzame verstedelijking' om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). De provincie verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD. Het plangebied is gelegen binnen het BSD.

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 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 weteringen 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 een vrijstaande woning en twee-onder-één-kapwoningen 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 structurende 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.

3.2.2 Programma Ruimte

In het Programma ruimte is het strategische beleid uit de Visie ruimte en mobiliteit doorvertaald naar operationeel beleid en is aangegeven welke mix aan instrumenten de provincie voornemens is om in te zetten en aan wil bieden om deze doelen te realiseren. Op 19 januari 2018 is de geconsolideerde versie van het Programma ruimte in werking getreden.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De Gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio.

Bij het bepalen van de regionale behoefte voor wonen gelden de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens van de actuele (versie 2013) Woningbehoefteraming (WBR) en Bevolkingsprognose (BP) per gebied die worden beschreven in het Programma ruimte, alsmede eventuele afspraken over het accommoderen van een bovenregionale behoefte. De behoefteberamingen geven een bandbreedte aan en worden driejaarlijks geactualiseerd. Regio's geven hieraan invulling via regionale woonvisies. Aanvullend kan het Programma ruimte ook kwalitatieve- en locatiecriteria formuleren als uitgangspunten voor de regionale visies.

De provincie heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de Verordening ruimte. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt een belangrijk handvat in de fase van regionale visievorming. Als de visies voor wonen en kantoren voldoen aan de behoefteramingen, de locatiekeuzes en kwalitatieve uitgangspunten, zullen Gedeputeerde Staten de visies formeel aanvaarden en beoordeelt de provincie niet langer individuele bestemmingsplannen die overeenkomen met deze regionale visies. Als het plan qua regionale behoefteraming past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan de eerste trede van de ladder. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de Ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. Voor aanpassing en het afronden van de regionale visies voor wonen en kantoren geldt als uiterste termijn 1 juli 2015. Nieuwe verstedelijking moet passen in regionale visies en de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en andere in de visie en verordening aangegeven ruimtelijke kaders. Tevens moet nieuwe verstedelijking passen binnen wettelijke voorschriften.

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.

3.2.3 Verordening Ruimte

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 12 januari 2017 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden, en in april 2018 is de geconsolideerde versie in werking getreden. 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 is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening in artikel 2.1.1, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

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, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
 2. *passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en*
 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. Er is geen sprake van een

stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de eisen van artikel 2.2.1 van de provinciale verordening niet vereist is. Zie verder toelichting paragraaf 3.4.2 voor de onderbouwing van de woningbehoefte.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie 2020 Holland Rijnland

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. Op 28 maart 2012 is door het Algemeen Bestuur ingestemd met de eerste partiële herziening.

De structuurvisie van de regio Holland-Rijnland is de toekomstvisie op de ruimtelijke kwaliteit en ontwikkeling van de regio tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie gaat in op het behouden en versterken van haar kwaliteiten, zoals de hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de regio en de ruimtelijke structuur gebaseerd op een compacte historische centrumstad, een stedelijke kern midden in het Groene Hart, de vele hechte dorpen en de groene omgeving. De structuurvisie kent zeven kernpunten, te weten:

1. Holland-Rijnland als een topwoonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groenblauwe kwaliteit staat centraal;
5. het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

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 een gedeelte sociaal. Er moet gedifferentieerd gebouwd worden met aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. Voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn en stedelijk geconcentreerd worden.

Planspecifiek

Dit plan draagt, zij het in bescheiden mate, bij aan de voorliggende woonopgave. Het plan voorziet in een toevoeging van 3 woningen. De woningen worden op passende wijze ingepast en zal aansluiten op de bestaande leefomgeving. Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met de regionale structuurvisie.

3.3.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland

In de Regionale Woon Agenda 2017 'Kwaliteit voor kwantiteit' voor de regio Holland Rijnland (vastgesteld op 14 maart 2018) is de kwalitatieve koers voor woningmarkt op regionaal, subregionaal en lokaal niveau geschetst. De regionale woonagenda helpt gemeenten bij de afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio en vormt een onderbouwing voor plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Volgens de prognoses is er tussen 2017 en 2030 een toename van de woningbehoefte van 22.100 tot ruim 28.000 woningen. Dat komt neer op 1.700 à 2.200 woningen per jaar. De eerste jaren is de geprognosticeerde groei relatief groot, waardoor de urgentie van de woningbouwopgave in deze periode groot is.

In de regio Holland Rijnland is daarom snel vraag naar meer woningen die kwalitatief aansluiten bij de veranderende bevolkingssamenstelling. Om aan deze ambitie te kunnen voldoen en tegelijkertijd de woonaantrekkelijkheid van de regio te behouden, in te kunnen blijven spelen op de behoefte en verdringing van kwetsbare groepen op de woningmarkt te voorkomen heeft de regio Holland Rijnland de volgende keuzes gemaakt:

1. tempoversnelling noodzakelijk, zeker voor de korte termijn;
2. groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding met prioriteit voor inbreiding;
3. een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is;
4. bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt;
5. een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps/landelijk;
6. groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling;
7. langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren;
8. bereikbaar bouwen;
9. solidariteit.

Planspecifiek

In de gemeente Leiderdorp is in de periode 2017-2022 vraag naar 320 extra woningen. Deze behoefte aan nieuwe woningen bestaat voornamelijk in een woonmilieu dat te typeren is als 'Levendig stedelijk / rustig stedelijk woonwijk laag- en hoogbouw'. Het voorgenomen plan past daarmee binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen in de gemeente Leiderdorp. Voor verdere de bespreking van de woningbehoefte wordt verwezen naar de Woonvisie in toelichting paragraaf 3.4.2.

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. Het invulling geven aan het al jaren braakliggende terrein en de realisatie van een permanent brugwachtershuisje komt de kwaliteit van het lint ter plaatse namelijk ten goede. De stedenbouwkundige invulling gaat daarnaast uit van het aanhalen van het lint zowel in massa, vorm als architectuurstijl waarmee wordt aangesloten bij het karakter van het lint.

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 inbreidingslocatie en voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen. 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

Op 16 juni 2016 heeft de gemeente Leiderdorp de nieuwe welstandsnota gepubliceerd. In de nota zijn criteria opgenomen waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkeling getoetst kunnen worden. Doel van deze toets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de inwoner of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand waar nodig een rol moet spelen in het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. In de nota worden drie niveaus van welstand benoemd:

1. vrij van welstand
2. gewoon welstandsgebied
3. bijzonder welstandsgebied

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een gebied met een bijzonder welstandsniveau, het Oude Rijn lint. 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;

- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm.

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.

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 6.4 wordt nader ingegaan op de parkeersituatie in het plangebied.

4 Verantwoording ruimtelijke inpassing

Het onderhavige initiatief gaat uit van inbreiding van een braakliggend perceel binnen het bestaande lint van de Hoofdstraat in Leiderdorp. De inbreiding gaat uit van twee twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning, in totaal dus 3 woningen. De twee-onder-één-kapwoningen worden direct aan de Hoofdstraat gesitueerd en zijn hierop georiënteerd. De vrijstaande woning wordt in de tweede bebouwingslijn voorgesteld. Direct naast de Doesbrug wordt een klein permanent brugwachtersonderkomen voorgesteld welke de huidige bouwkeet en toiletgebouw vervangt. Met dit initiatief wordt ter plaatse ruimtelijk een kwaliteitsslag gemaakt. Met deze invulling van het perceel wordt stedenbouwkundig aangesloten bij de opzet van het bebouwingslint ter plaatse.

Het bebouwingslint bestaat uit een grote diversiteit aan woningtypen met verschillende bouw- en kapvormen. De goothoogte varieert van één (ca. 3 tot 4 meter) tot twee lagen (ca. 6 meter). Ook de bouwhoogte varieert van ca. 3 meter met een plat dak tot 10 meter met een kap. Nagenoeg alle woningen zijn georiënteerd op de straat. Het lint bestaat uit een aanéenschakeling van bebouwing met af en toe een tussenruimte bestaande uit entrees, zijtuinen dan wel parkeerruimte. Ter plaatse van de planlocatie ontstaat meer ruimte vanwege de ligging aan de Does en is er vrij zicht over deze watergang vanaf de Doesbrug.

Met het aanhelen van het lint wordt het bestaande bebouwingslint ter plaatse op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze afgerond. Daarbij wordt met de nieuwe bebouwing zowel in verkavelingsopzet, rooilijn, massa als verschijningsvorm nauwkeurig aangesloten bij het bestaande lintbebouwing enerzijds en vormt het door zijn bouw- en goothoogte ruimtelijk een verantwoorde afronding op de hoek van de Hoofdstraat en de Does anderzijds. Met de voorgestelde positionering van de twee-onder-éénkapwoningen aan de Hoofdstraat is rekening gehouden met de tegenovergelegen woningen, zodat uitzicht langs de woningen mogelijk blijft.

Voor het straatbeeld ter plaatse ontstaat daarmee geen onevenredig beeld, maar worden de bouwhoogten van de panden in overeenstemming met elkaar gebracht waardoor er sprake is van een gelijkwaardig en evenwichtig straatprofiel. Bovendien komt de Doesbrug met een nieuw brugwachtersonderkomen beter tot zijn recht en vindt er een verantwoorde functionele invulling van het perceel plaats zonder afbreuk te doen aan de omgeving. Weliswaar wordt het lint ter plaatse verdicht, toch blijft er voldoende zicht mogelijk vanuit de hoofdstraat op de Doesbrug en langs de nieuwe voorgestelde tweekapper en over de Does, zowel naar het achterland als naar de Oude Rijn.

5 Beeldkwaliteit

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Hoofdstraat en De Does. Aan de Hoofdstraat komt een grote diversiteit aan bebouwing voor. De bebouwing bestaat uit overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur. De basis is het individuele pand met een dorps karakter.

De opbouw van de panden is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één, soms twee lagen met variërende kappen. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op weg of verkaveling. De bebouwing is in de regel gevarieerd en heeft een individueel karakter. Door verbouwingen is bij rijen de eenheid soms verloren gegaan. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aan- en uitbouwen voor.

Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen met een zorgvuldige detaillering, variërend van sober tot rijk. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

Uitgangspunt voor de beoogde nieuwbouw moet zijn het behoud en de versterking van het bebouwingsbeeld. Hierbij moet er aandacht zijn voor het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter met historische panden en traditionele materialen met bijbehorende detaillering. Vernieuwing moet leiden tot verdere versterking van dit bebouwingsbeeld, zonder dat historiserende architectuur als een verplichting moet worden gezien.

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

Ligging

- het dorps 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 met (natuurlijk) riet of zink
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omliggende bebouwing

6 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.

6.1 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 bestemmingsplan 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 bevat namelijk 3 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 6. 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.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. De onderbouwing waarom geen m.e.r. is opgesteld wordt als bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan gevoegd. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van deze plantoelichting welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

6.2 Milieu

6.2.1 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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen. Met deze ontwikkeling wijzigt de bestemming van het perceel van groen naar wonen. Een dergelijke bestemmingswijziging levert een strenger bodemgebruik op. Ten behoeve van de ontwikkeling is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage [\[1\]](#).

Uit dit onderzoek volgt dat de bovengrond licht is verontreinigd met kwik, lood, zink en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood. De lichte metaalverontreinigingen houden mogelijk verband met de zwak tot sterk puinhoudende lagen die in de bodem zijn aangetroffen.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, benzeen en ethylbenzeen en sterk verontreinigd met sylenen, naftaleen en minerale olie. Deze sterke verontreinigingen houden vermoedelijk verband met het voormalig tankstation dat direct aangrenzend bovenstreams aan de oostzijde van het plangebied lag.

De vooraf gestelde hypothese, dat de locatie als 'verdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er reden voor het

uitvoeren van een nader onderzoek naar de aanwezige ophooglaag/demping, de zintuiglijk met olieproducten verontreinigde ondergrond en het zintuiglijk en analytisch met olieproducten verontreinigde grondwater.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal een volledig bodemonderzoek worden ingediend.

6.2.2 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 (woonwagendplaatsen, 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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen. Wonen wordt in het kader van de Wet geluidhinder gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is het van belang of het plangebied binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg en/of een bedrijf valt.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Hoofdstraat en de Hoge Rijndijk. Het snelheidsregime op deze wegen bedraagt 30 km/h. De geluidbelasting valt daarmee buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage [2]. Bij de beoordeling is aansluiting gezocht bij de normen (voorkeursgrenswaarde en maximale grenswaarde) uit de Wet geluidhinder. Uit de berekening blijkt het volgende:

- De geluidbelasting, ten gevolge van wegverkeer op de Hoge Rijndijk, is niet relevant ten opzichte van de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Hoofdstraat.
- De geluidbelasting, ten gevolge van wegverkeer op de Hoofdstraat, is op de meeste gevels lager dan 48 dB. Een geluidbelasting gelijk of lager dan 48 dB is zonder meer acceptabel te noemen.
- Ten aanzien van een aantal gevels is sprake van een geluidbelasting variërend van 51 dB tot 55 dB. Bij een geluidbelasting van 55 dB is er sprake van een relevante geluidbelasting. De geluidbelasting wordt echter niet beoordeeld als dusdanig hoog dat sprake is van een onacceptabele situatie. Bij de gevels met een geluidbelasting boven de 48 dB wordt geadviseerd met de geluidbelasting rekening te houden bij het bepalen van de geluidwering van de gevel.

Het plangebied ligt tevens in de nabijheid van verschillende bedrijven. Op de (geluids)hinder van deze bedrijf wordt in toelichting paragraaf 6.2.4 nader ingegaan. Conclusie van deze paragraaf is dat de ligging van het plangebied nabij de bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. In alle perioden wordt voldaan aan de gestelde normen.

6.2.3 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 'betekenend' 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:

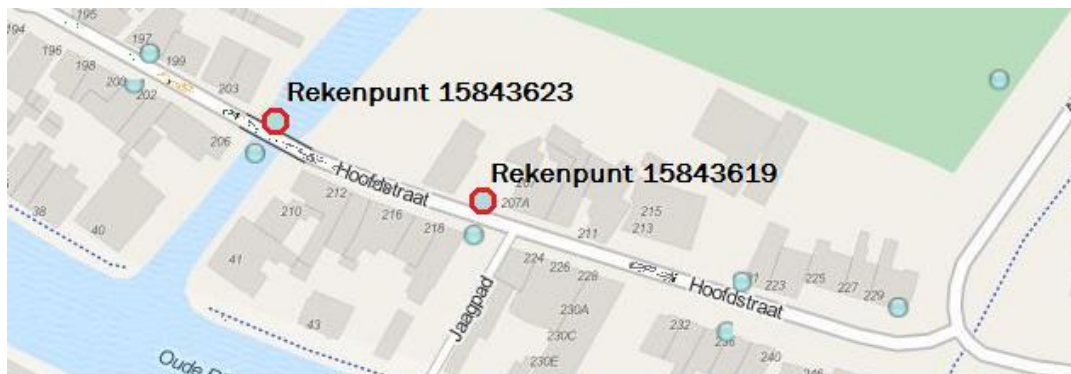
- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

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

De voorgenomen ontwikkeling kan, gelet op de omvang van de ontwikkeling (<1.500 woningen), gezien worden als een NIBM-project; de ontwikkeling heeft niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Aan de andere kant is in dit geval geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is desalniettemin met behulp van de monitoringstool van het ministerie van IenM (voormalige VROM) gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen. Op de volgende afbeelding zijn de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10) van twee rekenpunten nabij het plangebied weergegeven.



	Grenswaarde	Rekenwaarde 2015	Rekenwaarde 2020
Rekenpunt 15843619			
NO2	40 µg/m ³	24,2 µg/m ³	19,7 µg/m ³
PM10	40 µg/m ³	22,3 µg/m ³	21,3 µg/m ³
Rekenpunt 15843623			
NO2	40 µg/m ³	24,2 µg/m ³	19,7 µg/m ³
PM10	40 µg/m ³	22,4 µg/m ³	21,3 µg/m ³

Gegevens Monitoringstool

Uit voorgaande tabel blijkt dat ter plaatse van de rekenpunten ruim wordt voldaan aan de gestelde grenswaarde.

6.2.4 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.

Milieuzonering 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 Milieuzonering' 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 milieuzonering 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 milieuzonering gezien als een gevoelige functie. Derhalve is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied. In de volgende tabel zijn de bedrijven weergegeven die volgens de Omgevingsdienst West-Holland 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.

Bedrijf/activiteit	Milieucategorie	Minimale richtafstand	gewenste	Huidige afstand tot het plangebied
Jachtwerf van Groeningen (Doeslaan 16-18)	3.2	50 meter		ca. 20 meter
Kleiwarenfabriek Ginjaar (Doeslaan 34)	4.1*	100 meter*		ca. 45 meter

* Uit het bedrijfsinformatiesysteem van de omgevingsdienst West-Holland volgt dat de kleiwarenfabriek een onderneming betreft uit milieucategorie 3.2 met een minimale gewenste afstand (in een gemengd gebied) van 50 meter.

Uit voorgaande tabel blijkt dat met betrekking tot de Jachtwerf van Groeningen niet wordt voldaan aan de richtafstanden. Om te beoordelen of dit bedrijf wordt belemmerd in de bedrijfsvoering en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is een nader milieuonderzoek (akoestisch) uitgevoerd, zie bijlage [3]. Uit de berekeningen in het onderzoek blijkt dat ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de piekniveaus in alle perioden voldaan wordt aan de normen.

De Kleiwarenfabriek is op grotere afstand dan de Jachtwerf gelegen. Hoewel niet wordt voldaan aan de richtafstand, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Immers, aan de Doeslaan bevinden zich reeds woningen op kortere afstand tot de Kleiwarenfabriek. De woning aan de Doeslaan 30 grenst aan de bedrijfsbestemming van de Kleiwarenfabriek. Deze woning is daarmee maatgevend voor de bedrijfsactiviteiten van de fabriek en voor de toetsing of wordt voldaan aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De nieuw toe te voegen woningen zijn niet maatgevend voor de kleiwarenfabriek. Voorts zijn er geen meldingen bekend van (geluids)overlast als gevolg van de fabriek. Het is aannemelijk dat daarmee sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

6.2.5 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 en 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 (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en

parkeerterreinen. 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 (voorheen individueel 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 1000 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. 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

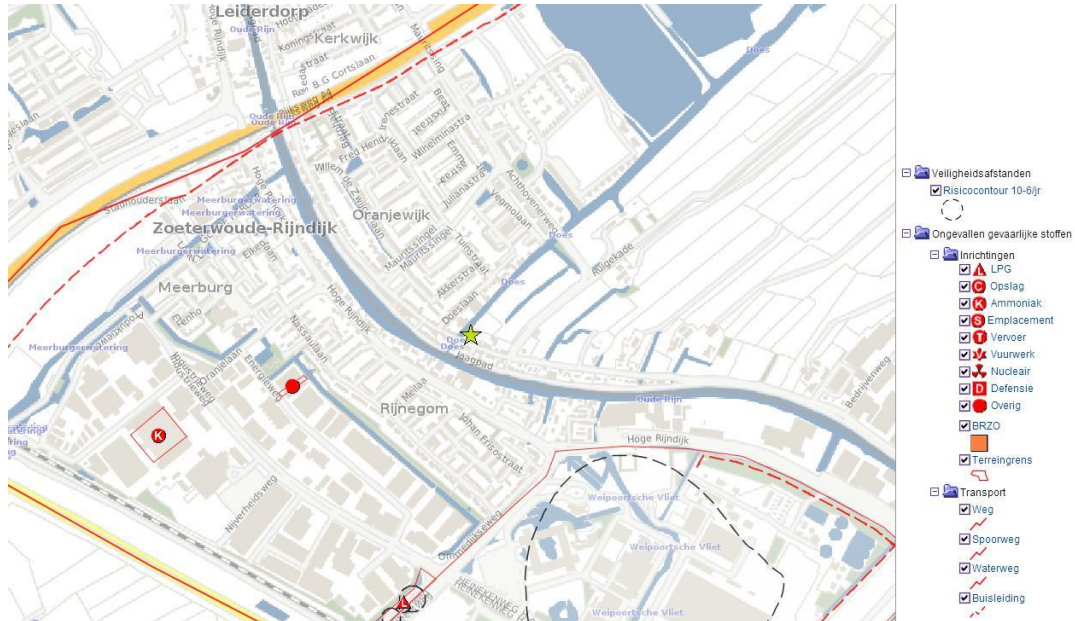
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, sporen 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 externe veiligheid.



Fragment risicokaart externe veiligheid

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen 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 700 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 voorgenoemde ontwikkeling.

6.3 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.

6.3.1 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^e 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^e 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 (drietrapstrategieën) 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 2016 - 2021 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 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

6.3.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerplan

Op 9 maart 2016 is het nieuwe waterbeheerplan 2016-2021 (WBP) onder de naam 'Waardevol Water' van het hoogheemraadschap van Rijnland vastgesteld. In het plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

1. Wij beschermen tegen overstromingen (preventie);
2. Wij adviseren over het beperken van de gevolgen van overstromingen (gevolgbeperking)
3. Wij bereiden ons goed voor op een calamiteit.

Wonen in Rijnland lijkt zo vanzelfsprekend, maar doordat een groot deel onder zeeniveau ligt, blijft het beheergebied niet lang droog zonder duinen, dijken en kades. Met betrekking tot het beschermen tegen overstromingen versterkt het hoogheemraadschap met regelmaat de waterkeringen. Toch kan een overstroming nooit helemaal worden uitgesloten. Dit scenario behandelt het hoogheemraadschap ook in het beheerplan. Maatregelen die worden benoemd zijn o.a. het vergroten van het waterbewustzijn en het maken van realistische overstromingsbeelden.

Keur en Beleidsregels

Op 10 juni 2016 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede de nieuwe uitvoeringsregels. In de stukken is vastgelegd wat je als bewoner of bedrijf wel en niet mag doen in en bij water, dijken, gemalen, etc. Dit met als doel het watersysteem schoon en veilig te houden.

Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' 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 waterstaatwerken (onder andere bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

6.3.3 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.

In de huidige situatie is het plangebied volledig onverhard. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een brugwachtersonderkomen en drie woningen met bijbehorende verkeers- en parkeerruimte. In de volgende tabel is deze toekomstige situatie weergegeven.

Bestemming plangebied	Oppervlakte (m²)
Verkeer (inclusief brugwachtersonderkomen)	367
Water	203
Wonen (bouwvlak)	226
Tuin (50% woonbestemming buiten bouwvlak)	324 (50% verharding = 162)
<i>Totaal</i>	<i>1.170</i>

Uit de tabel blijkt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie $367 \text{ m}^2 + 226 \text{ m}^2 + 162 \text{ m}^2 = 755 \text{ m}^2$ bedraagt. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat 50% van de woonbestemming buiten het bouwvlak verhard wordt en de rest van de tuin groen wordt ingericht. Een dergelijke toename aan verharding zal volgens de regels van het hoogheemraadschap gecompenseerd moeten worden. Deze compensatie bedraagt $0,15 * 755 \text{ m}^2 = 113,3 \text{ m}^2$. In de toekomstige situatie wordt circa 195 m² nieuw open water gerealiseerd, waarbij er in totaal 203 m² water aanwezig is. Er wordt daarmee ruimschoots voldaan aan de benodigde compensatie.

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. In een dergelijke zone is het verboden om zonder vergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

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.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is overleg geweest over het voorgenomen initiatief met het Hoogheemraadschap. Per brief met kenmerk 18.074108 dig-9792 heeft het Hoogheemraadschap een positief wateradvies afgegeven.

6.4 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.

6.4.1 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 wegfijdt.

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 3 woningen en een brugwachtersonderkomen. 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)	3 woningen	7,8 per woning	23,4

Het plangebied wordt ontsloten op de Hoofdstraat. In de huidige situatie is het plangebied een braakliggend perceel en heeft het nagenoeg geen verkeersgeneratie. Als gevolg van de ontwikkeling zal de verkeersdruk op de Hoofdstraat derhalve toenemen met 23,4 motorvoertuigen per etmaal. Deze toename is dermate gering dat er, als gevolg van de ontwikkeling, geen problemen wat betreft de verkeersafwikkeling worden verwacht.

6.4.2 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.

Bij de vaststelling van het parkeerbeleidsplan is besloten dat na 4 jaar het plan geëvalueerd zou worden. Uit werkervaring met het Parkeerbeleid blijkt dat het beleid in hoofdlijnen nog voldoet en dat alleen op enkele onderdelen actualisatie gewenst is. Deze actualisatie is gewenst vanwege de wens voor parkeernormen voor sociale huurwoningen, de opkomst van elektrische auto's en gewijzigde regelgeving.

Naast actualisatie van het Parkeerbeleidsplan staat actualisatie van het IVVP op de planning voor 2018. Het voorstel is om bij de actualisatie van het IVVP ook het Parkeerbeleid te betrekken zodat één beleidsstuk verkeer ontstaat. Er is daarom op 7 maart 2016 besloten om een beperkte actualisatie van het parkeerbeleid vast te stellen door middel van een addendum. Daarbij zijn (onder andere) de parkeernormen geactualiseerd.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 3 woningen en een brugwachtersonderkomen. 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 (koop)	3 woningen	1,8 per woning	5,4

Ten behoeve van de ontwikkeling zullen in het plangebied, 4 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast zal op twee woonpercelen ook nog parkeerruimte op eigen terrein gerealiseerd worden. In totaal zijn in de toekomstige situatie dus 6 parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt hiermee voldaan aan de gestelde normen. Het gehele terrein zal in de toekomst als eigen terrein worden gebruikt en niet overgedragen worden aan de gemeente Leiderdorp.

6.5 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 drieledig:

- 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 Habitatrictlijn;
- 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

Het plangebied is een de huidige situatie een braakliggend terrein. Gezien de huidige inrichting en de ligging nabij de watergangen is het niet uit te sluiten dat in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn. Om in beeld te brengen of er beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage [\[4\]](#). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen.
- De ruimtelijke ingrepen leiden mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt echter niet nodig geacht.

- Mits gewerkt wordt volgens de volgende aanbevelingen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet en behoeft er geen ontheffing van deze wet aangevraagd te worden:
 - Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
 - Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
 - Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (struiken, takken, stronken e.d.) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
 - Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
 - Het plangebied tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
 - De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. Een en ander op aanwijzing van deskundige.
- Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde gebieden is van externe werking geen sprake.

6.6 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. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

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 een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage [5].

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, roodbakkerend geglazuurd 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 geen daardoor 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.

6.7 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

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 Munnikerpolder) 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 invulling gegeven aan een al jaren lang braakliggend terrein. Bovendien wordt met het plan voorzien in een permanent brugwachtersonderkomen. Dit komt de kwaliteit van het lint ter plaatse ten goede. De stedenbouwkundige invulling gaat uit van het aanhelen van het lint zowel in massa, vorm als architectuurstijl waarmee wordt aangesloten bij het karakter van het lint. 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.

6.8 Bezinning

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 7. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de effecten op de omliggende bebouwing beperkt zijn, zeker in de meest relevante zomerperiode. Er kan geconcludeerd worden dat het bouwplan voldoet aan de streefnorm van het TNO.

7 Juridische planbeschrijving

7.1 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.

7.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

7.3 Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

7.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Verkeer

Voor de 'openbare ruimte', bestaande uit de ontsluitingsweg, parkeren en het groen is de bestemming verkeer opgenomen. Binnen deze bestemming is ook de bebouwing voor het brugwachtersonderkomen opgenomen. Hiervoor is een specifieke aanduiding opgenomen.

Water

Voor de watergangen is de bestemming 'Water' opgenomen.

Wonen

Voor de drie woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen.

In de planregels is aangesloten op de standaard welke binnen de gemeente Leiderdorp gangbaar is. Een nadere toelichting op de regels is dan ook niet noodzakelijk.

Waarde - Cultuurhistorie 2

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

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. 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

Het project wordt op initiatief van de initiatiefnemer en gemeente Leiderdorp gerealiseerd. De kosten in verband met de procedure en de aanvraag omgevingsvergunning zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer en de gemeente Leiderdorp. Het project wordt gefinancierd uit middelen van de initiatiefnemer en de gemeente Leiderdorp.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 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. 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 beroepschrift 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.

8.2.2 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 [6].

8.2.3 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.

8.2.4 Verslag inspraak

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

8.2.5 Verslag zienswijzen

In een separate bijlage 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 8.

Voetnoten

1 Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat (ong.) te Leiderdorp in de gemeente Leiderdorp, Econsultancy, Rapportnummer: 15094123, 5 november 2015

2 Geluidbelasting wegverkeer - nieuwbouw vier woningen en brugwachtershuisje Hoofdstraat te Leiderdorp, moBius consult

3 Geluidbelasting Jachtwerf W.P. van Groeningen - nieuwbouw vier woningen en brugwachtershuisje Hoofdstraat te Leiderdorp, moBius consult, juni 2015

4 Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Hoofdstraat te Leiderdorp, Blom Ecologie, BE/2015/163/r, 23 september 2015

5 Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek - Hoofdstraat (ong.) te Leiderdorp in de gemeente Leiderdorp, Econsultancy bv, Rapportnummer: 15094124, 28 oktober 2015

6 Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Hoofdstraat-Does te Leiderdorp

7 Onderzoek naar bezonning