



Ruimtelijke motivering

Transformatie kantorencomplex naar woningen

Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp

In opdracht van: AVB Vastgoed BV
Uitgevoerd door: Gerwin Bot, ROMstad
Datum: 28 mei 2019

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING EN DOEL	3
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED	4
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4. LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	8
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING PROJECTGEBIED	8
2.2. BESTAANDE SITUATIE PROJECTGEBIED.....	10
2.3. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	12
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	17
3.1. INLEIDING	17
3.2. RIJK.....	17
3.3. PROVINCIAAL BELEID	19
3.4. REGIONAAL BELEID	22
3.5. GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	28
4.1 WATER	28
4.2 BODEM.....	29
4.3 FLORA EN FAUNA.....	29
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	31
4.5 GELUID	33
4.6 LUCHT.....	36
4.7 EXTERNE VEILIGHEID.....	38
4.8 MILIEUZONERINGEN.....	43
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	45
4.10 KABELS EN LEIDINGEN	46
4.11 VERKEER EN PARKEREN	46
HOOFDSTUK 5: FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING	48
5.1. FINANCIËLE VERANTWOORDING	48
5.2. MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING.....	48
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	49
BIJLAGEN:	
- Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp, Blom Ecologie, kenmerkt: BE/2018/0498/R, d.d. 20 september 2019;	
- Akoestisch onderzoek 'Transformatie voormalig kantoor naar 44 appartementen Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp', Akoestisch Adviesbureau Mosch, rapportnummer: 2018037.1.Hoogmadeseweg72_AO, d.d. 18 mei 2019.	
- Notitie externe veiligheid Hoogmadeseweg 72 Leiderdorp, ROMstad, d.d. 27 mei 2019	

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Voorliggende ruimtelijke motivering heeft betrekking op de transformatie van een voormalig kantoorpand (politiebureau) naar een woongebouw ter plaatse van de Hoogmadeseweg 72, te Leiderdorp. Het woongebouw betreft 44 woningen voor de sociale- en middensegment huur. Door bureau AVB is ten behoeve van het initiatief een bouwplan, d.d. 17 april 2019, opgesteld.

Het initiatief kan niet vergund worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Leiderdorp heeft aangegeven bereid te zijn om een ruimtelijke procedure op te starten teneinde het initiatief mogelijk te maken. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een ruimtelijke motivering.

Met voorliggende ruimtelijke motivering wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze motivering wordt getoetst of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke motivering is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief aan te tonen.



Afbeelding: het bestaande kantoorpand aan de Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

De projectlocatie is gelegen aan de zuidzijde van de kern Leiderdorp, ten noorden van de Rijksweg A4 aan de Hoogmadeseweg 72. Het projectgebied is kadastraal geregistreerd onder de gemeente Leiderdorp, sectie B, nummers 2615, 4708 en 4710.

De noordwestzijde van de projectlocatie grenst aan de Hoogmadeseweg. De Simon Smitweg is langs de noordoostzijde van het projectgebied gesitueerd. Voorts grenzen de kavels ter plaatse van de Simon Smitweg 9 t/m 11 en de Hoogmadeseweg 70 respectievelijk aan de zuidoostzijde en de zuidwestzijde van het projectgebied.

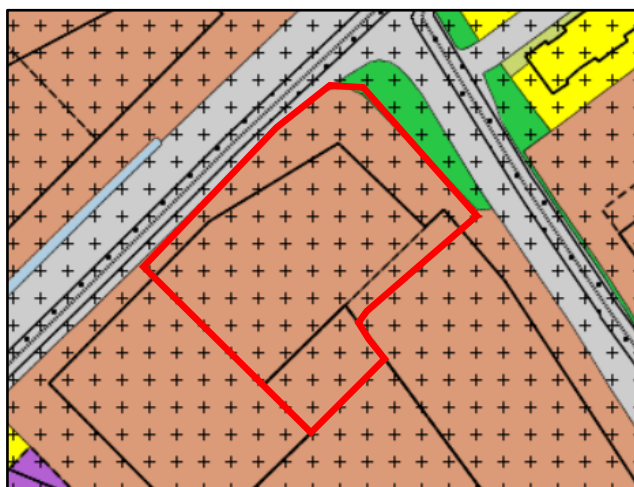


Afbeeldingen: Ligging van het projectgebied in relatie tot de (directe) omgeving. De projectlocatie is bij benadering rood omkaderd.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie aan de Hoogmadeseweg 72 geldt het bestemmingsplan 'W4', zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad van Leiderdorp op 14 juli 2014.

Ingevolge het bestemmingsplan 'W4' geldt voor het hele projectgebied de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 8). De zuidhoek van de projectgronden is aangeduid met de functie 'specifieke vorm van maatschappelijk - milieustraat'. Bovendien vigeert voor de gehele projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - middelhoge trefkans' (artikel 23).



Afbeelding: weergave van een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'W4' ter plaatse van het projectgebied, welke bij benadering rood omkaderd is.

Bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 8)

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen benut worden voor maatschappelijke voorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

Voorts mogen volgens de bouwregels gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden, waarvoor een maximum bouwhoogte van 9 meter en een maximum bebouwingspercentage van 70% bedragen. Voor een klein deel van het bouwvlak ter plaatse van de zuidoostzijde gelden een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bebouwingspercentage van 80%.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – milieustraat' is een milieustraat toegestaan, waarvoor een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximum bebouwingspercentage van 30% gelden.

De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dient maximaal 1 meter te zijn en achter (het verlengde van) het hoofdgebouw maximaal 2 meter.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - middelhoge trefkans' (artikel 23)

De voor 'Waarde - Archeologie - middelhoge trefkans' aangewezen gronden zijn mede bestemd ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden.

In de bouwregels is opgenomen dat in het belang van de archeologische monumentenzorg kan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2,1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een archeologisch onderzoek dient te overleggen. Indien de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning verstoord worden, kan Burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- het treffen van technische maatregelen
- het doen van opgravingen; of
- de activiteit, die tot bodemverstoring leidt, laten leiden door een deskundige.

Het bepaalde geldt niet voor vervanging, vernieuwing van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Voorts zijn de bouwregels niet van toepassing op een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² en graafwerkzaamheden ten behoeve van plaatsing van een bouwwerk minder dan 0,30 meter zonder heiwerkzaamheden.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke motivering centraal staat kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden. Het initiatief betreft de transformatie van een voormalig kantoorgebouw naar een woongebouw met 44 woningen voor de sociale en middensegment huur. De transformatie voorziet in een woonfunctie. Het initiatief is voor wat betreft de woonfunctie in strijd met het toegestane gebruik conform het bestemmingsplan.

Om het initiatief te kunnen realiseren kan in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning (ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) verkregen worden.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

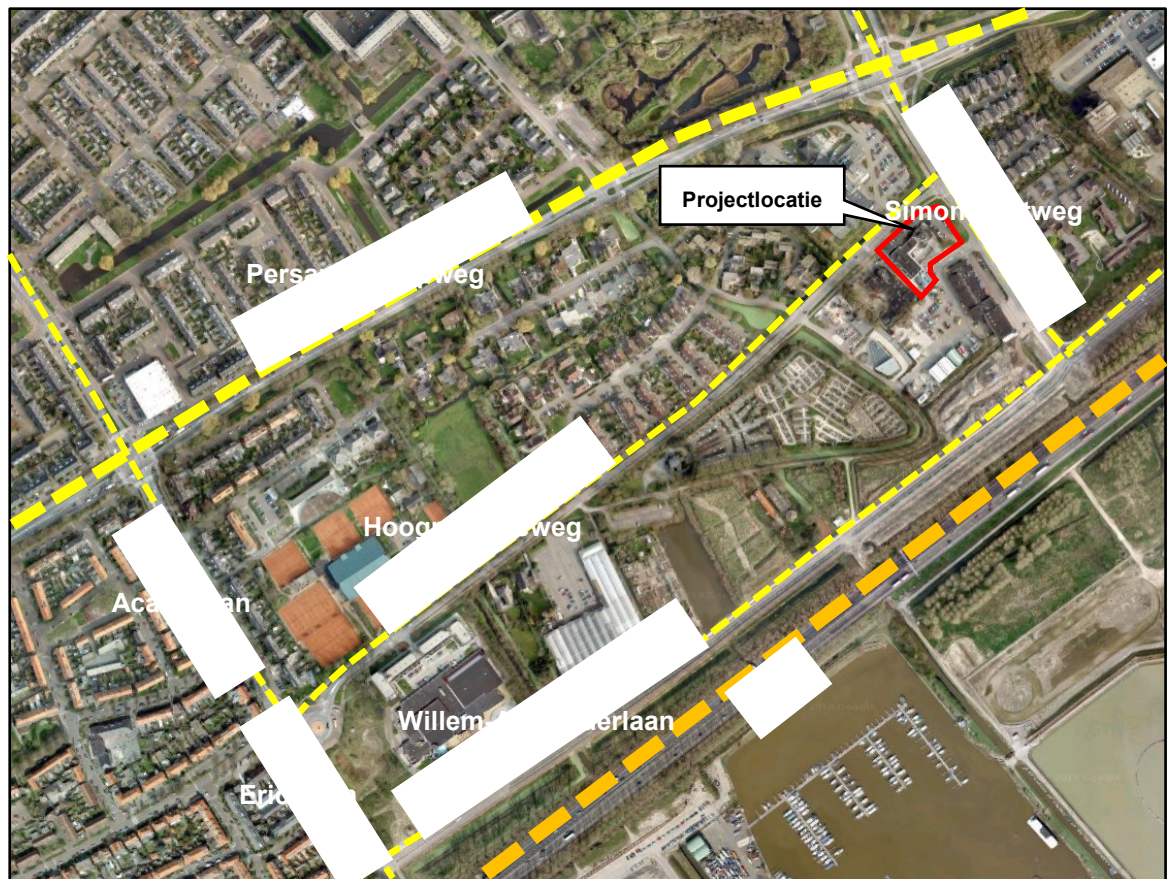
HOOFDSTUK 2: Gebiedsvisie

2.1. Bestaande situatie omgeving projectgebied

Het projectgebied is onderdeel van het “W4-gebied”. Voor het W4-gebied is in 2001 het “Masterplan W4” opgesteld om enerzijds de barrièrewerking en de milieuhinder van de rijksweg A4 door Leiderdorp te verminderen en anderzijds om herontwikkeling en toevoeging van functies mogelijk te maken.

De projectlocatie is gelegen aan de Hoogmadeseweg 72 in het noordelijk deel van het “W4-gebied”. Het gebiedsdeel is gesitueerd tussen de noordelijk gelegen Persant Snoepweg en de zuidelijk gelegen rijksweg A4. Dit gebied wordt gekenmerkt door gemengde functies. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich woningen, sport- en maatschappelijke voorzieningen, enkele bedrijven en een begraafplaats.

De Hoogmadeseweg ontsluit de aangrenzende percelen via de Simon Smitweg en de Acacialaan op de noordelijk gelegen Persant Snoepweg. De Persant Snoepweg vormt in oostelijke richting een belangrijke ontsluitingsweg van de kern Leiderdorp op de rijksweg A4. Op de Hoogmadeseweg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Op de Simon Smitweg is de toegestane snelheid 50 km/uur.



Afbeelding: Weergave van de ontsluiting van het projectgebied. Het projectgebied is bij benadering met een rood kader aangeduid.

De directe omgeving van de projectlocatie wordt gevormd door woningbouw en kavels voor maatschappelijke voorzieningen. Aan de overzijde van de Hoogmadeseweg is een verpleeghuis gelegen. Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich een gemeentewerf en ten westen is een voormalige basisschool gesitueerd, waar momenteel een taxibedrijf, gespecialiseerd in vervoer voor minder valide mensen, ziekenvervoer en leerlingenvervoer, is gevestigd. Ten noordwesten en ten oosten van de projectgronden zijn, aan de oostzijde van de Simon Smitweg, woonkavels gelegen.



Afbeeldingen: De foto's geven een impressie van de (directe) omgeving van het projectgebied. De foto linksboven toont het verpleeghuis. De afbeelding linksonder geeft het taxibedrijf weer (voormalige basisschool). Op de foto rechtsonder is het bedrijfsgebouw van de gemeentewerf zichtbaar. De afbeelding rechtsboven toont de woonkavels ten westen van het projectgebied.

De bebouwing op de percelen is divers qua bouwperiode, architectuur en volume. Het verpleeghuis is gerealiseerd in zeven bouwlagen. De bouwlagen van de bebouwing op de andere percelen variëren van één tot twee lagen.

De verschillende maatschappelijke voorzieningen voorzien veelal in parkeren op eigen terrein. Ter plaatse van de woonkavels wordt geparkeerd op eigen terrein alsmede in de openbare ruimte.

2.2. Bestaande situatie projectgebied

Het projectgebied betreft de kavel ter plaatse van de Hoogmadeseweg 72 en is gelegen op de hoek van de kruising van de Simon Smitweg en de Hoogmadeseweg. Het projectgebied beslaat een oppervlakte van circa 3150 m².

Ter plaatse van het projectgebied is in 1979 een kantoorgebouw gerealiseerd. Het gebouw betreft een voormalig politiebureau. Op dit moment wordt het gebouw beheerd in het kader van anti-kraak. Het gebouw varieert uit bouwlagen van 1 tot 3 lagen, met een plat dak en een verharde binnenplaats. Voorts bevindt zich onder het gebouwdeel aan de zuidoostzijde een kelder. Het gebouw en het binnenterrein beslaan een grondoppervlak van circa 1294 m². De gevels van het gebouw zijn opgetrokken uit baksteen, glas en plaatmateriaal. De voorgevel (de noordwestzijde van het gebouw) is gericht op de Hoogmadeseweg. Binnen deze voorgevel, is de hoofdentree gesitueerd.

Ter plaatse van het binnenterrein zijn vijf parkeerplaatsen aanwezig. Het binnenterrein wordt middels een onderdoorgang in de zuidwestgevel ontsloten op de Hoogmadeseweg.

De gronden rondom het gebouw zijn ingericht als erftoegangsweg met langsliggende parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Hier zijn in totaal 59 parkeerplaatsen aanwezig. Het projectgebied wordt middels eigen in-/uitritten op de Hoogmadeseweg en de Simon Smitweg ontsloten. Langs de noordoostzijde van het gebouw is een fietsenstalling gelegen.

De erfgrans tussen het projectgebied en de aangrenzende gronden wordt aan de noord-oostzijde gevormd door lage begroeiing. De overige erfgransen worden gevormd een hekwerk en een baksteenmuur.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het projectgebied. De foto linksboven is het hekwerk op de oprit aan de zuidwestzijde van het projectgebied en de doorgang naar het binnenterrein zichtbaar. Op de foto linksonder is het parkeerterrein achter het gebouw, aan de zuidoostzijde van het projectgebied zichtbaar. De foto rechtsboven toont de heg (erfgrens), het parkeerterrein en de voorgevel (noordwestzijde) van het gebouw. Op de foto rechtsonder is de achterzijde (zuidoost- en noordoostzijde) van het voormalige kantoorgebouw zichtbaar.

2.3 Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

Het voormalige politiebureau aan de Hoogmadeseweg 72 is vanwege de indeling en toegestane gebruik moeilijk verhuurbaar. Langdurige leegstand heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het gebouw alsmede de directe omgeving.

Initiatiefnemer heeft de wens om een toekomstbestendige invulling te geven aan het voormalig kantoorgebouw. De intentie is om in het pand 44 woningen te realiseren voor de sociale en middensegment huur. Ten behoeve van de nieuwe invulling van het gebouw heeft bureau AVB een bouwplan, d.d. 17 april 2019, opgesteld. Dit bouwplan voorziet in een inpanidige verbouwing van het voormalige kantoorgebouw naar woningen. Voorts wordt het gebouw (beperkt) uitgebreid, binnen het bestaande grondoppervlak van het gebouw, door toevoeging van extra woningen op iedere bouwlaag.

Het pand is onderverdeeld in drie bouwlagen en een kelder:

Bouwlaag I

Het bouwplan voorziet op de begane grond 14 appartementen, waarvan twee woningen en deels een derde woning als onderdeel van de uitbreiding worden gerealiseerd aan de zuidwestzijde van het gebouw. Aan de zuidzijde van de uitbreiding bevindt zich een doorgang tot het binnenterrein, de binnentuin. Het binnenterrein biedt toegang tot de entrees van een aantal woningen (zie weergave van de plattegronden: woningnummers 6 t/m 11). De gebruiksoppervlakten van de woningen ter plaatse van de begane grond variëren van circa 34 tot 66 m².

Bouwlaag II

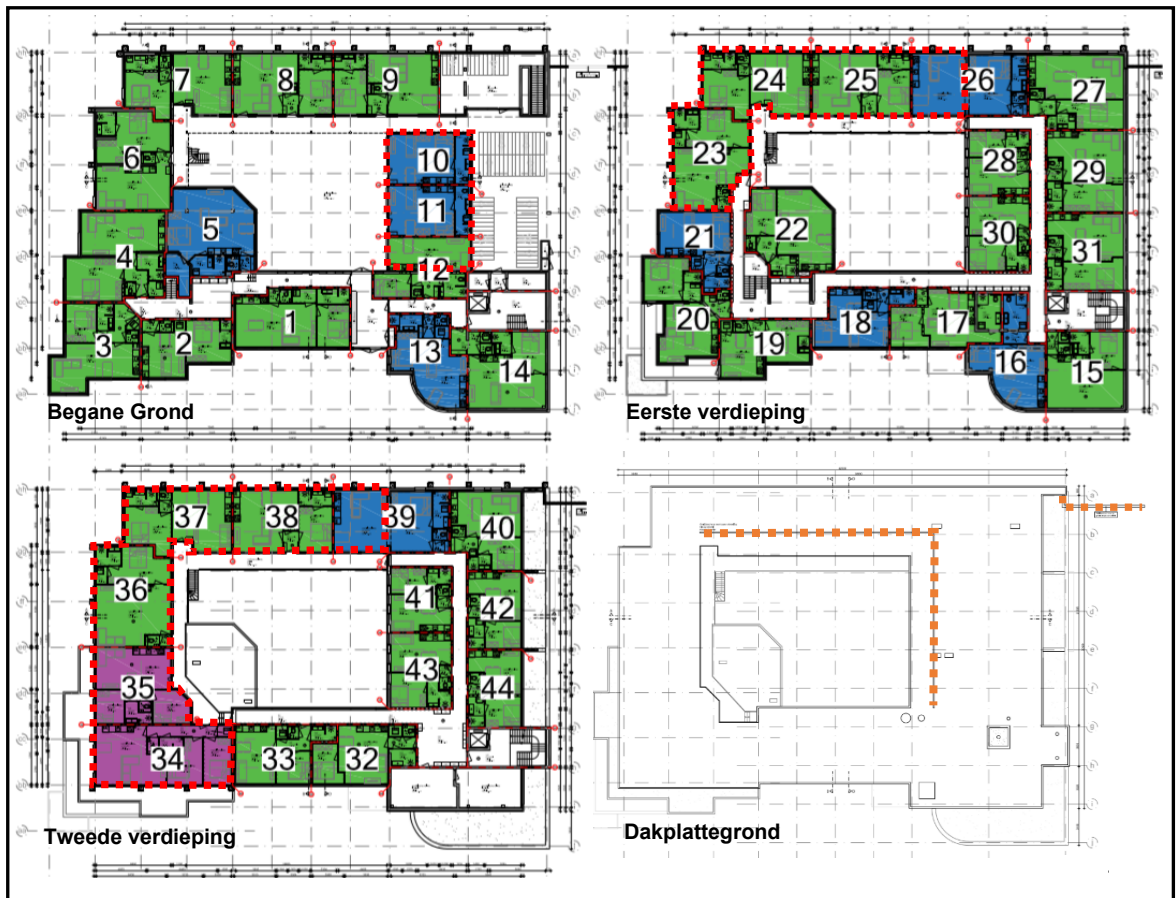
De bouwlaag ter plaatse van de eerste verdieping zal worden uitgebreid aan de zuidoost- en noordoostzijde van het gebouw middels drie appartementen en deel van een vierde appartement. Op deze verdieping worden 17 woningen ontwikkeld, variërend van circa 32 tot 58 m².

Bouwlaag III

Op de derde verdieping worden aan de noordwest-, noordoost- en zuidoostzijde van het gebouw 5 appartementen en een deel van een zesde appartement toegevoegd. Op deze verdieping worden 13 woningen ontwikkeld, variërend van 32 tot 67 m².

Kelder

In de bestaande kelder worden bergingen gerealiseerd. De kelder wordt ontsloten middels een fietsenberging ter plaatse van de zuidwesthoek van het gebouw.



Afbeeldingen: Weergegeven zijn de plattengronden van het wooncomplex ter plaatse van de Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp. De 1-kamerappartementen zijn blauw, de 2-kamerappartementen groen en de 3-kamerappartementen zijn paars ingevuld. De woninguitbreidingen worden met een rood gestippeld kader getoond. Op de dakplattengrond zijn met oranje stippellijnen de geluidschermen weergegeven.

De 44 woningen betreffen 1- tot 3-kamerappartementen. Op de muren van de buitengevels van het pand wordt een wit en lichtgrijs stucwerk gebracht en de houten kozijnen krijgen een bruine of zwarte kleur. De buitengevels op het binnenterrein, met uitzondering van de noordwestgevel en de bestaande uitbouw, worden opgetrokken uit meranti houten panelen/latten.

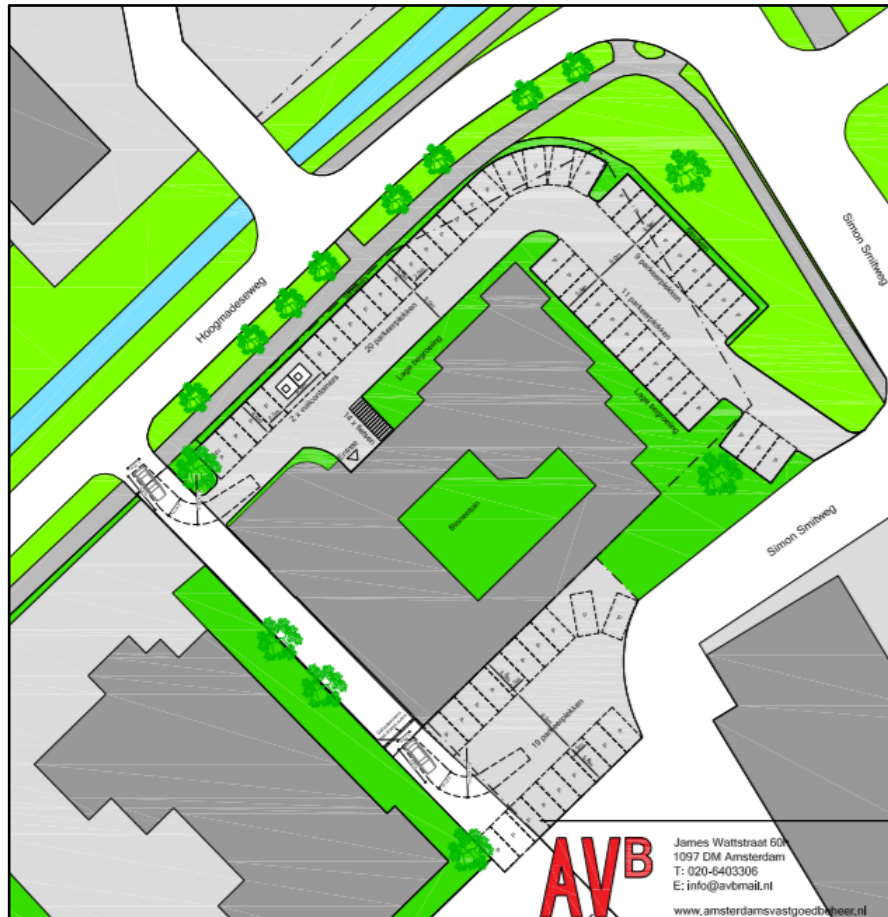
Het woongebouw wordt ontsloten middels de centrale bestaande entree, welke zich in de voorgevel (noordwestzijde) bevindt. De bovenliggende verdiepingen zijn te bereiken middels twee trappenhuizen in de noordoost- en noordwesthoek van het pand. In de noordwesthoek is tevens een lift gesitueerd. Voorts is er vanuit de centrale hal een toegang tot het binnenterrein. In de zuidoosthoek van het binnenterrein is tevens een trap gesitueerd naar de tweede en derde bouwlaag.

Op het dak worden aan de zuidoost- en zuidwestzijde geluidschermen met een houten afwerking van circa drie meter hoog geplaatst. Bovendien wordt de inrit van het parkeerterrein aan de achterzijde (zuidoostzijde) van het pand voorzien van een geluidscherm.

Ter plaatse van het projectgebied zijn er in de bestaande situatie 64 parkeerplaatsen gelegen. In de nieuwe situatie vervallen de vijf parkeerplaatsen op het binnenterrein. Drie parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de zuidoostzijde van het projectgebied, langs de achtergevel van de

uitbreiding van het gebouw ter plaatse van de begane grond. Deze bevinden zich op gemeentegronden, deze grond wordt van de gemeente. In totaal zullen er in de nieuwe situatie 62 parkeerplaatsen gelegen zijn rondom het wooncomplex. Het projectgebied wordt ontsloten via de bestaande oprit aan de zuidoostzijde en de bestaande in-/uitritconstructies.

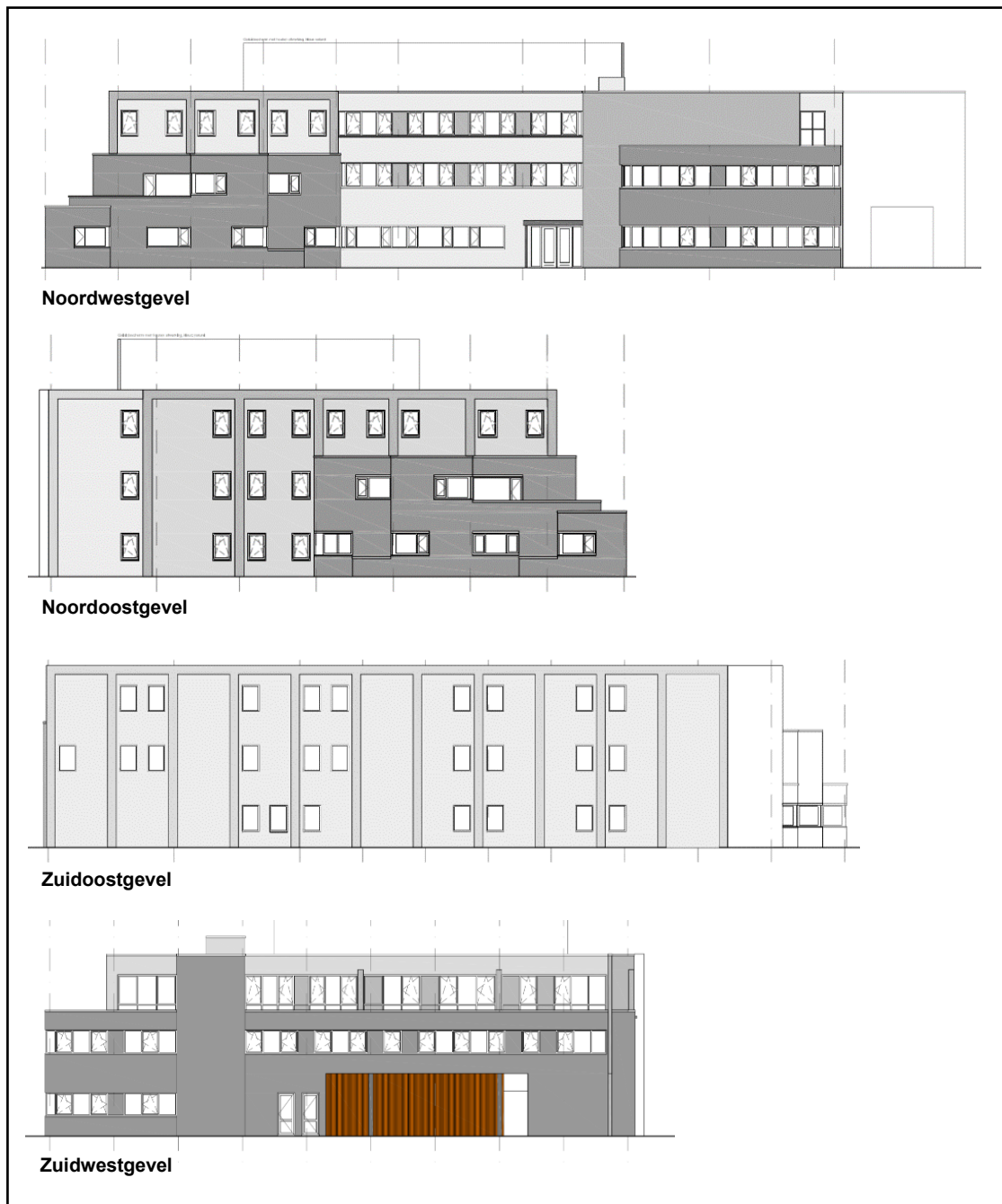
Op onderstaande afbeelding wordt de nieuwe terreininrichting van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding: weergave van de nieuwe situatietekening van het projectgebied.

Door de functieverandering naar wonen, zoals met het initiatief wordt bewerkstelligd, wordt een toekomstbestendige invulling aan de projectlocatie gegeven en wordt bijgedragen aan het streven om in voldoende woningen te voorzien binnen bestaand stedelijk gebied.

Onderstaande afbeeldingen geven een weergave van de nieuwe gevelaanzichten.



Afbeeldingen: Weergave van de gevelbeelden van het woongebouw ter plaatse van het projectgebied aan de Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn impressiebeelden van het woongebouw te zien. Foto 1 toont de noordwestgevel (voorgevel) van het pand. Een aanzicht vanuit het noordoosten is weergegeven op foto 2. Op foto 3 is het binnenterrein/binnentuin zichtbaar.



HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het vigerende beleid van de verschillende relevante overheden in samenhang met het gewenste initiatief nader beschreven.

3.2. Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke motivering centraal staat heeft geen invloed op, dan wel relatie met de in de structuurvisie genoemde onderwerpen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden - die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik - voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede motivering van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke motivering centraal staat betreft een functiewijziging van de van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie. Het bestaande pand wordt hierbij inpandig verbouwd en (beperkt) uitgebreid. Middels het initiatief wordt beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied benut en wordt er bijgedragen aan het oplossen van de woningbehoefte binnen de gemeente Leiderdorp. Hiermee voldoet het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De provincie Zuid-Holland heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in de provinciale verordening. In paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke motivering centraal staat is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van de projectlocatie.

3.3. Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

Omgevingvisie

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan

bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie omvat de provinciale ruimtelijke structuurvisie, het milieubeleidsplan, het regionale waterplan, het verkeers- en vervoersplan en de natuurvisie als wettelijke verplichte plannen.

In de omgevingsvisie wordt de ruimtelijke hoofdstructuur behandeld. De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hof verbonden regiokernen
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur
- het bodem- en watersysteem
- energie
- de ruimtelijke situatie van de ondergrond

Het projectgebied aan de Hoogmadeseweg maakt deel uit van het gebied dat gekwalificeerd is als het dagelijkse stedelijk systeem. In de visie wordt voor dit gebied beschreven dat de provincie de ruimtelijke ontwikkeling koppelt aan het op orde brengen en opwaarderen van het mobiliteitsnetwerk. Zo wordt zowel het mobiliteitsnetwerk als de bebouwde ruimte beter benut. Schaal- en clustervoordelen bepalen in hoge mate de agglomeratiekracht. Ze ontstaan bij een concentratie van wonen, werken en (kennis)voorzieningen in centra en vervoersknooppunten, en uitstekende verbindingen met en tussen die centra en knooppunten. Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. 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.

In de visie heeft de provincie een zestal richtinggevende ambities opgenomen. Deze zijn:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Omgevingsverordening

De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen en bij herzieningen, dan wel wijzigingen van bestemmingsplannen. De volgende bepalingen zijn relevant in relatie tot het initiatief.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onder de voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen). Inpassen betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.

Tevens is in relatie tot de omgevingsverordening van belang dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke motivering centraal staat heeft betrekking op de transformatie van het kantoorgebouw aan de Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp naar 44 woningen voor de sociale- en middensegment huur. Het projectgebied maakt deel uit van het bestaande stedelijke gebied van Leiderdorp.

Met de ontwikkeling wordt aangesloten bij het streven van de provincie om een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied te bewerkstelligen dat de agglomeratiekracht bevordert. Zo worden de woningen binnen bestaand stedelijk gebied en in aansluiting op bestaande woongebieden gerealiseerd.

In relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking kan het volgende gesteld worden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan. 'Stedelijke ontwikkeling' is, ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gezien uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743, r.o. 11.2.4, ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2331 r.o. 6.2 en ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648 r.o. 16.3) kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien een initiatief uitgaat van een functiewijziging zonder toename van het ruimtebeslag.

Het initiatief betreft het inpassen van 44 woningen binnen een bestaand pand binnen bestaande stedelijk gebied, waarbij het pand in beperkte mate binnen de bestaande bouwcontour wordt uitgebreid: van extra ruimtebeslag is derhalve geen sprake. Het bovenstaande in beschouwing nemend kan gesteld worden dat het initiatief geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro betreft.

Met de volgende tekst wordt, ondanks bovenstaande conclusie, een nadere onderbouwing gegeven in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

De provinciale prognoses Woningbehoefteraming (WBR) en de Bevolkingsprognose (BP) zijn uitgangspunt voor de regionale woonvisies en worden eens per 3 jaar geactualiseerd. De Zuid Hollandse Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016) is bedoeld als 'neutrale' kwalitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Daarnaast heeft de provincie een Bevolkingsprognose (BP2016) gemaakt waarin een realistische ontwikkeling van de bevolking wordt voorspeld, op basis van woningbouwplannen. De conclusie van de WBR2016 is dat de woningbehoefte in ZuidHolland groeit tot voorbij 2040. Voor de regio Holland-Rijnland waarbinnen Leiderdorp valt, is de verwachte groei van de woningbehoefte tot 2019 15.400 woningen, tot 2029 13.900 woningen en tot 2039 2.300 woningen. Op korte termijn blijft het woningaanbod naar verwachting achter bij de berekende behoefte. Voor de periode tot 2019 geldt volgens de WBR2016 dat er in Leiderdorp behoefte is aan de realisatie van 452 woningen. Via de Planmonitor wordt bijgehouden of dit plafond in acht wordt genomen. Begin juli 2016 hebben Gedeputeerde Staten de planlijst woningbouw voor regio Holland Rijnland vastgesteld (Planmonitor). Deze lijst wordt elke jaar geactualiseerd en door Gedeputeerde Staten getoetst. De ontwikkeling aan de Hoogmadeseweg 72 is opgenomen binnen de planlijst en past binnen de woningbehoefte.

Het initiatief is daarmee in lijn met het provinciale beleid.

3.4. Regionaal beleid

Holland Rijnland: Regionale structuurvisie 2020 (2012)

Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland werkt namens en voor de twaalf gemeenten in de gelijknamige regio, te weten: Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude (totaal bijna 400.000 inwoners).

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.

Doelstelling van Holland Rijnland is de kwaliteit van wonen, werken, ondernemen en recreëren van burgers, bedrijven en instellingen in het gebied te bevorderen. Holland Rijnland biedt het kader waarbinnen de gemeenten op deze terreinen kunnen samenwerken om efficiencyvoordelen te behalen, overleg en afstemming te plegen en streekbelangen te behartigen. De Regionale structuurvisie 2020 (RSV) geeft een gezamenlijke visie op de ruimtelijke toekomst van de regio. De RSV is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle

regiogemeenten. Op basis hiervan worden voortaan alle ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst.

De structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. groen blauwe kwaliteit staat centraal;
5. de Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport;
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.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke motivering centraal staat heeft betrekking op de transformatie van het kantoorgebouw aan de Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp naar 44 woningen voor de sociale- en middensegment huur. De woningen worden binnen bestaand stedelijk gebied ingepast en dragen bij aan het versterken van de woonfunctie. Het initiatief is in lijn met het gestelde in de Regionale structuurvisie.

Regionale Woon Agenda 2017

Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland heeft de regionale woningbehoefte afgestemd in de Regionale Woon Agenda 2017 (RWA). Deze is vastgesteld op 14 maart 2018 in het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland.

De regio ambieert met deze RWA een actuele, kwalitatieve koers te schetsen voor een goed functionerende woningmarkt; op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. Zij wil daarmee aansluiten bij de behoefte aan verschillende woonvormen en woonmilieus.

Uit de RWA blijkt dat er in de periode van 2017 - 2030 een tekort is aan onder andere sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen. De behoefte is voor beide categorieën groter dan het actuele aanbod. Dit tekort geldt voor de gehele regio. Maar ook specifiek in de subregio West, waarvan Leiderdorp deel uitmaakt.

Voorts is in de RWA opgenomen dat de uitbreiding van het wonen in de regio moet aansluiten bij bestaand stedelijk gebied en zuinig dient worden omgegaan met de open ruimten in de regio. Dit pleit voor prioriteit bij transformatie van bestaand vastgoed en inbreiding voor uitbreiding. Uitbreiding blijft naast inbreiding nodig om aan te sluiten bij het tempo van de woningbouw en in te spelen op de vraag naar wonen. De regio kiest daarom voor balans tussen inbreiding en uitbreiding.

Conclusie

Het initiatief gaat uit van een transformatie van een voormalig kantoorgebouw naar een woongebouw met appartementen voor de sociale- en middensegment huur. De ruimtelijke ontwikkeling betreft een inbreiding en speelt in op de vraag naar sociale en middeldure huurwoningen. Het initiatief is in lijn met het gestelde in de Regionale Woon Agenda 2017.

Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland

De regio Holland Rijnland heeft samen met de provincie Zuid-Holland de kantorenvisie uitgewerkt. Eén van de aspecten die hierin aan de orde komen is het hergebruik van leegstaande kantoren voor wonen. Het is zaak dat hergebruik en transformatie makkelijker mogelijk worden, door het wegnemen van belemmerende regelgeving.

Conclusie

Het initiatief gaat uit van een transformatie van een voormalig kantoorgebouw naar een woongebouw. De ruimtelijke ontwikkeling is in lijn met het gestelde in de Actualisatie Kantorenstrategie Holland Rijnland.

3.5. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp

Op 7 december 2015 heeft de gemeenteraad de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp' vastgesteld. In de structuurvisie schetst de gemeente haar ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van Leiderdorp voor de komende 20 jaar en haar rol in het verwezenlijken van die ambities.

De structuurvisie zet in op versterking van de identiteit en cultuurhistorische structuren van Leiderdorp. Uitgangspunt hierbij is dat de open en groene polders behouden blijven. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zoekt de gemeente binnen de grenzen van de bestaande bebouwing bijvoorbeeld door transformatie van locaties/gebouwen. In de woonwijken is ruimte voor kleinschalige ingrepen en functiemenging.

In de structuurvisie worden de diverse delen van de gemeente onderscheiden naar dynamiek. De A4 zone, waar het projectgebied deel van uitmaakt, wordt gekwalificeerd als hoogdynamisch gebied.

Hoogdynamische gebieden zijn gebieden waarvoor een bewuste veranderingswens bestaat of gebieden die om transformatie vragen omdat de huidige functies niet meer voldoen aan de vraag.

In deze gebieden ziet de gemeente kansen en zelfs een noodzaak voor (fysieke) transformatie en ook functionele veranderingen.

De rol van de gemeente is initiërend en (mede)uitvoerend. Door ontwikkelplannen en gebiedsvisies worden gebiedsgerichte concrete plannen gemaakt, die sturen zijn bij toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitvoering van de (herontwikkelings)plannen zijn de particuliere initiatiefnemers aan zet.

De A4-zone is qua functies een zeer divers gebied. De functies bestaan uit retail, zorg en maatschappij, wonen, bedrijven en kantoren, hotel en horeca. Het gebied is zeer goed ontsloten, zowel lokaal als regionaal. Daarom is het gebied heel geschikt voor kantoren, bedrijven, zorg en retail. Ter hoogte van de Simon Smitweg kan ook worden aangesloten op de omliggende woonfuncties, maar verder is het gebied minder geschikt voor woningbouw omdat het dichtbij de rijksweg en ver van dagelijkse voorzieningen is gelegen. Voor vrijkomende maatschappelijke kantoren dichtbij het Alrijne ziekenhuis is transformatie naar wonen nog wel een optie.

In de structuurvisie worden milieuaspecten als externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid zijn belangrijke aandachtspunten en kunnen belemmeringen vormen voor bepaalde ontwikkelingen. De rijksweg A4 veroorzaakt verkeerslawaaï en fijnstof en is daarnaast een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het realiseren van extra programma heeft daarom mogelijk negatieve effecten voor de gezondheid en de veiligheid, in het bijzonder voor woningen. Vanuit het oogpunt voor van luchtkwaliteit is het minder wenselijk om binnen een afstand van 300 meter van de rijksweg gevoelige functies te realiseren. De gehele A4-zone ligt binnen deze afstand. De realisatie van woningen in het gebied is dus een afweging van belangen waarin de gezondheidsrisico's een belangrijke plek hebben. In hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke motivering centraal staat heeft betrekking op de transformatie van het kantoorgebouw aan de Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp naar 44 woningen voor de sociale- en middensegment huur.

Door het transformeren van het, reeds geruime tijd leegstaande, kantoorpand naar woningen wordt een toekomstbestendige invulling aan het projectgebied gegeven en wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering doorgevoerd. Het initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp.

Woonvisie Leiderdorp

De gemeenteraad heeft op 4 februari 2013 de woonvisie 'Gewoon lekker wonen tussen stad en Groene Hart' vastgesteld. In de woonvisie is het beleid op het gebied van wonen voor de periode tot 2020 vastgelegd. In de visie wordt uitgegaan van de bouw van ca. 750 woningen, voornamelijk voor jonge starters en ouderen, met behoud en versterking - waar mogelijk - van de huidige door de inwoner van Leiderdorp zeer gewaardeerde structuur.

Voor nieuwe woningen moet, zo wordt in de visie gesteld, ruimte gevonden worden in bestaand stedelijk gebied, waarbij uitgegaan moet worden van het benutten van kansen met oog voor de

bestaande waardevol geachte structuur. Qua woonvorm dient vooral te worden gebouwd voor 'jonge' starters en senioren met als streven de opbouw van de bevolking in evenwicht te houden.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke motivering centraal staat heeft betrekking op de transformatie van het kantoorgebouw aan de Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp naar 44 woningen voor de sociale- en middensegment huur.

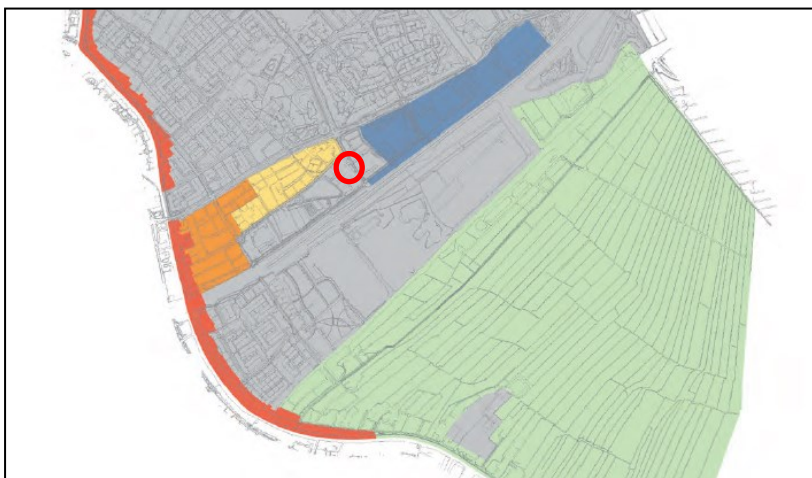
Door het transformeren van het, reeds geruime tijd leegstaande, kantoorpand naar woningen wordt een toekomstbestendige invulling aan het projectgebied gegeven en wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering doorgevoerd. Het initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Woonvisie Leiderdorp.

Leiderdorp Welstandsnota 2016

De gemeenteraad van Leiderdorp heeft op 6 juni 2016 de Welstandsnota Leiderdorp 2016 vastgesteld. In de Welstandsnota Leiderdorp 2016 staat voor welke gebieden welstand van toepassing is en welke eisen daar worden gesteld.

Het plangebied ter plaatse van de Hoogmadeseweg is aangewezen als 'Overig gebied', hiervoor geldt een welstandsvrij regime. Het doel met het welstandsvrije regime is om initiatiefnemers de ruimte te geven hun plannen zelf binnen de grenzen van het redelijke vorm te geven. Op deze vrijheid zijn enige uitzonderingen: plannen voor erfgoed en reclame worden wel getoetst en om ongewenste effecten te voorkomen zijn criteria voor excessen van toepassing. Ook zal bij nieuwe ontwikkelingen in welstandsvrijgebied getoetst worden als voor de realisatie een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

Gekozen is om voor de naoorlogse woonwijken en de bedrijventerreinen geen welstandstoets toe te passen. Deze gebieden hebben een stevige basiskwaliteit, die ook bij verbouw of nieuwbouw binnen de structuur overeind zal blijven. Ontwikkelingen die niet passen binnen het ruimtelijk beleid kunnen wel worden getoetst op welstand aan de hand van een welstandskader op maat van het project.



Afbeelding: uitsnede kaart 'Welstandsgebieden Leiderdorp', het plangebied ter plaatse van de Doeslaan is aangewezen als 'Overig gebied'

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de Leiderdorp Welstandsnota 2016

Parkeerbeleidsplan Leiderdorp 2012 plus addendum

Het parkeerbeleidsplan brengt de huidige knelpunten in kaart en zal als toetsingskader fungeren voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van parkeren. Voor nieuwe ontwikkelingen is er een toetsingskader ontwikkeld waaraan vergunningen moeten voldoen in het kader van het parkeren. 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.

Met het 'Addendum Parkeerbeleidsplan' heeft de gemeente Leiderdorp het 'Parkeerbeleidsplan 2012' geactualiseerd. Uit gemeentelijke ervaring met het Parkeerbeleidsplan 2012 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. In bijlage II van het 'Addendum Parkeerbeleidsplan' zijn de geactualiseerde parkeernormen opgenomen.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke motivering centraal staat is in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid. In paragraaf 5.10 wordt hier nader op ingegaan.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De met de transformatie van het gebouw gepaard gaande herinrichting van het terrein zal niet tot een toename aan verharding zorgen, waardoor compensatie nodig zou kunnen zijn. Het project voorziet ook niet in ondergrondse bebouwing en heeft daarmee geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het initiatief heeft voorts geen invloed op de (bescherming) van waterstaatkundige elementen.

Het projectgebied aan de Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp is niet gelegen binnen de beschermingszone of kernzone van waterkeringen.



Afbeelding: ligging projectgebied ten opzichte van nabijgelegen waterkeringen (bron: de digitale watertoets)

Ten behoeve van het initiatief is de digitale watertoets doorlopen. Aangezien er meer dan 15 huishoudens worden toegevoegd dient de ruimtelijke motivering ter accordering verzonden te worden naar ruimtelijkeplannen@rijnland.net.

De woningen zullen worden aangesloten op het aanwezige gemeentelijke (gescheiden) rioolstelsel.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect water in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke motivering centraal staat betreft een functiewijziging van de begane grond van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie. Gezien de huidige functie is er reeds sprake van een verblijfsfunctie. Voorts zijn er geen problemen met de bodemkwaliteit bekend. Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit volstaat voor de beoogde functie.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is daarmee in relatie tot het aspect bodem in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is de wet natuurbescherming van toepassing.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een

ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat heeft betrekking op de transformatie van een voormalig kantoorpand (politiebureau) naar een woongebouw ter plaatse van de Hoogmadeseweg 72, te Leiderdorp. Het woongebouw betreft 44 woningen voor de sociale- en middensegment huur. Naast een inpandige verbouwing gaat het initiatief ook in renovatiewerkzaamheden aan de gevels en een herinrichting van de openbare ruimte op eigen terrein. Het beoogde initiatief heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden.

Middels een ecologische quickscan zijn de (potentiële) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van het projectgebied voor deze soorten in kaart gebracht. Door bureau Blom Ecologie is het 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerkt: BE/2018/0498/R, d.d. 20 september 2019) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat in het projectgebied, of de directe omgeving daarvan, beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming kunnen voorkomen. Het projectgebied heeft, behoudens vleermuizen, aannemelijk geen relevante functie voor beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor vleermuizen dient nader onderzocht te worden of de aangetroffen stootvoegen in het pand geschikt en/of in gebruik zijn. Tevens maken vleermuizen mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren.

Het projectgebied en de directe omgeving hebben (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. De bomen zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels. De locatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of Belangrijk Weidevogelgebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake. Ter plaatse van het projectgebied zijn geen kapwerkzaamheden gepland. Er is derhalve geen melding- of vergunningsplicht van toepassing.

De werkzaamheden en toekomstige situatie leiden (behoudens vleermuizen) niet tot aantasting van beschermde gebieden of beschermde natuurwaarden. Om te bepalen of verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord worden dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van vleermuizen en algemene zoogdieren, amfibieën en broedvogels. Voor deze soortgroepen dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde transformatie van het voormalige kantorencomplex.

De beoogde ontwikkeling aan Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro). Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een

aanvullend onderzoek te worden gedaan naar gebouw-bewonende vleermuizen. Dit benodigde aanvullend onderzoek is inmiddels in gang gezet.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zullen onderstaande algemene maatregelen worden genomen:

- 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 (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem-bewonende 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, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Ten aanzien van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden opgestart/uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio 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. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is, onder voorbehoud van de uitkomsten van het nadere onderzoek naar gebouw-bewonende-vleermuizen, daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermden gebouwen en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

- *Cultuurhistorie*

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Het projectgebied is niet nader geclassificeerd. De provincie Zuid-Holland gaat ten allen tijde uit van een ontwikkelingsgerichte benadering: ook nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vormen het landschap. Uitgangspunt is hierbij dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De Provincie Zuid-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het initiatief dat in deze ruimtelijke motivering centraal staat betreft de transformatie van een voormalig kantoorpand (politiebureau) naar een woongebouw ter plaatse van de Hoogmadeseweg 72, te Leiderdorp. Hiertoe is er geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die van invloed kan zijn op (historische) kenmerken van het landschap.

- *Archeologie*

Ingevolge het bepaalde in het vigerend bestemmingsplan geldt voor de projectlocatie een bijzondere bescherming van archeologische waarden in de vorm van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-Middelhoge trefkans. Deze bescherming impliceert dat bij ontwikkelingen groter dan 100m² en welke dieper reiken dan 30 cm onderzoek nodig is. In relatie tot het initiatief worden woningen binnen een bestaand pand ingepast met dien verstande dat er ter plaatse van de begane grond extra bouwoppervlak van minder dan 100m² wordt toegevoegd: de grote onderdoorgang naar de binnenplaats aan de westzijde van het gebouw zal gedeeltelijk worden bebouwd. Deze gronden zijn naar verwachting bij de grondwerkzaamheden bij de aanleg van het pand in 1979 reeds geroerd. Gezien het bovenstaande is nader onderzoek niet nodig. Bij de (beperkte) grondwerkzaamheden geldt te allen tijde de wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 5.5 van de Erfgoedwet. Een archeologische toevalsvondst of waarneming zal worden gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Hier zal aan worden voldoen.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Aangezien er in voorliggende situatie nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegevoegd is door Akoestisch Adviesbureau Mosch het akoestisch onderzoek 'Transformatie voormalig kantoor naar 44 appartementen Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp' uitgevoerd. Dit onderzoek (rapportnummer: 2018037.1.Hoogmadeseweg72_AO, d.d. 18 mei 2019) is toegevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke motivering.

Het akoestisch onderzoek is nodig in relatie tot het aanwezige wegverkeer en de naastgelegen milieustraat. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevel van de woningen wordt getoetst aan de grenswaarden welke zijn gesteld in de Wet geluidhinder. De milieustraat wordt in beginsel beoordeeld aan de richtafstanden in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering en vervolgens getoetst aan het activiteitenbesluit.

Het projectgebied valt binnen de geluidzones van de Rijksweg A4 (100 km/uur) en de Simon Smitweg, Persant Snoepweg, Engelendaal en Willem Alexanderlaan (50 km/uur). De Hoogmadeseweg (30 km/uur) is in het kader van goede ruimtelijke ordening meegenomen in het onderzoek.

In het onderstaande worden de conclusies van het akoestisch onderzoek beschreven, hierbij wordt ingegaan op de aspecten:

1. Wet Geluidhinder
2. 30 km-weg en cumulatie alle wegen
3. Gecumuleerde geluidbelasting
4. Gemeentelijk geluidbeleid
5. Milieustraat/ Activiteitenbesluit

Ad. 1 Wet Geluidhinder

- Geluidbelasting rijksweg A4

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer over rijksweg A4 op de woningen bedraagt maximaal 57 dB L_{den} na wettelijke aftrek artikel 110g Wgh. De voorkeurgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt op het dak en aan de zuidoost-, noordoost- en zuidwestzijde overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 53 dB L_{den} wordt aan de zuidzijde (2e verdieping) en een groot deel van het dak (uitgezonderd het noordwestelijk- en noordoostelijk deel) overschreden.

- Geluidbelasting Simon Smitweg

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer over de Simon Smitweg op de woningen bedraagt maximaal 55 dB L_{den} na wettelijke aftrek artikel 110g Wgh. De voorkeurgrenswaarde

van 48 dB L_{den} wordt aan de noordoostzijde (begane grond, 1e en 2e verdieping) en aan een gedeelte van de noordwestzijde en zuidwestzijde overschreden. Er wordt overal voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB L_{den}.

- *Geluidbelasting tgv. Persant Snoepweg en Willem Alexanderlaan*
Er wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde.

Ad. 2 30 km-weg en cumulatie alle wegen

- *30 km-weg*

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer langs de Hoogmadeseweg bedraagt maximaal 49 dB L_{den} na wettelijke aftrek artikel 110g Wgh. 30 km/uur wegen zijn uitgezonderd van toetsing aan de Wet geluidhinder.

Ad. 3 Gecumuleerde geluidbelasting

De gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeer op de gevels van de woningen bedraagt maximaal 61 dB L_{den} (zonder aftrek ex artikel 110g Wgh). Overeenkomstig de classificering volgens de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) is er sprake van een "slecht" woon- en leefklimaat. In onderstaande tekst worden de overwegingen en maatregelen behandeld die leiden tot verbeteringen van het akoestische klimaat en daarmee van het woon- en leefklimaat.

Ad. 4 Gemeentelijk geluidbeleid

Het beleid van de gemeente Leiderdorp ten aanzien van het verlenen van hogere waarden inzake de Wet geluidhinder is verwoord in de "Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder", opgesteld door de Omgevingsdienst West-Holland en vastgesteld op 4 maart 2013 (herziende versie).

- *Bronmaatregelen*

De Rijksweg A4 is reeds voorzien van 1-laags ZOAB. Bij toepassing van een stiller wegtype zoals bijvoorbeeld 2-laags ZOAB zal, op basis van literatuur en beschikbare productgegevens een beperkte geluidreductie worden gerealiseerd waardoor de voorkeurgrenswaarde nog steeds zal worden overschreden. Daarnaast stuit een dergelijke maatregel op ernstige bezwaren vanuit verkeerskundig en financieel oogpunt daar een dergelijk wegdek over een afstand van minstens 600 meter aangebracht dient te worden. Gezien de kosten voor het aanbrengen van geluidarm asfalt ontmoeten bronmaatregelen overwegende bezwaren van financiële aard.

- *Overdrachtsmaatregelen*

Maatregelen in de overdracht zoals geluidwallen of –schermen langs de A13 dienen over een lengte van 600 meter te worden opgehoogd van minimaal 1 meter. De totale investeringskosten voor een dergelijk scherm zullen meer dan € 600.000 bedragen. Om deze redenen ontmoeten overdrachtsmaatregelen overwegend bezwaren van financiële aard.

- *Gevelmaatregelen*

De geluidisolatie van de buitengevel kan gedimensioneerd worden op de berekende geluidbelasting. Door een goede geluidwering van de gevel kunnen de optredende binnengeluidniveaus beperkt worden, waardoor in de woningen sprake is van een acceptabel

woon- en leefklimaat. De gevelisolatie wordt berekend voor een geluidbelasting van (gecumuleerd) maximaal 61 dB L_{den} . De benodigde gevelisolatie bij een binnenniveau van 33 dB L_{den} bedraagt hierbij maximaal 28 dB L_{den} .

- *Geluidwerende maatregelen*

Om de geluidsbelasting in de patio en op de woningen aan de zuidwest gevel te verlagen worden de volgende afschermen geadviseerd:

- Scherm op dak, 3 meter hoog aan de zuid- en westzijde.
- Verticaal scherm, 5 meter breed, parallel aan de zuidoost gevel.

- *Geluidluwe gevel*

Alle woningen hebben een geluidluwe zijde aan de kant van de patio. Er is sprake van een geluidluwe gevel indien de geluidbelasting op deze gevel maximaal 48 dB bedraagt.

- *Hogere waarde*

Gezien het vorenstaande dient voor een aantal appartementen een hogere waarde te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag (college van B&W van de gemeente). Verder dienen de woningen op de 2e verdieping aan de zuidzijde en het dak "doof" te worden uitgevoerd (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: gevels 2e verdieping zuidoost gevel en dak "doof" uitvoeren

Ad. 5 Milieustraat/ Activiteitenbesluit

- *Geluidbelasting tgv. milieustraat - $L_{Ar,LT}$*

Uit de rekenresultaten van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) blijkt dat de geluidbelasting op de appartementen maximaal 61 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Daarmee wordt de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit met 11 dB(A) overschreden.

- *Geluidbelasting tgv. milieustraat - L_{Amax}*

Uit de rekenresultaten van het maximale geluidniveau (L_{Amax}) blijkt dat de geluidbelasting op de appartementen in de dagperiode maximaal 80 dB(A) bedraagt. Daarmee wordt de grenswaarde van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit met 10 dB(A) overschreden.

De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit gelden op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen, waarbij het begrip 'gevel' verwijst naar de Wet geluidhinder. Daarin wordt een gevel zonder te openen delen (een zogenoemde dove gevel) niet als gevel aangemerkt, zodat de geluidsnormen daarop niet van toepassing zijn. Deze gevels zullen doof worden uitgevoerd, dat wil zeggen zonder te openen delen (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: gevels "doof" uitvoeren

- maatwerkvoorschriften

Op basis van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit milieubeheer kan het bevoegd gezag bij maatwerkvoorschrift andere waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) vaststellen.

- Gevelmaatregelen

De geluidisolatie van de buitengevel kan gedimensioneerd worden op de berekende geluidbelasting. Door een goede geluidwering van de gevel kunnen de optredende binnengeluidniveaus beperkt worden, waardoor in de woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De gevelisolatie wordt berekend voor een geluidbelasting van (gecumuleerd) maximaal 61 dB(A). De benodigde gevelisolatie bij een binnenniveau van 35 dB(A) bedraagt hierbij maximaal 26 dB(A).

Conclusie

Na het nemen van een hogere waarden besluit in het kader van de Wet geluidhinder alsmede het toepassen van geluidsreducerende voorzieningen is het initiatief voor wat betreft het aspect geluid in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de

concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is in het NIBM een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Het uitgangspunt van de Wet milieubeheer 'Luchtkwaliteitseisen' is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

- 1 er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- 2 een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- 3 een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- 4 een project is opgenomen in een project is opgenomen in
- 4 past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of een regionaal programma van maatregelen.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken Rijk, provincies en gemeenten samen aan een gezonde leefomgeving, voldoende woningen én een goede bereikbaarheid. Het NSL bestaat uit een pakket aan maatregelen tegen luchtverontreiniging, zowel landelijk als lokaal en regionaal, een rekeninstrument om de luchtkwaliteit en de effecten van maatregelen in beeld te brengen en een monitoringsinstrument om de voortgang te bewaken. In het Regionale Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit Zuid-Holland zijn een aantal maatregelen ingebracht. Deze maatregelen zijn opgenomen in het NSL. De uitvoering van de maatregelen is door Omgevingsdienst West-Holland gecoördineerd.

Gemeentelijk beleid

Gemeente Leiderdorp heeft op 15 januari 2008 het luchtkwaliteitsplan 2007-2015 vastgesteld. Omdat op enkele locaties maar net werd voldaan aan de wettelijke norm voor stikstofdioxide zijn in het plan aanvullende maatregelen voorgesteld. De in het luchtkwaliteitsplan 2007-2015 opgenomen lokale maatregelen zijn inmiddels uitgevoerd. Het plan heeft geen vervolg gekregen.

In de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 heeft de gemeente onder het thema 'Luchtkwaliteit en geur' de doelstelling 'Op plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie van luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de wettelijke toe gestane grenswaarden' vastgelegd. Deze doelstelling wordt ook na de looptijd van de Duurzaamheidsagenda nog als gemeentelijke ambitie voor luchtkwaliteit gehanteerd.

Regionale Dienst Openbare Gezondheidszorg Hollands Midden (GGD)

In het convenant met de GGD is afgesproken om de GGD te raadplegen bij planontwikkeling van gevoelige bestemmingen binnen 300 m van de rand van een snelweg. De GGD richtlijn 'luchtkwaliteit en gezondheid' (2008) geeft voor voorzieningen voor gevoelige groepen de volgende criteria:

- minstens 300 meter van de snelweg is het meest wenselijk;
- binnen 100 meter van de snelweg wordt sterk afgeraden;
- minstens 50 meter van drukke wegen, waarbij met 'druk' een weg met een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal wordt bedoeld.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke motivering centraal staat heeft betrekking op de transformatie van het kantoorgebouw aan de Hoogmadeseweg 72 te Leiderdorp naar 44 woningen voor de sociale- en middensegment huur. Het project kan gezien het woningaantal en de vervanging van de kantoorfunctie gekwalificeerd worden als NIBM. Tevens wordt ter plaatse van de projectlocatie ruimschoots voldaan aan de grenswaarde. Naast de toetsing aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer moet in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening' worden bepaald of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij kan worden getoetst aan de gemeentelijke ambitie uit de Duurzaamheidsagenda. De doelstelling is: 'Op plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie van luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de wettelijke toegestane grenswaarden'. Op grond van de heersende concentraties kan worden geconcludeerd dat aan deze ambitie wordt voldaan. Er is daarom zowel op grond van de luchtkwaliteitseisen als de 'goede ruimtelijke ordening' geen belemmering voor dit initiatief.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het initiatief gaat uit van het realiseren van woningen binnen een bestaand pand (inclusief een beperkte uitbreiding van dit pand) ter plaatse van de Hoogmadeseweg 72. Woningen worden gekwalificeerd als kwetsbare objecten.

Het projectgebied is gelegen binnen de effectafstand van diverse risicobronnen, waaronder de A4 (vervoer gevaarlijke stoffen) en een hogedruk aardgasleiding (W-515-11). Hiertoe is een notitie externe veiligheid opgesteld welke is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke motivering.

Op 300 meter van de projectlocatie is een hogedruk aardgastransportleiding aanwezig. Het betreft de leiding W-535-11 (16 inch, 40 bar), welke een afstand tot 1%-letaliteit heeft van 170 meter, hetgeen het invloedsgebied van de leiding is. Het projectgebied ligt buiten het invloedsgebied van de leiding.

De A4 maakt deel uit van het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de A4 vindt o.a. transport van brandbare vloeistoffen, toxische vloeistoffen en brandbare gassen plaats. De ongevalsscenario's die kunnen voorkomen zijn het vrijkomen van giftige dampen bij een ongeval met toxische stoffen en het ontstaan van een drukgolf bij een explosie en/of Blevé van een tankwagen met brandbaar gas en een plasbrand bij brandbare vloeistoffen.

De A4 heeft ter hoogte van het projectgebied aan de Hoogmadeseweg 72 een invloedsgebied van 325 meter. Het projectgebied is op een afstand van ruim 200 meter (>201 meter) van de A4 gelegen en ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de A4.

Het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 leidt niet tot een plaatsgebonden risico groter dan de grenswaarde. Buiten de weg is het plaatsgebonden risico altijd kleiner dan de grenswaarde.

Initiatieven op meer dan 200 meter afstand van een transportroute met gevaarlijke stoffen blijken geen relevant effect te hebben op het groepsrisico. Dit wordt in de notitie externe veiligheid, zoals deze is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke motivering, ook nader onderbouwd. Het groepsrisico ligt ter plaatse ruim onder de oriëntatiewaarde en als gevolg van het initiatief neemt het ruim minder dan 10% toe. Op basis van deze uitgangspositie geldt dat een uitsluitend een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig is. Deze beperkte verantwoording dient betrekking te hebben op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die transportroute, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die transportroute een ramp voordoet.

Als maatgevende scenario's wordt uitgegaan van een bleve (warm) en een gifwolk.

Scenario gifwolk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden onderstaand het scenario voor een calamiteit op de weg met toxische vloeistoffen en gassen beschreven:

- Door een incident op de weg met een tankwagen met toxische vloeistof scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind.
- Door een incident op de weg met gecompriemd toxisch gas scheurt de wand van een tankwagen. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische stof

verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas.

De toxische damp, in combinatie met de blootstellingsduur (2-4 uur bij toxische vloeistof en 200 seconden bij gecompriemd toxisch gas) is bepalend voor de gevolgen voor mensen. Het projectgebied ligt op circa 200 meter afstand. Op deze afstand zijn de effecten van wegtransport van gecompriemd toxisch gas doden (†) en gewonden (zeer zwaargewond T1 tot lichtgewond T3). De effecten van wegtransport van toxische vloeistof zijn lichtgewonden (T3). Bij een calamiteit met toxische gassen is het zaak de vrijkomende gassen, indien mogelijk, neer te slaan met bluswater, zodat verspreiding wordt voorkomen. Daarnaast dient de bevolking gealarmeerd te worden.

De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de toxische wolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Bij een toxische wolk hebben omwonenden, mits op tijd gewaarschuwd, de gelegenheid om in gebouwen te schuilen.

Bij het ontstaan van een 'toxische wolk' is er sprake een relatief langzaam scenario waarbij er tijd is voor ontvluchting van het gebied. Risicocommunicatie is hierbij van groot belang, evenals de situering en isolatie van de bebouwing. Bij toxische scenario's is het in bepaalde gevallen noodzakelijk om in de bebouwing te blijven in plaats van vluchten. Hierbij is afsluiting van de buitenlucht cruciaal, hiermee wordt een "safe-haven" gecreëerd. Zeker bij personen die het gebied slecht kunnen ontvluchten is een "safe-haven" noodzakelijk om te kunnen "ontvluchten" aan het incident.

Bronmaatregelen zijn niet te treffen in het kader van onderhavig initiatief en worden om die reden dan ook niet nader beschouwd. Ter beperking van de risico's en de effecten kunnen enkel effectmaatregelen worden genomen om de zelfredzaamheid te verhogen en de bestrijdbaarheid te verbeteren. Deze maatregelen worden hieronder genoemd.

- Gebruikers binnen het projectgebied door middel van risicocommunicatie instrueren over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. Door de Brandweer zal aangegeven worden of in het gebied voorzieningen aanwezig zijn die voorzien in het alarmeren van de aanwezige bevolking (WASSirene). Intern dient men volledig voorbereid te zijn over de mogelijk optredende scenario's.
- het projectgebied en de te realiseren appartementen bevatten (nood)uitgangen en vluchtwegen die van de risicobronnen af zijn gericht.
- In verband met de kans op het vrijkomen van toxische gassen ventilatievoorzieningen afsluitbaar maken. Hierdoor kunnen de gebouwen als "safe-haven" worden gebruikt, dit verhoogt de mate van zelfredding.

Genoemde effectmaatregelen worden in relatie tot het initiatief doorgevoerd en uitgevoerd. Zo worden (nood)uitgangen gerealiseerd aan meerdere kanten van de bebouwing (de centrale ingang is van de risicobronnen afgelegen) en is het vanaf het projectgebied mogelijk om verschillende richtingen op te vluchten. Ook kan de bebouwing als safe-haven worden gebruikt: de appartementen kunnen worden afgesloten van de buitenlucht.

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Het projectgebied moet goed bereikbaar zijn via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen,

waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het projectgebied bereikbaar is. Het projectgebied is aanrijdbaar via diverse kanten en is daarmee goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Zelfredzaamheid zegt iets over de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van een risicobron om zich in veiligheid te brengen, indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. De bewoners van de te realiseren woningen zullen hoofdzakelijk bestaan uit zelfredzame personen. Voor de beperkt aanwezige minder zelfredzame personen (waaronder kinderen en ouderen) wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers/begeleiders deze personen kunnen begeleiden, zodat zij gezamenlijk kunnen vluchten. Dit levert dan ook geen beperkingen op.

Explosies en Bleve

Een explosie kan in verschillende vormen voorkomen. Het maatgevende scenario bij opslag en transport van brandbare gassen (LPG) is een Bleve van een tankauto, met druk- en hittebelasting tot gevolg. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een koude en een warme Bleve. Een warme Bleve ontstaat doordat de drukhouder (de tank) eerst door een externe brandhaard zodanig wordt opgewarmd dat de drukhouder hierdoor openbarst. Bij een koude Bleve ontbreekt deze externe opwarming. De kracht van een warme Bleve is hierdoor groter.

Het invloedsgebied van een koude Bleve is zo'n 200 meter. Het projectgebied aan de Hoogmadeseweg ligt buiten deze 200 meter.

Ten aanzien van een warme Bleve geldt dat dat deze doorgaans pas na 75 minuten zal optreden bij Nederlandse LPG-tankauto's, die alle voorzien zijn van een hittewerende coating. Een warme Bleve bij een niet-gecoate tankauto treedt doorgaans op na zo'n 30 minuten. Het aantal niet-gecoate (buitenlandse) tankauto's is relatief gering, waardoor de kans op een 'snellere' warme Bleve gering is. De bijdrage van een warme Bleve van een niet-gecoate tankauto aan het groepsrisico is dan ook zeer gering.

In geval van een dreigende warme Bleve (van een al dan niet gecoate tankauto) dienen de woningen ontruimd te worden en dienen de aanwezigen te kunnen vluchten naar een locatie welke buiten het effectgebied van de warme Bleve is gelegen (afstand van ten minste 300 m van het incident). In geval van ontruiming van de woningen waarbij alleen de vluchtroutes en uitgangen gebruikt worden welke van de A4 afgelegen zijn zullen zelfredzame aanwezigen op tijd naar een veilige afstand (op meer dan 300 m van de A4) kunnen vluchten. Indien goed afgestemd zal de ontruimingstijd, de looptijd naar een veilige afstand en de alarmeringstijd tezamen beduidend korter zijn dan de 75 minuten waarbinnen een warme Bleve kan plaatsvinden.

Gezien de afstand tot de A4 is geen relevante schade aan gebouwen te verwachten bij een explosie/bleve.

Verder is ter plaatse van de A4 een plasbrandaandachtsgebied opgenomen. Dit PAG heeft een breedte van 30 meter van de transportroute. Het projectgebied ligt buiten deze 30 meter.

Overige risicobronnen zijn niet in de omgeving van het plangebied aanwezig. Met het initiatief worden ook geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect externe veiligheid in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Milieuzonerings

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzonerings, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat heeft betrekking op de transformatie van een voormalig kantoorpand (politiebureau) naar een woongebouw ter plaatse van de Hoogmadeseweg 72, te Leiderdorp. Het woongebouw bevat in de nieuwe situatie 44 woningen voor de sociale- en middensegment huur. Woningen worden gekwalificeerd als een gevoelige functie

De directe omgeving van het projectgebied kan geclassificeerd worden als omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van het projectgebied zijn maatschappelijke voorzieningen en woningen aanwezig. De westelijk (voormalig aanwezige) basisschool ter plaatse van het perceel Hoogmadeseweg 72 heeft op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter. Aangezien het buitenspeelplein aan de westzijde van de school is gelegen heeft het bestaande schoolgebouw een afscherpende werking en wordt er ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Ten zuiden van het projectgebied is een milieustraat aanwezig. Op basis van de VNG-publicatie worden 'Gemeentewerven (afval-inzameldepots)' (SBI-2008, 381 B) geschaard onder milieucategorie 3.1. Voor een dergelijke functie geldt een richtafstand van 50 meter, waarbij het aspect geluid maatgevend is. De omgeving van het projectgebied kan, zoals hierboven reeds gesteld is, gekwalificeerd worden als gemengd gebied. De richtafstand mag daarmee met één stap verlaagd worden. De richtafstand wordt daarmee 30 meter. Het projectgebied (de nieuwe woningen) zijn op circa 15 meter van de gemeentewerf gelegen. Er wordt derhalve niet voldaan aan de richtafstand. Gesteld kan echter worden dat de woningen die aan de zijde van de gemeentewerf gelegen zijn voorzien uitgevoerd worden als een dove gevel (zie onderstaande afbeelding). Voorts worden maatregelen genomen om aan de vereiste waarden voor het binnenklimaat (in het kader van het Bouwbesluit) te kunnen voldoen. Alle woningen beschikken voorts over een geluidluwe zijde.

Voor de overige hinderaspecten (geur, stof en gevaar) wordt voldaan aan de richtingsafstand van 10 meter.



Afbeelding: gevels "dof" uitvoeren

Zo bezien wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zal de voorziene ontwikkeling niet tot belemmeringen leiden in het functioneren van de gemeentewerf.

Conclusie

Het voorliggende initiatief voldoet in relatie tot het aspect milieuzonering aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r.. Hierin staat aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan m.e.r. plichtig of m.e.r. beoordelingsplichtig zijn.

Het initiatief dat in deze motivering voorligt heeft betrekking op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ont-wikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (Be-sluit m.e.r bijlage D.11.2). Met het realiseren van maximaal 44 woningen is er geen sprake van de plicht om direct een m.e.r.-beoordelingsrapportage op te stellen aangezien de activiteit betrekking heeft op minder dan:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het initiatief blijft derhalve onder de drempelwaarden. Wel is een vorm-vrije m.e.r. beoordelingsplicht nodig. Per 7 juli 2017 is voor de vergewisplicht voor besluiten, genoemd in kolom 4 van de bijlagen, een procedure voor de vormvrije m.e.r. beoordeling geïntroduceerd. Het bevoegd gezag dient daartoe een expliciet m.e.r. beoordelingsbesluit te nemen

Gesteld kan worden dat de voorziene functiewijziging binnen een sterk stedelijke context plaatsvindt, waarin reeds een grote verscheidenheid aan functies aanwezig is. Dit maakt dat deze functiewijziging naar aard en omvang beperkt is. In dit hoofdstuk van de ruimtelijke motivering wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke en milieueffecten van de functiewijziging beperkt zijn, mits er diverse maatregelen worden genomen. Ook zelfstandig bezien zijn deze ruimtelijke en milieu effecten ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend en aanvaardbaar op deze locatie in bestaand stedelijk gebied. Het initiatief leidt niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

4.10 Kabels en leidingen

Er bevinden zich geen planologisch relevante kabels in of langs het projectgebied. De aanwezige ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding is in het kader van externe veiligheid in paragraaf 4.7 beschreven.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect kabels en leidingen uitvoerbaar.

4.11 Verkeer en parkeren

- *Parkeren*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient na te worden gegaan wat de gevolgen zijn voor de parkeervraag in de omgeving van de ontwikkeling. Een gangbare methode is om de parkeervraag te bepalen aan de hand van landelijke kengetallen of de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid (welke meer op de locatie zijn toegesneden). In Leiderdorp is in 2016 het Addendum Parkeerbeleidsplan vastgesteld met geactualiseerde parkeernormen. Aan deze vigerende parkeernormen dient de ontwikkeling te worden getoetst.

Voor huurwoningen in de vrije sector (middensegment) bedraagt de parkeernormering 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor sociale huurwoningen geldt voor de goedkope huurklasse een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning. Voor betaalbare en middeldure huurklasse geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning.

In de toekomstige situatie zijn er ter plaatse van het projectgebied 62 parkeerplaatsen aanwezig. Voor de 44 woningen komt dit neer op een gemiddelde capaciteit van 1,4 parkeerplaats per woning (62:44). Aangezien er voor sociale huurwoningen lagere normen gelden wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering.

- *Verkeersaantrekkende werking*

Op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is er voor een 'huur, etage, midden/goedkoop' in 'sterk stedelijk gebied' (schil centrum) een maximale verkeersgeneratie van 3,6 verkeersbewegingen per woning benoemd. Voor het totale bouwplan zou dit (44 maal 3,6) 158,4 verkeersbewegingen per etmaal zijn.

Echter is in de huidige planologische situatie zijn er reeds functies toegestaan welke eveneens een verkeersaantrekkende werking hebben. Vroeger was de projectlocatie in gebruik als kantoorpand van de politie. Op basis van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is voor een 'kantoor (zonder baliefunctie)' in 'sterk stedelijk gebied' (schil centrum) een maximale verkeersgeneratie van 4,7 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlak benoemd. Het huidige pand heeft een bruto vloeroppervlak van circa 2.000 m². Dit resulteert in een verkeersaantrekkende werking van (4,7 maal 20) 94 verkeersbewegingen per etmaal. Voor overige maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een ziekenhuis is op basis van de CROW-publicatie publicatie een hogere verkeersaantrekkende werking voorzien.

De Hoogmadeseweg en de Simon Smitweg zijn hoofdontsluitingswegen. De beperkte toename van verkeersbewegingen zijn niet van invloed op de verkeersafwikkeling van Hoogmadeseweg

en de Simon Smitweg. Voorts gaat het initiatief uit van twee ontsluitingen van de projectlocatie waardoor de verkeersafwikkeling wordt verspreid over de twee wegen.

Conclusie

Het initiatief voldoet in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 5: FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDING

5.1. Financiële verantwoording

Alle kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Met de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

5.2. Maatschappelijke verantwoording

Conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bij een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2° Wabo geen uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing maar een reguliere procedure. Wél bestaat de mogelijkheid tot bezwaar en (hoger) beroep.

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Voorliggende ruimtelijke motivering heeft betrekking op de transformatie van een voormalig kantoorpand (politiebureau) naar een woongebouw ter plaatse van de Hoogmadeseweg 72, te Leiderdorp. Het woongebouw betreft 44 woningen voor de sociale- en middensegment huur.

Met de realisatie van het initiatief wordt aangesloten bij het streven van de overheid om nieuwe ontwikkelingen binnen stedelijk gebied te realiseren, om leegstand van panden tegen te gaan en om te streven naar woningen die in kwalitatief opzicht goed aansluiten bij de woningbehoefte. Door de inpassing van 44 woningen binnen het bestaande voormalige kantoorpand wordt een toekomstbestendige invulling aan het pand gegeven, waarmee (langdurige) leegstand voorkomen wordt. Met het initiatief wordt een positieve impuls aan het pand en de directe omgeving gegeven, hetgeen een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit en de sociale veiligheid binnen het gebied.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten. Hierbij zullen verschillende akoestische maatregelen worden genomen om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.