



leiderdorp

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning verbouwing woonboerderij

Achthovenerweg 51

Datum: 28-03-2018

Status: definitief

IMRO: NL.IMRO.0547.OV8hovenerweg51-VG01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
1.4	Geldende plannen en regelingen	5
2	Beleidskader	8
2.1	Algemeen.....	8
2.2	Rijksbeleid.....	8
2.2.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte (2012)	8
2.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)	11
2.3	Provinciaal beleid	12
2.3.1	Visie Ruimte en Mobiliteit (2014).....	12
2.3.2	Provinciale Verordening Ruimte (2014)	16
2.4	Regionaal beleid	17
2.4.1	Regionale Structuurvisie 2020.....	17
2.5	Gemeentelijk beleid	18
2.5.1	Toekomstvisie Leiderdorp 2025 (2012), Samenwerken en verbinden	18
2.5.2	Ruimtelijke structuurvisie Leiderdorp 2035	19
2.5.3	Beleidsvisie Wonen	19
2.5.4	Actualisatie Groenstructuurplan Leiderdorp (2012)	19
2.5.5	Integraal Verkeers- en Vervoersplan.....	20
2.5.6	Parkeerbeleidsplan Leiderdorp 2012-2020 (2012).....	20
2.5.7	Behoud agrarisch erfgoed (2011).....	21
2.5.8	Welstandsnota Leiderdorp 2016.....	22
2.5.9	Conclusie beleidskaders	22
3	Milieu- en omgevingsaspecten.....	23
3.1	Algemeen.....	23
3.2	Milieuaspecten	23
3.2.1	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).....	23
3.2.2	Bedrijven en milieuzonering.....	23
3.2.3	Bodem	25
3.2.4	Geur	26
3.2.5	Geluid	28
3.2.6	Luchtkwaliteit	28
3.2.7	Externe Veiligheid.....	29
3.3	Omgevingsaspecten	32

3.3.1	Archeologie.....	32
3.3.2	Natuur en ecologie	33
3.3.3	Verkeer en parkeren.....	34
3.3.4	Water.....	35
4	Economische uitvoerbaarheid.....	37
4.1	Economische uitvoerbaarheid.....	37
5	Procedure	38
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
5.1.1	Vooroverleg.....	38

Bijlagen

1. Bestaande en nieuwe situatie
2. Verleende vergunning verbouwing gastenverblijven d.d. 7 oktober 2008
3. Rapport Kwantitatieve risicoanalyse Avery Dennison, Hazerswoude-Rijndijk d.d. 1 augustus 2014

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouw vormt de juridische en planologische onderbouw om de bestaande boerderij op het perceel Achthovenerweg 51, te Leiderdorp, te splitsen in meerdere zelfstandige woningen. Het vigerende bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 staat één woning toe. Een woning is gedefinieerd als een complex van ruimten bestemd voor één huishouden (artikel 1.112).

Het plan voorziet in het omzetten van vier reeds gerealiseerde gastenverblijven¹ in zelfstandige appartementen (vrij te verhuren) en het splitsen van het voorhuis in twee zelfstandige woningen. In de nieuwe situatie bestaat de woonboerderij uit in totaal zes zelfstandige woningen. In bijlage 1 zijn de bestaande en nieuwe situatie weergegeven.

Om de boerderij op te delen in vrij verhuurbare appartementen en het voorhuis te splitsen in twee zelfstandige woningen is een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan vereist.

1.2 Begrenzing plangebied



Figuur 1.1: begrenzing plangebied op luchtfoto

¹ Het perceel heeft reeds een woonbestemming en er is een vergunning (bijlage 2) afgegeven voor, buiten de woning, het realiseren van vier gastenverblijven/familievertrekken. Deze woonvorm is te zien als een woongebouw door één huishouden en daarmee een passend planologisch gebruik binnen de bestemming voor één woning. Het afsplitsen/gebruiken van deze ruimten als zelfstandige woningen is in strijd met het bestemmingsplan.

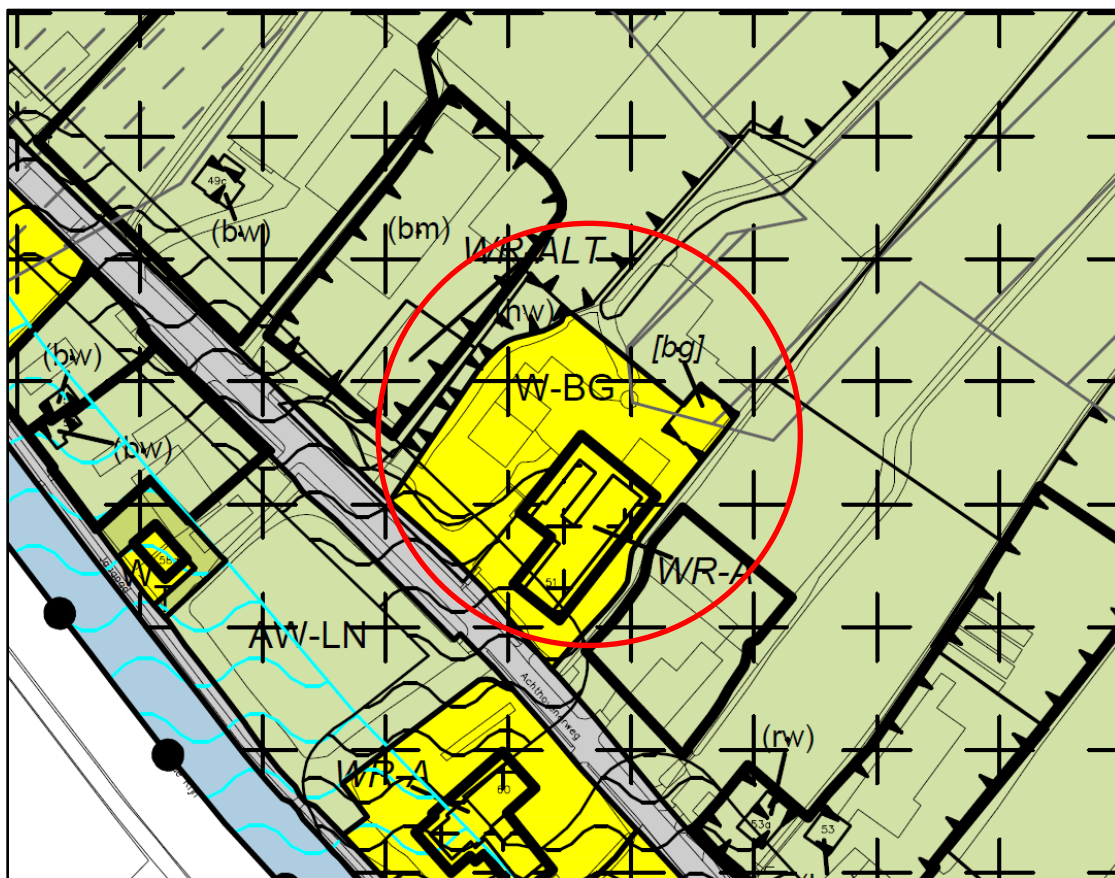
De locatie is gelegen aan de Achthovenerweg en wordt ontsloten via een inrit naar het achterliggende erf waar kan worden geparkeerd. Het pand maakt deel uit van de lintbebouwing welke bestaat uit woonbebouwing en agrarische bedrijven.

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de toets aan het ruimtelijk relevante beleid van de diverse overheden. De toets aan milieu- en omgevingsaspecten staat in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 behandelt de maatschappelijke economische uitvoerbaarheid en gaat in op de te volgen procedure.

1.4 Geldende plannen en regelingen

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016' dat op 4 juli 2016 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Wonen – Buitengebied' waarbinnen de bijgebouwen zijn voorzien van de aanduiding 'Bijgebouwen'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Archeologie -hoge tref kans'. Op een deel van het perceel dat feitelijk reeds verhard is geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Polder Achthoven
(bron: Bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016', NL.IMRO.0547.BPPolderachthoven-VG01, www.ruimtelijkeplannen.nl)

‘Wonen – Buitengebied’

De voor ‘Wonen - Buitengebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, (voor-)tuinen, erven, bergruimte en parkeervoorzieningen. Voor het aantal woningen geldt dat per bouwvlak maximaal het aantal zoals aangegeven met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is toegestaan. Indien deze aanduiding niet is opgenomen is maximaal één woning per bouwvlak toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan is op het perceel derhalve één woning toegestaan binnen het hiervoor opgenomen bouwvlak.

‘Waarde – Archeologie’

De voor ‘Waarde – Archeologie’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het aangewezen beschermd archeologisch monument in de zin van artikel 3 van de Monumentenwet 1988. Op deze gronden mogen gebouwen/bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht voor de primaire bestemming als bedoeld in het betreffende bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 vooraf in acht zijn genomen. Blijkens de aanvraag vinden door het verbouwen van de bestaande woning geen werkzaamheden plaats die in strijd zijn met bepalingen van artikel 11 van de Monumentwet.

‘Waarde – Archeologie – hoge trefkans’

De voor ‘Waarde - Archeologie - hoge trefkans’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag in beginsel enkel gebouwd worden ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Hiervan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. In artikel 22.2 van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Op de omgevingsvergunningplicht zijn in artikel 22.3.2 uitzonderingen opgenomen. Er is sprake van een uitzondering op de vergunningplicht omdat het bouwplan betrekking heeft op wijziging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. Gezien er geen bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden is het verstoren van archeologische waarden uitgesloten. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

‘Agrarisch met waarden – Landschap en natuur’

De feitelijk reeds aanwezige verharding binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap en natuur’, waarbinnen een stelsel met omgevingsvergunningplichtige werken is opgenomen, wordt aangewend voor de benodigde parkeerplaatsen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het aanbrengen van verharding (ook voor parkeervoorzieningen) valt onder de omgevingsvergunningplichtige werken. Hier geldt ook de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie - hoge tref kans’ op basis waarvan het aanbrengen van verharding omgevingsvergunningplichtig is.

Door een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo voor dit onderdeel (buitenplans) te verlenen kan voor dit gebruik worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Vereiste omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan

Vanwege de strijdigheid met de regels van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Deze omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2 Beleidskader

2.1 Algemeen

In navolgende paragrafen wordt getoetst of het initiatief past binnen het ruimtelijk beleid van diverse overheden. Het ruimtelijk beleid van diverse overheden vindt zijn doorwerking het planologische juridische kader in de vorm van bestemmingsplannen, maar ook afwijkingen hiervan dienen te worden getoetst aan deze kaders.

Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen (gemeentelijk) beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijv. wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een goede ruimtelijke ordening van belang is. Het gemeentelijk beleid heeft gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Ook het beleid van het Hoogheemraadschap ten aanzien van waterbeheer en veiligheid speelt een rol.

Provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het hoogheemraadschap zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid. Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid, worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid komt daarna aan de orde. Het beleid van hoogheemraadschap en gemeente met betrekking tot het aspect water is in een separate paragraaf in hoofdstuk 4 opgenomen, als onderdeel van de watertoets.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte (2012)

Deze visie heeft als doel een concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig Nederland tot en in 2040 te realiseren en is in 2012 vastgesteld. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt dan ook (onder meer) zowel de structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Ruimte als bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit. De SVIR is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer vastgesteld en is op 13 maart 2012 in werking getreden.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Richting 2040 worden ambities geformuleerd: rijksinvesteringen zijn in dit verband slechts een van de instrumenten die worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities. Bij de uitwerking van de doelstellingen worden 'nationale belangen' onderscheiden (13 in totaal). Voor de verwezenlijking c.q. behartiging van deze belangen worden rijksinstrumenten ingezet. Voor het overige kan de sturingsfilosofie van de visie als decentraal worden omschreven waarbij de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk naar provincies en gemeenten wordt gebracht. Afspraken over verstedelijking,

groene ruimte en landschappen laat het Rijk bijvoorbeeld over aan de provincies en gemeenten (Het Rijk benoemt nog rijksdoelstellingen gericht op een goed werkende woningmarkt voor heel Nederland. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports zoals Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a. zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking).

De volgende nationale belangen worden benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

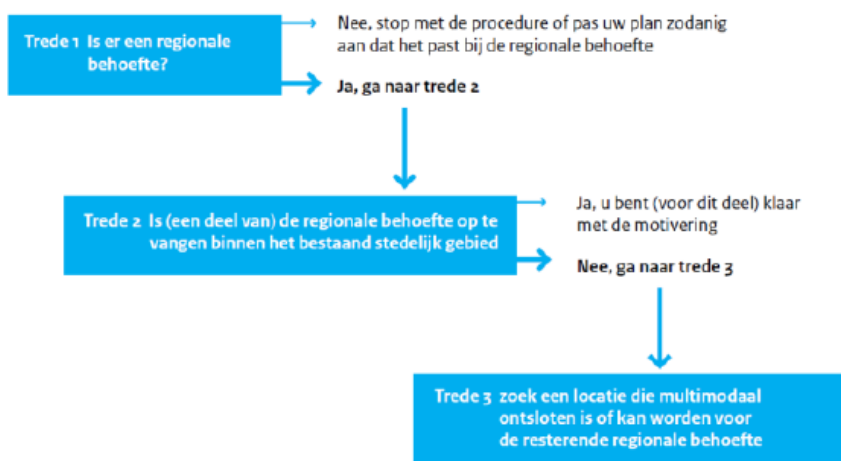
Het laatste belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Dit wordt ook wel de duurzaamheids- of SERladder genoemd. De 'SER' ladder zoals die thans ook geldt voor bijvoorbeeld de vestiging van bedrijventerreinen wordt ook van toepassing op projecten die voorzien in binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouw. De SERladder is een procesvereiste en is stapsgewijs als volgt opgebouwd:

De toelichting bij ruimtelijke besluiten zoals deze omgevingsvergunning waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (treden). Hierbij is het volgende stroomschema van toepassing.



Als hulpmiddel voor de toepassing van het stroomschema is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Uit de handreiking blijkt dat toepassing van de ladder verplicht is voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Conclusie

Het project ziet op het uitbreiden van het aantal woningen in een rijksmonument dat is gelegen in een waardevol buitengebied. In verband met de onderliggende landschapsstructuur is sprake van een zorgvuldige inpassing op het erf. Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een kleinschalige ontwikkeling waarbij het bebouwd oppervlak niet toeneemt niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De alhier voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaerwegen, Project Mainportont-wikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Huidige Status

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaerwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;

- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De volgende bepalingen zijn relevant voor het plangebied. Een deel van het plangebied is aanwezig als Romeinse Limes. De Romeinse Limes is aangewezen als Erfgoed van Universele waarde.



Romeinse Limes, kaart 9 Barro

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

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

Bij verordening werken de desbetreffende provinciale staten de begrenzing van de erfgoederen, bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en b, geometrisch nader uit.

Conclusie

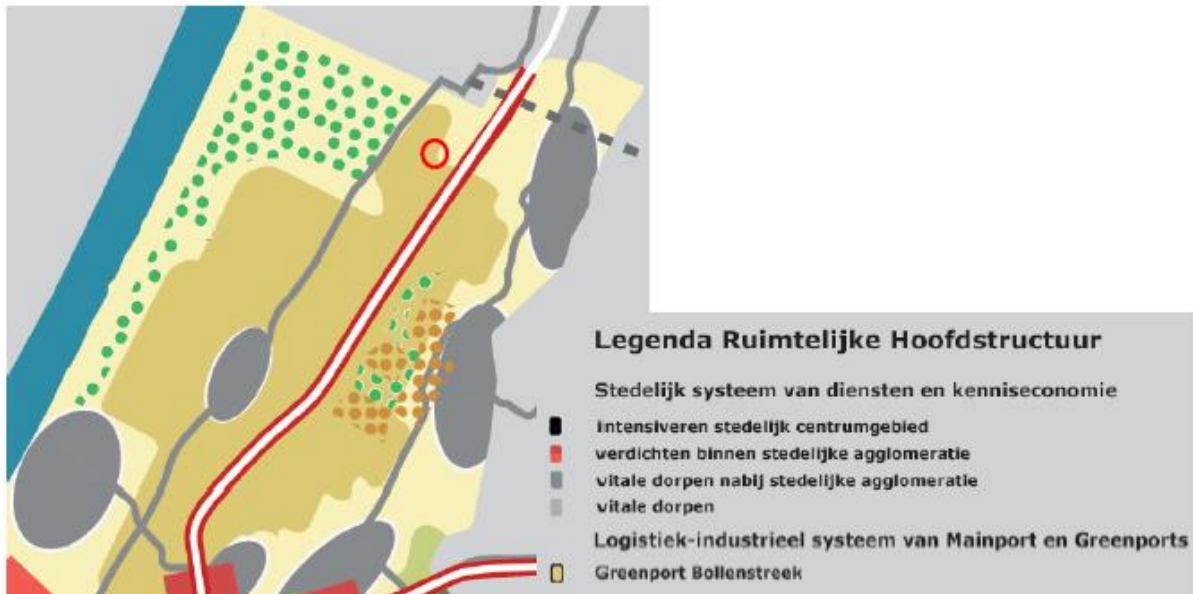
De ontwikkeling past binnen het aangewezen Erfgoed van Universele waarde. Zie hiervoor de nadere onderbouwing in het hoofdstuk Provinciaal beleid.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

In de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit, vastgesteld door de provincie Zuid-Holland op 9 juli 2014, geeft de provincie Zuid-Holland in één integraal document haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid.

Dat beide thema's integraal worden behandeld is juist in deze provincie belangrijk aangezien hier de ruimtelijke ontwikkeling en de mobiliteitsontwikkeling sterk met elkaar samenhangen, met haar internationale economische complexen, hoge verstedelijkingsgraad en open landschappen.



Uitsnede Kaart ruimtelijke structuur

Vier rode draden

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie Zuid-Holland wil de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit hoofdzakelijk opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. De infrastructuur biedt, hoewel druk bereden, nog veel kansen. Er staat in Zuid-Holland slechts nog een beperkt aantal toevoegingen op stapel in het infrastructuurnetwerk, vooral ontbrekende schakels. 'Beter benutten en opwaarderen' betekent in het stedelijk gebied vooral verdichten, herstructureren en transformeren. Met de Visie Ruimte en Mobiliteit neemt de provincie een aantal maatregelen waarmee het aanbod aan woningen beter aansluit op de vraag. De bestaande plancapaciteit wordt geactualiseerd. De provincie biedt samenwerkende gemeenten ruimte om eigen keuzes te maken, maar stelt waar nodig ook grenzen.

Voor onderhavige situatie kan worden gesteld dat bestaande bebouwing met grote cultuurhistorische waarde een ruimere invulling wordt gegeven met het doel de bebouwing in goede staat te behouden.

2. Vergroten agglomeratiekracht

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier

greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht.

Onderhavig plangebied is hierbij gelegen in laatstgenoemde regio. Door verschillende organisaties in elkaars nabijheid te brengen, ontstaan cluster-voordelen. De provincie draagt bij aan de ruimtelijke voorwaarden om de potentiële schaal- en clustervoordelen zo veel mogelijk te realiseren en te benutten. Er zijn hiervoor in de eerste plaats uitstekende verbindingen: een goede inpassing in nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. In de tweede plaats is er een beleid voor nodig van concentratie en specialisatie, op locaties die ook onderling goed verbonden zijn. De provincie maakt daar afspraken over met haar regionale partners.

Voor onderhavige situatie kan worden gesteld dat het vergroten van het aantal woningen bijdraagt aan het versterken van de agglomeratiekracht door de bijdrage aan in de regionale woningbehoefte.

3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

Karakteristiek voor Zuid-Holland is de combinatie van drie deltalandschappen: veen-, rivieren- en kustlandschappen. De provincie biedt de nodige flexibiliteit om ook in het buitengebied maatwerk en dynamiek mogelijk te maken. Tegelijk verschaft zij duidelijkheid over de soms kwetsbare kwaliteiten die de Zuid-Hollandse landschappen maken tot wat ze zijn, en keuzes die de provincie maakt om deze te beschermen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat een nieuw handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit. Behoud én ontwikkeling van kwaliteiten staan hierin centraal. De systematiek biedt kansen voor nieuwe dynamiek in het landelijk gebied.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit

	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als ‘inpassing’, ‘aanpassing’ of ‘transformatie’. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een ‘inpassing’ sluit erop aan, een ‘transformatie’ verandert beide, een ‘aanpassing’ sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig.

Hierbij maakt ook de karakteristiek van de locatie uit. In delen van de groene ruimte is de flexibiliteit minder. In gebieden met een specifieke, bijzondere waarde wil de provincie ieder initiatief voor inpassing of aanpassing op zijn merites beoordelen en is transformatie bij voorbaat uitgesloten.

Ondanks het nieuwe handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit, zijn bouwprojecten uit landschappelijk oogpunt niet altijd een verrijking. Daarom heeft de provincie aan nieuwe, gebiedsvreemde ontwikkelingen de mogelijkheid van een maatschappelijke tegenprestatie verbonden. Wie zich een deel van het landschap toe-eigent voor een nieuw gebiedsvreemd gebruik, wordt gevraagd om dat te compenseren door een landschappelijke verbetering mogelijk te maken, bij voorkeur in het gebied zelf.

De volgende uitleg hoort bij de drie categorieën.

1 Inpassing. Dit betreft een ‘gebiedseigen’ ontwikkeling, passend bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

2 Aanpassing. Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed, of de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zonedig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

3 Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

Conclusie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied dient aandacht te zijn voor de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan voorziet echter niet in grootschalige ontwikkelingen maar een uitbreiding van woningen in een bestaand pand door een interne verbouwing. Er is aandacht voor landschappelijke inpassing van het parkeren en er blijft ruimte voor bergingen in de bestaande bebouwing. Hierdoor is nieuw ruimtebeslag niet aan de orde. Het gaat om een ontwikkeling die valt onder de categorie ‘inpassing’.

Romeinse Limes

De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. De kernwaarden betreffen: verspreide, losse militaire complexen en infrastructuur (forten, wachttorens, militaire kampementen, havens, scheepswrakken en aanlegplaatsen); steden,

grafvelden en (water)infrastructuur die redelijkerwijs behoren tot de militaire centra; verbindende structurerende elementen als de rivier (gereconstrueerde bedding van Beneden-, Kromme en Oude Rijn in de Romeinse tijd), de Limesweg en enkele andere stukken infrastructuur als het Kanaal van Corbulo en de weg tussen Nijmegen en Rijn. De Limes kan gebruikt worden als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone, waar mogelijk door een koppeling te leggen met (nieuwe) recreatieve routes.

Richtpunt:

Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken.

De provincie Zuid-Holland maakt werk van ruimtelijke kwaliteit in de ruimtelijk ordening. Met de kwaliteitskaart in de provinciale structuurvisie is hiertoe een eerste aanzet gedaan. Als uitwerking van deze kwaliteitskaart worden de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit opgesteld. Het Gebiedsprofiel Hollandse Plassen is voor dit project van toepassing.

(bron kwaliteitskaart Gebiedsprofiel Hollandse plassen, door Provincie Zuid-Holland)

Voor dit project is het aspect van ruimtelijke kwaliteit binnen het Gebiedsprofiel Hollandse Plassen is het onderdeel 'Linten blijven linten' van toepassing. De ontwikkeling is door de inpandige functieverandering niet van invloed. Er worden ook geen zichtlijnen aangetast.

2.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen, waaronder de omgevingsvergunning.

Romeinse Limes

Zoals aangegeven in paragraaf 3.1.1 ligt het plangebied deels in de Romeinse Limes. Ten aanzien van de Romeinse Limes is het volgende geregeld:

Lid 1 Bekende archeologische waarden

Een bestemmingsplan voor gronden met een hoge of zeer hoge bekende archeologische waarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 12 Archeologie', bevat bestemmingen en de daarbij behorende regels die de bekende archeologische waarden beschermen.

Lid 2 Verbod op roeren bodem

De regels, bedoeld in het eerste lid, voorzien in elk geval in een verbod op werken of werkzaamheden waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd, tenzij:

- a. door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast, of
- b. het werken of werkzaamheden betreffen die naar hun aard de archeologische waarden niet aantasten.

Lid 3 Afwijkingmogelijkheid voor behoud ex situ

In afwijking van het tweede lid kan het bevoegd gezag bij uitzondering besluiten tot behoud van de archeologische waarden 'ex situ', als andere belangen prevaleren.

Lid 4 Archeologische verwachtingswaarde binnen de Romeinse Limes

Een bestemmingsplan voor gronden binnen de Romeinse Limes met een hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op 'Kaart 12 Archeologie', bevat bestemmingen en daarbij behorende regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.

Lid 5 Archeologisch onderzoek

De regels als bedoeld in het vierde lid voorzien in elk geval in de voorwaarde van archeologisch onderzoek bij werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² waarbij de bodem tot meer dan 30 centimeter onder het maaiveld wordt geroerd en de voorwaarde, dat gehandeld wordt in overeenstemming met de uitkomsten van dat onderzoek.

Voor het project is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk omdat er geen bodemversturende werkzaamheden worden uitgevoerd. Er is geen kans op verstoring van archeologische resten. Derhalve is het plan in overeenstemming met de Provinciale Verordening, voor wat betreft de Limes.

Weidevogelleefgebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint en is niet aangewezen als belangrijk weidevogelleefgebied, zie navolgende afbeelding. In de Verordening valt dit onder beschermingscategorie 2. Er wordt geen nieuwe verharding/bebouwing toegevoegd waardoor negatieve effecten op het weidevogelleefgebied zijn uitgesloten.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de kaders en regels gesteld op grond van het provinciaal beleid.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionale Structuurvisie 2020

Regio Holland Rijnland ligt midden in de Randstad en telt ruim vijfhonderdduizend inwoners. De gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag & Braassem, Hillegom, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen in het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. In de Regionale StructuurVisie 2020 verwoorden deze veertien gemeenten hun ruimtelijke visie op de regio.

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

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling past binnen het regionale beleidskader van Holland Rijnland.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2025 (2012), Samenwerken en verbinden

Voor Leiderdorp is een toekomstvisie opgesteld welke is vastgesteld door de raad d.d. 19 december 2012. Hiermee is een raamwerk voor de toekomst van Leiderdorp tot stand gekomen. Deze toekomstvisie dient als kader voor de ruimtelijke en maatschappelijke structuurvisies. Het samenhangende geheel van deze documenten vormt de integrale toekomstvisie.

- De inwoners van Leiderdorp willen samenleven in rust en ruimte, met een open blik naar hun regio;
- De gemeente het thuisgevoel van Leiderdorp bewaken, en de polders toegankelijk maken voor de regio. De dynamiek in ons stedelijk gebied vraagt dat de gemeente blijft vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen. De gemeente zal goed blijven luisteren naar vragen uit de samenleving;
- Samenleven is samen doen, betrokken zijn bij elkaar en verantwoordelijkheid nemen. De gemeente wil slim verbinden, kritisch kijken naar gemeentelijke taken en efficiënt samenwerken met alle partijen. Leiderdorp is van en voor alle inwoners. De gemeente faciliteert, binnen haar mogelijkheden, dat inwoners zelf in staat zijn om goed te wonen, goed te werken en goed te leven in hun gemeenschap. Daar waar dit niet op eigen kracht mogelijk is zullen wij een vangnet zijn voor degenen die bepaalde voorzieningen nodig hebben.

De visie wordt via 5 thema's behandeld: maatschappij, ruimte, financiën, bestuur en economie. Elk thema is onderverdeeld in de aspecten ontwikkelingen, uitdagingen, overwegingen, koers en illustratie. Voor het thema Ruimte zijn de volgende koersrichtingen benoemd:

- De kwaliteit van de openbare ruimte waar nodig en mogelijk handhaven op een bij het gebruik van de ruimte passend niveau;
- Tegemoetkomen aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen;
- Woningen realiseren door verdichting en door transformatie van kantoorgebouwen;
- Polders en parken open laten;
- Duurzaam in stand houden van buitengebieden, groen en water, en van groen binnen de bebouwde kom;
- Woonwijken, winkelcentra en bedrijventerreinen bereikbaar houden: te voet, met de fiets, met de auto en met het openbaar vervoer, ook voor mindervaliden;
- Mobiliteit, infrastructuur en economie beschouwen vanuit het niveau van de Leidse regio.

Op 4 februari 2013 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor het opstellen van een maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisie. Deze structuurvisies maken deel uit van de Toekomstvisie Leiderdorp 2025, waarin het gemeentebestuur aangeeft welke koers zij wil varen op de thema's maatschappij, ruimte, economie, bestuur en financiën. De eerste twee thema's, maatschappij en ruimte, worden uitgewerkt in de maatschappelijke structuurvisie en ruimtelijke structuurvisie. De maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisies geven aan hoe de gemeente op lange termijn om wil gaan met ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Het biedt een afwegingskader om bij nieuwe beleidskeuzes een afweging te kunnen maken tussen mogelijke

scenario's. Beide structuurvisies zijn een concretere vertaling van de in de Toekomstvisie 2025 gekozen koers.

Conclusie

Het plan voorziet in een ontwikkeling die de openheid van de polder niet zal aantasten. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van waardevol poldererfgoed en de woningbehoefte.

2.5.2 Ruimtelijke structuurvisie Leiderdorp 2035

Op 7 december 2015 heeft de gemeente haar 'Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035' vastgesteld. Hierin zijn de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en de hoofdzaken van het gemeentelijk ruimtelijk voor de komende 20 jaar beschreven.

De volgende elementen dienen als kader bij de afwegingen die de gemeente maakt.

- Zuinig ruimtegebruik, voorkomen van verrommeling en versnippering;
- Ontwikkelingen mogen de karakteristiek en de groenblauwe en cultuurhistorische kwaliteiten niet schaden, maar moeten deze juist versterken;
- Het (al dan niet op een eigentijdse wijze) invulling geven aan de versterking van gebiedsspecifieke kwaliteiten;
- Monotonie, eentonigheid in de woongebieden voorkomen, diversiteit waar mogelijk;
- Meerwaarde op gebied van duurzaamheid, geen milieuhinder;
- Een ontwikkeling moet zich goed voegen in de directe omgeving en passend zijn bij de waardevolle cultuurhistorische structuren.

Conclusie

De ruimtelijke structuurvisie vraagt om een zorgvuldig afweging bij ruimtelijke ontwikkelingen streeft hierbij naar kwaliteitsverbetering. Onderhavig project is in lijn met deze uitgangspunten op basis van hetgeen is gemotiveerd onder het provinciaal beleid en het beleid Behoud agrarisch poldererfgoed.

2.5.3 Beleidsvisie Wonen

De Beleidsvisie Wonen is in regionaal verband opgesteld en gaat in op de bestaande woningdifferentiatie, de woningbehoefte en de beleidsvoornemens om de woningvraag beter af te stemmen op het aanbod. Er blijkt in de Leidse regio behoefte te bestaan aan starterswoningen, duurdere koopwoningen en appartementen (levensloopbestendige woningen, doorstroming van vooral oudere bewoners die langer zelfstandig willen blijven wonen).

Voorliggend plan voorziet in de woningbehoefte binnen de regio en past hiermee binnen de kaders van de Beleidsvisie Wonen.

2.5.4 Actualisatie Groenstructuurplan Leiderdorp (2012)

In 2012 is het Groenstructuurplan van 2000 geactualiseerd om een actueel beleidskader voor de hoofdgroenstructuur te hanteren.

In het groenstructuurplan uit 2000 wordt de hoofdgroenstructuur aan de hand van de verschillende bouwstenen beschreven. Deze waren: de groen-blauwe ruggengraat, de landschappelijke contramal en de confrontatie tussen stad en land.

Tot de 'groen-blauwe ruggengraat' behoren de Engelendaal, de Ericalaan/Van der Valk Bouwmanweg met landschappelijke inrichting en de wijkontsluitingswegen met groenaankleding (en water) daar dwars op. De 'groen-blauwe ruggengraat' valt eveneens samen met drie netwerken voor de natuur: waternatuur, bermnatuur en bosnatuur.

Het groenbeleid is er op gericht om de hoofdgroenstructuur verder te versterken en daar waar mogelijk verder uit te bouwen. Dat wordt gedaan door te werken aan de bouwstenen van de hoofdgroenstructuur.

Bomenbeleidsplan

Het bomenbeleidsplan maakt deel uit van het groenstructuurplan. In dit beleidsplan zijn richtlijnen en aanwijzingen opgenomen voor het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte om er voor te zorgen dat zoveel mogelijk rekening kan worden gehouden met de eisen die bomen aan hun omgeving stellen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen schrijft het bomenbeleidsplan een groentoets voor waarin voor al het groen binnen het plangebied wordt aangegeven welk effect de ruimtelijke ontwikkeling hierop heeft. Door het hanteren van deze regels wil de gemeente invloed hebben op de beslissingen om deze bomen te vellen vanwege de mogelijke waarde voor de omgeving.

Verordening op de gemeentelijke beplantingen in Leiderdorp (2005) en de 1e wijziging (2006)

Met het herzien van de Verordening op de beplantingen is de groentoets ingevoerd. De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling is verplicht een groentoets op te stellen. Een groentoets moet opgesteld worden voor houtopstanden die geveld moeten worden om voor het realiseren van een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. In een groentoets wordt duidelijk aangegeven welke mitigerende en compenserende maatregelen getroffen zullen worden om er voor zorg te dragen dat de kwaliteit van het groen op en nabij de locatie van de ontwikkeling niet zal afnemen en liefst nog toeneemt.

Conclusie

Er is geen kap van bomen nodig en er hoeft geen groen te worden verplaatst of verwijderd. De ontwikkeling is daarom niet van invloed op de groenstructuur. De ontwikkeling past binnen de kaders van het Groenstructuurplan Leiderdorp.

2.5.5 Integraal Verkeers- en Vervoersplan

Op 13 juli 2009 is het Integraal Verkeers- Vervoersplan (IVVP) door de gemeenteraad vastgesteld. In dit IVVP wordt als uitgangspunt 'Duurzaam Veilig' genomen en wordt beoogd om te komen tot een betere bereikbaarheid, maar met een vergroting van de leefbaarheid en zo duurzaam en veilig mogelijk. Hierbij worden met name regels gesteld aan de veiligheid van en op de weg(en).

Conclusie

Onderhavig plan voorziet niet in het aanleggen van een weg en de ontsluiting is afdoende. Het plan past binnen de kaders van het IVVP.

2.5.6 Parkeerbeleidsplan Leiderdorp 2012-2020 (2012)

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 bouwvergunningen 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.

Conclusie

In paragraaf 3.3.3 Verkeer en parkeren wordt nader onderbouwd dat het plan past binnen de uitgangspunten van het parkeerbeleidsplan en het Addendum parkeerbeleidsplan omdat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

2.5.7 Behoud agrarisch erfgoed (2011)

In het beleidskader Behoud agrarisch erfgoed (vastgesteld door de raad op 10 oktober 2011) wordt het veranderde buitengebied beschreven en gezien als aanleiding voor beleid voor functieverruiming. Het bevat een toetsingskader waar met de gedachte vanuit behoud en versterking van kwaliteiten verruiming van functies wordt geboden. Aangegeven wordt wat passend is met aandacht voor landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Voor eventueel nieuw gebruik gelden beredeneerd vanuit het cultuurhistorisch beeld beperkingen, waaraan in een onderbouwing aandacht moet worden besteed. De nieuwe functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten.

Wonen, waarbij karakteristieke erfbebouwing als boerderijen met behoud van het oorspronkelijke bebouwingskarakter en erfinrichting opgesplitst kunnen worden in meerdere woningen of in Polder Achthoven in een groeps(zorg)woning behoort in principe tot de mogelijkheden.

Conclusie

Het plan voorziet in het omzetten van de 4 gastenverblijven in zelfstandige appartementen. Bouwkundig zijn deze ruimten hiervoor in principe al te gebruiken. Door de bouwkundige splitsing van het meest achtergelegen gedeelte van de aangebouwde stal in relatief kleine verblijfseenheden als gastenverblijven is in het totaal gezien geen efficiënte splitsing van het pand ontstaan. Een relatief grote ruimte is als losse woning achtergebleven welke voor een deel bestaat uit het traditionele voorhuis en voor het andere deel uit de achterliggende voormalige stal. De reeds gedane investering in de verbouwing voor gastenverblijven en het feit dat deze ruimten te gebruiken zijn als zelfstandig bewoonbaar appartement geven aanleiding deze ruimten dan ook om te zetten naar zelfstandige appartementen. Om daarnaast de resterende bebouwing een passende invulling te kunnen geven ligt een splitsing in twee woningen voor de hand.

Vanuit het beleid behoud agrarisch erfgoed gezien zou een splitsing in meerdere woningen over deze twee delen juist de voorkeur hebben boven splitsing in kleinere appartementen. Het beleid spreekt van hoogstens één woning per gebouwdeel, bijvoorbeeld één woning in het voorhuis en één in de daaraan vastgebouwde stal (in zoverre zichtbaar vanuit de openbare ruimte).

In onderhavige situatie kan worden gesteld dat het omzetten van de gastenverblijven welke in het aangebouwde deel (voormalige stal) aanwezig zijn in principe omgezet kunnen worden in

zelfstandige appartementen zonder daarmee afbreuk te doen aan de beeldbepalende elementen van het monument en het bijbehorende erf. Hiervoor benodigde parkeerplaatsen liggen achter de bestaande bebouwing en worden daardoor aan het zicht onttrokken vanaf de openbare weg. Uitwendig behoeft het pand geen aanpassingen.

De voormalige wagenschuur blijft eveneens intact en kan goed ingezet worden als bergingsruimte, zodat het ruimtebeslag niet hoeft toe te nemen als gevolg van de splitsing in meerdere woningen. Het totaal van 6 woningen biedt voldoende mogelijkheden het pand langdurig in stand te kunnen houden en draagt vanuit dat opzicht bij aan de doelstelling van het beleidskader.

2.5.8 Welstandsnota Leiderdorp 2016

Met de welstandsnota Leiderdorp 2016 (vastgesteld op 4 juli 2016) heeft de gemeente Leiderdorp gekozen voor welstandsbeleid, dat waar mogelijk vrijheid biedt en alleen sturing geeft waar nodig. De gemeente wil in gebieden met een goede basiskwaliteit bewoners en ondernemers vrij laten bouwwerken naar eigen inzicht vorm te geven (uitgezonderd monumenten en reclames). Welstand beperkt zich tot gebieden waar sturing op het aanzien van gebouwen nodig of bescherming van erfgoed wenselijk is.

Dit heeft geleid tot een welstandsnota, waarin evenwicht gezocht is tussen vrijheid voor initiatiefnemers enerzijds en bescherming van omgevingskwaliteit anderzijds. Dit heeft geleid tot de keuze voor drie niveaus van welstand: vrij, gewoon en bijzonder.

Het 'Buitengebied' betreft een bijzonder welstandsgebied. Dit zijn de gebieden die bescherming waard zijn, waar sturing met respect voor de bestaande kwaliteit op zijn plaats is. De welstandstoets zet hier in op behoud van het gebiedsbeeld met inbegrip van erfgoedwaarden en de openheid van de groene polders. Met welstand wil de gemeente initiatiefnemers bij het opstellen van plannen stimuleren een bijdrage te leveren aan de omgevingskwaliteit.

Conclusie

Uit de beoordeling op de verbouwingsactiviteiten door de Welstands- en Monumentencommissie Leiden, die door de gemeente Leiderdorp is aangesteld als Monumentencommissie, blijkt dat de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd.

2.5.9 Conclusie beleidskaders

Uit bovenstaande blijkt, dat het plan in overeenstemming is met zowel Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid.

3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Algemeen

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Wet- en regelgeving.

Ingevolge de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage moet voor bepaalde activiteiten of plannen een m.e.r. worden opgesteld. Hiermee wordt bereikt dat er voldoende milieu-informatie beschikbaar is, voordat milieurelevante besluiten (zoals een omgevingsvergunning) genomen kunnen worden die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Zo kan mogelijke schade aan het milieu worden voorkomen of zoveel mogelijk beperkt.

In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven:

- voor welke activiteiten het opstellen van een m.e.r. verplicht is en
- voor welke activiteiten beoordeeld moet worden of het opstellen van een m.e.r. noodzakelijk is (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten).

Op grond van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag ook voor activiteiten die beneden de m.e.r.-beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Dit dient te gebeuren op grond van de criteria genoemd in artikel 2.5 van m.e.r. De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

- 1) de kenmerken van het project,
- 2) de plaats van het project,
- 3) de kenmerken van het potentiële effect.

Beoordeling

In de navolgende paragrafen wordt op alle relevante milieuaspecten getoetst en blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Significante negatieve effecten op het milieu zijn met het plan uitgesloten.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer.

3.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieu-categorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied mogen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich woningen en agrarische bedrijven. Er zijn geen bedrijven in de omgeving gelegen die het uitbreiden van het aantal woningen zal verhinderen. De woningen zullen ook geen bedrijven beperken in hun bedrijfsvoering. De afstanden tot de gevels van de bestaande woning veranderen immers niet.

Conclusie

Het aspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.2.3 Bodem

Wet- en regelgeving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen (lees: besluit art. 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo als in onderhavig geval) regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan/BUS-melding;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde ‘spoed- of risicolocaties’)).

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Lokaal bodembeleid

De regels voor grondverzet volgen uit het Besluit bodemkwaliteit.

In de gemeente Leiderdorp V1.04 is (met uitzondering van een klein deel van het gemeentelijk grondgebied buiten de ontwikkelingslocatie) het generieke beleid van kracht. Dat betekent dat toe te passen grond altijd aan twee eisen moet voldoen:

- toe te passen grond moet beter of gelijk in kwaliteit zijn als de ontvangende bodem - (op niveau van bodemkwaliteitsklasse)
- toe te passen grond moet beter of gelijk in kwaliteit zijn als geldt voor de op betreffende plek geldende bodemfunctieklasse.

De gemeente Leiderdorp beschikt over een bodemfunctieklassenkaart. Eventueel aanvullende regels worden opgenomen in de regionale bodembeheernota.

Conclusie

De huidige bestemming staat reeds het gebruik Wonen als bodemgevoelige functie toe, waaruit voldoende blijkt dat de bodem in feite al geschikt is voor de nieuwe functie. Voor het geschikt maken van het pand voor meerdere woningen vinden geen bodemroeringen plaats. Het aspect bodem staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.2.4 Geur

Wettelijk kader

Voor agrarische bedrijven zijn voor het aspect geur de Wet Geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer wettelijke kaders met regels.

Beleid en Regelgeving

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en in het Activiteitenbesluit is vastgelegd aan welke geurnormen een veehouderij moet voldoen. Er zijn normen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object (bijvoorbeeld woningen) bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in odour per m³ (OUE/m³). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken).

Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken. Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van een gebied. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de geurbelasting in het gebied. Dit worden de zogenaamde gebiedsvisies genoemd, waarin een onderbouwing wordt gevonden voor de afwijkende normstelling. De afwijkende normen moeten, door middel van een raadsbesluit, in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. In gemeente Leiderdorp is geen geurverordening vastgesteld.

Omgekeerde werking

De normen, die voortvloeien uit wetgeving op het gebied van geurhinder van veehouderijen, dienen in de eerste plaats voor de vaststelling van de vraag of voor een veehouderij een milieuvergunning kon worden verleend. Deze eisen ten aanzien van de maximale geurbelasting of minimaal aan te houden afstanden zijn ook van belang bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde geurgevoelige bestemming kan worden gerealiseerd nabij een veehouderij. Deze zogenaamde 'omgekeerde werking' heeft dus betrekking op ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals bestemmingsplannen en vrijstellingen.

Vaste rechtspraak bij dit soort besluiten is:

- dat er geen sprake mag zijn van een aantasting van de bestaande rechten van de (blijvende) veehouderijen,
- dat er sprake moet zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bebouwde kom

In de Wgv is het begrip bebouwde kom niet gedefinieerd, maar in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel is aangegeven dat deze bepaald wordt door de aard van de omgeving: op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur, dat overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft en waarin dus veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen.

Lint bebouwing (1- dimensionale structuur) wordt vaak niet als een bebouwde kom gezien. Veelal wordt pas gesproken over een bebouwde kom als er een 2- dimensionale structuur van bebouwing c.q. wegen aanwezig is.

Vaste afstanden en geurnormen

De gemeente Leiderdorp, en daarmee het plangebied, is gelegen in een niet-concentratiegebied. Voor dieren zonder geuremissiefactor zoals melkvee gelden onderstaande afstanden tot een geurgevoelig object:

- Een afstand van 100 meter tot objecten buiten de bebouwde kom
- Een afstand van 50 meter tot objecten inde bebouwde kom

Voor dieren met een geuremissiefactor zijn de wettelijke normen die gelden voor de maximaal toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object in onderstaande tabel opgenomen.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Dierencategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min 50m
	Andere dierencategorieën	Min 100m tov geurgevoelig object	Min 100m tov geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Dierencategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min 25 m
	Andere dierencategorieën	Min 50m tov geurgevoelig object	Min 50m tov geurgevoelig object	

Tabel 4.1: Afstandseisen en geurnormen veehouderij

Conclusie

De bestaande afstand tot de omliggende bedrijven blijft ten opzichte van de bestaande woning ongewijzigd. In een gemengd gebied dat bestaat uit woningen en agrarische bedrijven wordt in beginsel enige mate van geurhinder aanvaardbaar geacht. Aan de vaste afstanden uit de milieuregelgeving wordt ten opzichte van de omliggende bedrijven voldaan, behoudens het naastgelegen agrarische bouwvlak. Hier is echter geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en er kan zich gelet op de milieuregelgeving moeizaam een nieuw agrarisch bedrijf vestigen. Ook voor de opslag van agrarische stoffen hanteert het Activiteitenbesluit vaste afstanden. De huidige bedrijfsvoering en mogelijkheden hiervoor worden niet verder beperkt en de milieuregelgeving borgt tevens een goed woon- en leefklimaat.

3.2.5 Geluid

Beleid en regelgeving

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij het vestigen van nieuwe geluidsgevoelige objecten te worden getoetst of voor de ze objecten een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Hiertoe worden voorkeursgrenswaarden gegeven, afhankelijk van de ligging binnen of buiten de bebouwde kom en afhankelijk van het soort geluid. Zo wordt er onderscheid gemaakt tussen bedrijfslawaaï, wegverkeer, spoorverkeer en luchtverkeer.

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Voor bedrijven zijn de geluidsnormen vastgelegd in het Activiteitenbesluit. Uit de beoordeling voor de huidige bedrijfsvoering blijkt dat kan worden voldaan aan de normstellingen en dat derhalve sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

In onderhavige situatie is sprake van in pandige splitsing van een woonbestemming naar meerdere woonéenheden, waarbij de gevels niet dicht bij geluidsbronnen komen te liggen. Er bestaat geen noodzaak tot het verrichten van geluidsonderzoek. Evident is dat de voorkeursgrenswaarden in acht worden genomen omdat de bestemming reeds 'Wonen' betreft. Immers, het bestaande, te splitsen object wordt geacht ook te voldoen aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor is een geluidsonderzoek niet nodig.

3.2.6 Luchtkwaliteit

Beleid en regelgeving

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Hoofdstuk 5 Titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en fijn stof (PM10). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen.

De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden. Voor veehouderijen gelden specifieke regels met betrekking tot fijnstof en geur.

Deze Wet Luchtkwaliteit is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

3.2.7 Externe Veiligheid

Beleid en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Deze grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico² (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico³ (GR). Voor het plaatsgebonden risico zijn wettelijke grenswaarden vastgesteld. Hier mag niet van worden afgeweken.

Regelgeving

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10⁻⁶. Binnen de PR 10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen in het plangebied.

Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10⁻⁵ per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10⁻⁷ per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10⁻⁹ per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

In de verantwoording van het groepsrisico worden onderwerpen behandeld die van belang zijn bij het maken van een afweging over het risico en de ruimtelijke situatie. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding (zie ook Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico voor inrichtingen).

Buisleidingen

² PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het Bevi).

³ GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het Bevi).

Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Behalve met het PR en het GR moet voor buisleidingen rekening worden gehouden met de belemmeringenstrook, dit is de strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen die moet worden vrijgehouden ten behoeve van onderhoud en werkzaamheden aan de buisleiding. Binnen de belemmeringenstrook, mag niet gebouwd worden, tenzij met toestemming (via een ontheffing of een aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders. Werkzaamheden in deze strook mogen alleen worden uitgevoerd door of met instemming van de leidingbeheerder. De ligging van de leidingen en de belemmeringenstrook moet op de bestemmingsplankaart worden vastgelegd.

Vervoer over de weg

Eind 2013 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vastgesteld. In combinatie met het Basisnet is deze op 1 april 2015 in werking getreden.

Bij de vaststelling van de veiligheidzones is rekening gehouden met een toename van het transport van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet Weg geeft een gebruiksruimte aan de daarin opgenomen wegen. De veiligheidszone is zodanig gekozen dat rekening houdend met de gebruiksruimte het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op de grens van de zone niet meer bedraagt dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Binnen de veiligheidszone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd. Binnen het PAG van 30 meter mag slechts bij hoge uitzondering en met een goede motivatie gebouwd worden.

Provinciaal Beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'. De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Het is niet altijd te voorkomen dat dit soort functies gecombineerd worden en het groepsrisico toeneemt. In dat geval vraagt de provincie van de verantwoordelijke bestuurders dat zij een verantwoording groepsrisico schrijven: een heldere en transparante toelichting waarin zij uitleggen waarom deze ontwikkeling op deze locatie noodzakelijk is. Op basis van een verantwoording groepsrisico moet aannemelijk worden gemaakt dat op termijn in de eindsituatie wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde.

Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland

In het Bestuurlijk kader is een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram (het fN-diagram, f= kans op calamiteit, N=aantal slachtoffers). Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aan de zones in het diagram zijn verschillende handelwijzen gekoppeld. Als de groepsrisicocurve voor een bepaalde activiteit of ruimtelijke ontwikkeling in een bepaalde zone uitkomt, volgt uit het beslismodel onder welke voorwaarden de activiteit of de ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

Inventarisatie risicobronnen

Op basis van de risico-inventarisatie uit de onherroepelijke bestemmingsplannen Polder Achthoven 2016 (paragraaf 4.2.7) en Van Rijksweg 11 tot Rijn (paragraaf 4.7.3) blijkt dat voor het gehele gebied het groepsrisico reeds is verantwoord. Door de ontwikkeling neemt het aantal aanwezige personen niet, of in zodanig beperkte mate (enkele personen) toe, dat er geen nieuwe verantwoording noodzakelijk is. Op de voor de projectlocatie relevante veiligheidsaspecten wordt onderstaand nader ingegaan.



Figuur 3.1: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied d.d 24 maart 2017.

Bedrijven:

- Avery Dennison, Rijndijk 86, Hazerswoude-Rijndijk;

Buisleidingen:

- Hogedrukaardgasleiding W-517-09 (naar Avery Dennison, Rijndijk 86)

Conclusie

Op het gebied van veiligheidsaspecten worden geen belemmeringen voorzien voor de uitvoerbaarheid van het plan. De bedrijfsactiviteiten van Avery Dennison zijn inmiddels gestaakt, maar de omgevingsvergunning is nog wel van kracht. Voor deze locatie is in het geldende bestemmingsplan een maatbestemming opgenomen voor een lijm- en stickerfabriek (bestemming B (sb-lmsf)). Om deze reden is het bedrijf wel beoordeeld.

Bij Avery worden gevaarlijke stoffen opgeslagen en in het productieproces gebruikt. Deze activiteiten kunnen risico's met zich mee brengen voor de omgeving.

Uit een uitgevoerde Kwantitatieve risico-analyse (QRA, 'Rapport Kwantitatieve risicoanalyse Avery Dennison, Hazerswoude-Rijndijk', d.d. 1 augustus 2014, kenmerk 2014017518, opgesteld door Omgevingsdienst West-Holland, bijlage 3) blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour PR=10-6 tot buiten de inrichting reikt. Er liggen geen kwetsbare bestemmingen binnen de PR=10-6 contour. Er wordt voldaan aan de eis van het Bevi. Uit de QRA blijkt verder dat er geen sprake is van een te verantwoorden groepsrisico.

3.3 Omgevingsaspecten

3.3.1 Archeologie

Beleid en regelgeving

In 1992 werd in Valetta door de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen het 'Europees Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed', beter bekend onder de naam 'Verdrag van Malta', ondertekend.

De wet tot goedkeuring van het verdrag is aangenomen door het Nederlands parlement en op 9 april 1998 in het Staatsblad gepubliceerd. Na enkele malen uitstel is het wetsvoorstel in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De nieuwe wet heeft zijn beslag gekregen via een wijziging van de Monumentenwet 1988, aanpassingen in de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en enkele andere wetten.

Met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het accent komen te liggen op het streven naar het behoud en beheer van archeologische waarden in de bodem (in situ) en het beperken van (de noodzaak van) archeologische opgravingen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is tevens het principe 'de verstoorder betaalt'. Bij het voorbereiden van werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren (zoals de aanleg van een weg, een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein), dient onderzocht te worden of daardoor archeologische resten verstoord kunnen worden (dat kan bijvoorbeeld door booronderzoek of sleuvenonderzoek - beide na een gedegen bureau-onderzoek).

Als uit het onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn en deze niet ter plaatse behouden kunnen blijven, dan dient de initiatiefnemer van het werk de kosten die gepaard gaan met het opgraven en conserveren van de plaats te dragen. Met de introductie van de nieuwe wet zijn de kerntaken en bestuurlijke verantwoordelijkheden van gemeenten veranderd. Eén van de belangrijkste consequenties is, dat gemeenten een centrale rol is toegekend in de bescherming van archeologisch erfgoed. In de wet is bepaald, dat gemeenten door inzet van een planologisch instrumentarium het archeologisch belang dienen te waarborgen. Bescherming van het archeologisch erfgoed kan onder meer vorm krijgen door in bestemmingsplannen regels ter bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden op te nemen.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en de WAMZ op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen.

De aandachtsgebieden op het gebied van archeologie zijn opgenomen in de Verordening Ruimte, die is vastgesteld in 2014. Hierin zijn verschillende zones aangemerkt als provinciaal belang. De Romeinse Limes is er hier één van. De planlocatie ligt binnen deze zone.

De Romeinse Limes, de noordgrens van het voormalige Romeinse Rijk, houdt zich verborgen in het landschap. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens.

In Zuid-Holland wordt de Romeinse Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. Deze hele zone is rijk aan archeologische vindplaatsen en is beschreven in de CHS. De archeologische waarden hier betreffen: forten, burgerlijke nederzettingen, grafvelden, militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. De Romeinse Limes is opgenomen op de voorlopige lijst van de Werelderfgoedlijst van Unesco.

Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiderdorp - vastgelegd in de Archeologisch Waarden- en Verwachtingenkaart - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

De vertaalslag van de archeologisch waardenkaart heeft er in het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 toe geleid dat op de locatie de volgende dubbelbestemmingen gelden:

- 'Waarde-Archeologie';
- 'Waarde-Archeologie -hoge tref kans'.

Conclusie

Zoals in paragraaf 1.4 van deze ruimtelijke onderbouwing reeds is beoordeeld is sprake van een uitzondering op de vergunningplicht omdat het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

Gezien er geen bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden is het mogelijk verstoren van archeologische waarden uitgesloten. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

3.3.2 Natuur en ecologie

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken of activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet Natuurbescherming.

Soortenbescherming

Als uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van beschermde soorten en het bouwwerk of de activiteit kunnen beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaken, zal de bouwwerkzaamheid of activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen een gebied waar reeds bebouwing is toegestaan (woonerf). Extra verstoring door de activiteiten door initiatiefnemers is daardoor niet aan de orde. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor natuurwaarden.

Voor wat betreft de externe effecten op gebied van ecologie in beschermde gebieden is bij een toename van enkele woningen geen sprake van significant negatieve effecten.

3.3.3 Verkeer en parkeren

Leiderdorp heeft eigen parkeerbeleid met parkeernormen. Leiderdorp houdt in haar parkeernormen voor nieuw bouwlocaties rekening met de toekomstige parkeerbehoefte ten gevolge van toenemende automobilititeit [Leiderdorp, maart 2016]. In het Parkeerbeleidsplan wordt daarom onderscheidt gemaakt in parkeernormen exclusief en inclusief extra reservering. Voor woningen bedraagt de extra reservering 0,2 pp per woning.

Uitgangspunt van parkeerbeleid is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost en dat de parkeerdruk in de omgeving ongewijzigd blijft.

Parkeerbehoefte

Voor de waarde van de toekomstige nieuwe woning in het voorhuis wordt uitgegaan van een WOZ-waarde > 350.000 euro. Hiervoor geldt een parkeernorm incl. reservering van 1,8 pp/woning. Dit is afgerond 2 parkeerplaatsen. Voor de appartementen wordt uitgegaan van appartementen in het goedkope segment met een WOZ-waarde tot €130.000. Hiervoor geldt een parkeernorm incl. reservering van 1,4 pp/woning.

Functie	Parkeernorm bestaande functie	Parkeernorm inclusief toekomstige reservering	Nieuwe situatie
Bestaande woning (boerderij)	1,6 (woning duur)	1,8	1,6*
Afgesplitste woning (voorhuis)	1,6 (woning duur)	1,8	1,8
Appartementen (4 stuks)	1,2 (woning goedkoop)	1,4	5,6
Totaal nieuwe situatie (afgerond op gehelen)			9

* Voor bestaande functies hoeft te toekomstige reservering volgens het Addendum Parkeerbeleidsplan niet te worden toegepast.

Verkeersbewegingen

Het aantal te verwachten verkeersbewegingen zal door de functiewijziging redelijkerwijs afnemen. Er is sprake van een aanvaardbare verkeerssituatie.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren zijn geen beperking ten aanzien van de realisatie van het plan.

3.3.4 Water

In de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21e eeuw' is bepaald dat overheden de 'Watertoets' toepassen op alle ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige gevolgen.

Die toets is om ruimtelijke plannen te toetsen op de mate waarin rekening is gehouden met waterhuishoudkundige aspecten, zoals voldoende ruimte voor water, aandacht voor effecten op ecologische waterkwaliteit en het voorkomen van te lage of te hoge grondwaterstanden.

Rijksbeleid

Water heeft invloed op de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt 'Waterbeleid in de 21e eeuw' (WB21) geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten water voortaan expliciet in beeld moet worden gebracht. Daarom dient een bestemmingsplan (alook een besluit art. 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo als in onderhavig geval) een volledig uitgebouwde waterparagraaf te hebben. Zo'n paragraaf bevat de 'watertoets'. Het doel van het uitvoeren van deze toets is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen bij de planvorming expliciet en op een evenwichtige wijze in de beschouwing worden genomen.

Keur 2015 en Uitvoeringsregels waterschap

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland in werking getreden. Tevens zijn er uitvoeringsregels vastgesteld. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater.

De Keur en de uitvoeringsregels zijn te vinden op <https://www.rijnland.net/regels/keur-en-uitvoeringsregels>.

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater en zorgplicht behandeling Hemelwater

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Wij volgen hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater, als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen worden gescheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat. Rijnland streeft naar samenwerking in de afvalwaterketen en wil hierover graag adviseren.

Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen. Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Voorbeelden om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en (straat)kolken met extra zandslibvang of zakputten. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of – als laatste keus – aansluiten op het gemengde stelsel.

Het Hoogheemraadschap heeft beleidsregels op het gebied van dempingen en compensatie verhard oppervlak. Deze beleidsregels houden in dat:

- het gedempte wateroppervlak volledig moet worden gecompenseerd;
- bij een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² moet 15% van het toegenomen verhard oppervlak worden gecompenseerd als open water (de zogenaamde 15% regel).

De compensatie geschiedt bij voorkeur in hetzelfde peilgebied. Indien dat (fysiek) niet mogelijk is dan is compensatie in een peilgebied binnen hetzelfde bemalingsgebied mogelijk, zulks in overleg met Rijnland.

Watertoets voor het plan

Door de realisatie van het plan zal het verhard oppervlak niet toenemen. De woningen zullen afwateren op het gemeentelijk riool.

Conclusie

Het wateraspect geeft geen beperkingen ten aanzien van de realisatie van het plan.

4 Economische uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan (lees: besluit 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo, welke in dit geval voor ligt) dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De ontwikkeling betreft een inpandige wijziging waarbij het aantal woningen onder de drempel van 10 woningen blijft.

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Gelet op het particulier initiatief zijn er voor de gemeente geen financiële risico's. Er zijn naast de kosten voor ambtelijke begeleidingsuren geen verhaalbare kosten. Het totaal aan verhaalbare exploitatiebijdrage blijft daarmee beneden het bedrag van €10.000,- euro, op basis waarvan mag worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende aangetoond.

5 Procedure

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan (lees: besluit 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo, welke in dit geval voor ligt) dient de maatschappelijke haalbaarheid van het plan aangetoond te worden.

De omgevingsvergunning zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Voor de voorliggende ontwikkeling wordt de navolgende procedure gevolgd: Aanvraagprocedure conform afdeling 3.4 Awb. De aanvraag omgevingsvergunning wordt ter inzage gelegd waarbij eenieder een zienswijze kenbaar kan maken.

Hierop vooruitlopend wordt de concept aanvraag in het kader van wettelijk vooroverleg (Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1) naar de verschillende overlegpartners van de gemeente Leiderdorp gestuurd.

Om de voor het project benodigde omgevingsvergunning (met toepassing 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo) te kunnen verlenen is op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. Op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad categorie gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is. Het beleidskader 'Behoud agrarisch erfgoed' is op 10 oktober 2011 door de raad als categorie toegevoegd waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. Dit betekent dat voor concrete aanvragen passend binnen dit beleid geen verklaring van geen bedenkingen bij de raad hoeft te worden aangevraagd en dat burgemeester en wethouders de aanvraag verder behandelen.

Met inachtneming van eventuele zienswijzen op de ontwerpbeschikking wordt door burgemeester en wethouders een besluit genomen of de omgevingsvergunning wordt verleend. Na publicatie van dit besluit kan degene die tijdig zijn of haar zienswijze heeft kenbaar gemaakt beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, gedurende de daarvoor bij wet bepaalde termijn.

5.1.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex. 3.1.1 Bro zijn de concept-ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de overlegpartners. De overlegpartners zijn verzocht om te reageren indien het plan ruimtelijke belangen raakt. Het plan is via het e-formulier aangeboden aan de provincie Zuid-Holland.