

omgevingsvergunning  
Zorgvilla Rhijnstaete  
Leiderdorp  
Gemeente Leiderdorp

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0547.OVzorgvillaRS-ON01

*Datum:* 2019-05-29

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. J. van de Zand | dhr. R. van der Made

*Kenmerk Buro SRO:* SR160127

*Opdrachtgever:* AGT Vastgoed b.v.

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

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

## Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	4
1.1 Aanleiding .....	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	5
1.4 Leeswijzer.....	6
2 Het initiatief .....	7
3 Beleidskader.....	11
3.1 Rijksbeleid .....	11
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.3 Gemeentelijk beleid .....	18
4 Haalbaarheid .....	21
4.1 Milieueffectrapportage.....	21
4.2 Milieu .....	22
4.3 Water .....	28
4.4 Verkeer en parkeren .....	30
4.5 Ecologie .....	32
4.6 Archeologie .....	34
4.7 Cultuurhistorie .....	35
5 Economische uitvoerbaarheid.....	37

# 1 Inleiding

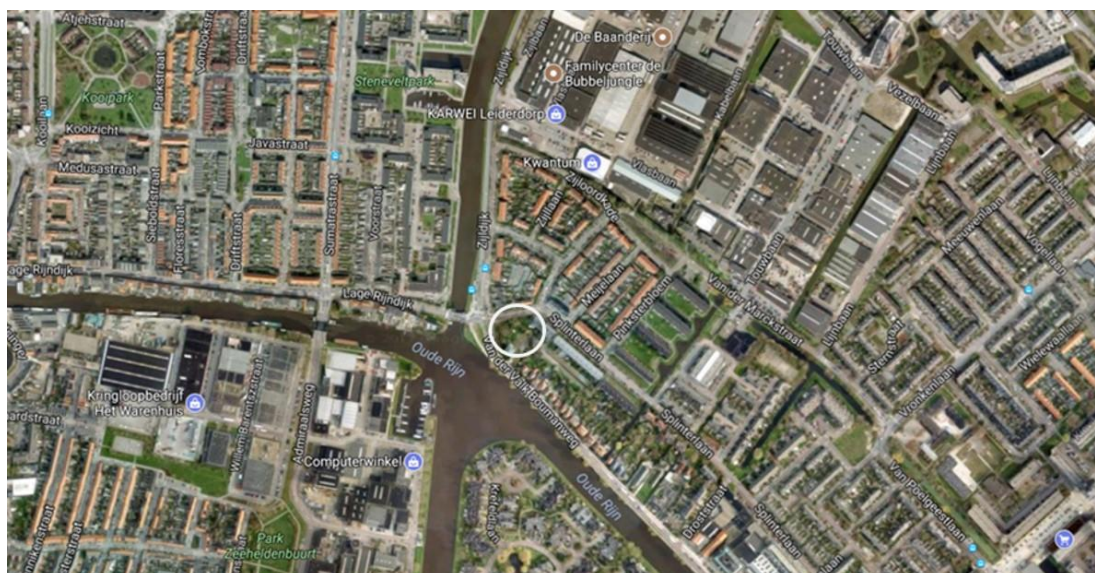
## 1.1 Aanleiding

AGT Vastgoed, hierna initiatiefnemer, is voornemens om een zorgvilla te realiseren op de hoek Van der Valk Boumanweg en Splinterlaan te Leiderdorp. Een zorgvilla is een particuliere woonvoorziening voor ouderen. In principe wonen de mensen er zelfstandig met desgewenst medische zorg van buitenaf. De villa wordt gebouwd achter de al bestaande woning binnen het plangebied. Daarnaast is onderdeel van het plan deze bestaande woning op te splitsen in twee appartementen. Ook hiervoor geldt dat beoogd wordt deze te gebruiken als particuliere woonvoorziening voor ouderen met de mogelijkheid voor medische zorg van buitenaf.

De locatie heeft reeds een woonbestemming, overwegend zonder bouwvlak. De beoogde zorgvilla en de splitsing van de bestaande woning zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan. Binnen het aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlak is een zorgvilla niet mogelijk. Daarnaast wordt het maximum aantal toegestane wooneenheden overschreden. Een wijziging van het juridisch-planologisch kader is hiervoor noodzakelijk. Dit gebeurt middels een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. In een eerder stadium heeft de gemeente Leiderdorp een principeverzoek ontvangen m.b.t. voorliggend initiatief, waarop het college positief heeft gereageerd. Daarna heeft de gemeenteraad besloten dat voor het initiatief geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. Voorliggend document betreft de Ruimtelijke Onderbouwing (ROB) en dient als ruimtelijk toetsingskader voor de nog af te geven omgevingsvergunning voor het in afwijking van het geldende bestemmingsplan te realiseren plan.

## 1.2 Ligging plangebied

Aan de westzijde van het Zijkwartier, nabij de kruising van de Oude Rijn en het Rijn-Schiekanaal, ligt het betreffende plangebied. Aan de Van der Valk Boumanweg 236 te Leiderdorp bevindt zich een bestaande woonvilla met een aangebouwde garage en een bijgebouw in de tuin. De entree van de kavel bevindt zich aan de Van der Valk Boumanweg. Navolgende afbeelding toont de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

Het plangebied bestaat naast de woonvilla tevens uit een tuin met rond de achterste perceelsgrenzen enkele bomen en struiken. Navolgende afbeelding toont de planlocatie van dichtbij.



*De betreffende planlocatie (bron: Google Maps)*

### **1.3 Geldend bestemmingsplan**

De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Zuid-West' (vastgesteld 16 december 2013) de bestemming 'Wonen' en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge trefkans'. De locatie voor de beoogde zorgvilla kent geen bouwvlak in dit bestemmingsplan. Verder is het vergroten van het aantal wooneenheden in de bestaande woning strijdig met het geldende bestemmingsplan.





*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Zuid-West' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken. Hiertoe wordt een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning doorlopen.

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 Het initiatief

Aan de westzijde van het Zijkwartier, op de kruising van de Oude Rijn en het Rijn-Schiekanaal, ligt het betreffende plangebied. Aan de Van der Valk Boumanweg 236 te Leiderdorp bevindt zich een bestaande woonvilla met een aangebouwde garage en een bijgebouw in de tuin. De entree van de kavel bevindt zich aan de Van der Valk Boumanweg.

Het plan is om in de bestaande villa, die sinds 1963 door de huidige eigenaar wordt bewoond, de woonfunctie te laten behouden en deze tevens op te knappen in zowel uiterlijke als bouwtechnische zin. In de nieuwe situatie zal dit ook gericht zijn op ouderen en worden hiertoe twee appartementen gerealiseerd in het pand, op de begane grond en op de verdieping. De aangebouwde garage en het bijgebouw zullen worden gesloopt om de villa meer recht te doen aan de oorspronkelijke uitstraling, ruimte te creëren in de tuin en zorg te dragen voor een goede passende stedenbouwkundige inpassing.

In de tuin van de woonvilla is het de bedoeling een zorgvilla te bouwen, waarmee sprake zal zijn van verdichting en nuttig gebruik van de beschikbare gronden. De woonvilla wordt zo gesitueerd dat er geen sprake meer is van een 'achterkantsituatie'. Met het nieuwe volume wordt de hoek van de Van der Valk Boumanweg en de Splinterlaan beter begeleid waardoor er een logische overgang ontstaat tussen de bebouwing aan de Van der Valk Boumanweg en de Splinterlaan. Met deze ingreep ontstaat meer ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De ontsluiting van de nieuwe zorgvilla vindt plaats via de Splinterlaan.



Bestaande en nieuwe situatie kavel

### Programma

In de nieuw te bouwen zorgvilla worden in het souterrain gemeenschappelijke ruimten, zoals een ontmoetingsruimte, keuken, logeerruimte en bergingen gerealiseerd. Op de begane grond zijn 4 appartementen beoogd. Dit geldt ook voor de 1<sup>e</sup> verdieping. De zorgvilla kent dus in totaal 8 appartementen die bedoeld zijn voor ouderen in met name een- of tweepersoonshuishoudens (80%). Het betreft een particuliere zorginstelling gericht op wonen, waarbij, wanneer nodig, medisch zorg vanuit buitenaf kan worden aangeboden. Er is dus geen permanente zorgverlening aanwezig. Dezelfde doelstelling geldt voor de appartementen die worden gerealiseerd in de bestaande woonvilla.

### Beeldkwaliteit

Het gebouw zal een maximale hoogte krijgen van 6,5 meter, met een maximale goothoogte van 3 meter. Op de navolgende afbeelding zijn de gevelaanzichten van de zorgvilla in relatie tot de massa van bebouwing in de omgeving weergegeven. De bouwmasa van de zorgvilla is vergeleken met de omgeving relatief beperkt. In de omgeving komen nokhoogten van 8 meter tot 10 meter voor, terwijl de zorgvilla een nokhoogte van 6,5 meter heeft. Sommige bebouwing in de omgeving is hoger gelegen dan de zorgvilla. Daarnaast is de zorgvilla op ruime afstand van de woonvilla en achter de woonvilla gepositioneerd. De zorgvilla is daarmee in hoogte en volume ondergeschikt aan de woonvilla en overige bebouwing in de omgeving. Daarbij is de nokrichting hetzelfde als die van de bestaande woonvilla.

Met de ingreep ontstaat meer ruimtelijke kwaliteit. Voor het straatbeeld ter plaatste wordt de 'onderbroken' bebouwingswand in de bocht van de Van der Valk Boumanweg en de Splinterlaan sluitend gemaakt. Om de eenheid te versterken sluit de nieuwe woonzorgwoning tevens qua massa en bebouwingsstijl aan op de bebouwing in de omgeving.



Gevelaanzichten zorgvilla en bebouwing in de omgeving



Impressie zorgvilla naast bestaande woonvilla



#### *Woongenot omgeving in relatie privacy*

De nieuwe bebouwing ligt op voldoende afstand van de omliggende woningen om te kunnen spreken van een aanvaardbare situatie voor de mogelijke impact op het woongenot. Met de situering van de bebouwing op de kavel worden de regels vanuit het oogpunt voor mogelijk privacyverlies, zoals in het Burgerlijk Wetboek geregeld (artikel 5:50 BW), gerespecteerd. Ten opzichte van het aan omwonenden gepresenteerde eerste schetsplan is de situering van het gebouw nog wat verschoven om de afstand tot de appartementen in de flat aan de Splinterlaan te vergroten en de impact op de privacy te verkleinen. Het plan leidt niet daarmee tot onevenredige afbreuk van het woongenot van omwonenden door verlies van privacy.

#### *Bezinning*

De nieuwbouw heeft slechts beperkte invloed op de bezinning van de omliggende woningen. Door de beperkte hoogte onttrekt de nieuwe bebouwing weinig zon. De reeds aanwezige villa en bomen op gemeentegrond zijn maatgevend voor het ontstaan van schaduw bij naburige erven. Van onevenredige schaduwwerking is dan ook geen sprake. Het plan leidt dan ook niet tot onevenredige afbreuk van het woongenot van omwonenden door schaduwwerking.

#### *Groen*

Pius Florius Boomverzorging heeft een groentoets d.d. 20 november 2017 (zie bijlage) voor het plangebied opgesteld. Voor wat betreft groen gaat het plan uit van behoud van de monumentale boom en groene invulling van de tuin door gazons en lage beplantingen. De tuin wordt afgeschermd voor de burens door het plaatsen van een hekwerk begroeid met klimop. De beuk is meegenomen in het ontwerp waardoor het huidige beeld van een karakteristieke villa met monumentale boom behouden blijft. Met het verwijderen van de bijgebouwen als de garage en schuur komt de boom meer in het zicht te staan vanaf de Van der Valk Boumanweg en de Oude Rijn. Ondanks dat het oppervlak aan groen kan in het nieuwe plan niet geheel gecompenseerd worden, gaat de kwaliteit van het groen echter wel vooruit. Het in originele staat terugbrengen van het pand, in combinatie met het nieuwe ontwerp, zorgt voor een sterke, karakteristieke uitstraling van het perceel.

Voor het perceel is op de navolgende afbeelding de beoogde terreininrichting weergegeven.



Indicatie terreininrichting

*Parkeren*

Voor parkeren is rekening gehouden met 1,4 parkeerplaatsen per appartement, waarvan 0,2 parkeerplaatsen een toekomstige reservering betreft. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt daarmee uit op  $10 \times 1,2 = 12$  parkeerplaatsen. De reservering van  $10 \times 0,2 = 2$  parkeerplaatsen kan vooralsnog als groen worden uitgevoerd.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

#### *Nederland concurrerend*

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

#### *Nederland bereikbaar*

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

#### *Nederland leefbaar en veilig*

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

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en op 1 juli 2017 in haar nieuwe variant in werking getreden. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen dat er gemotiveerd moet worden of er behoefte is aan een bepaalde stedelijke ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### **Planspecifiek**

Gezien de kleine schaal van de ontwikkeling is er niet direct raakvlak met het rijksbeleid. Wel is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat de provincie Zuid - Holland aanvullend beleid heeft ontwikkeld omtrent de ladder, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking in toelichting paragraaf 3.2.3 behandeld.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

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

In het Barro worden vijftien onderwerpen beschreven zoals Kustfundament, Waddenzee en Waddengebied, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Elektriciteitsvoorziening, Veiligheid rond rijksvaarwegen en Verstedelijking in het IJsselmeer.

#### **Planspecifiek**

De voorliggende ontwikkeling valt niet binnen één van de vijftien beschreven onderwerpen uit het Barro. Daarmee is de ontwikkeling niet strijdig aan het gestelde in dit besluit.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

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

#### **Planspecifiek**

##### *Stedelijke ontwikkeling*

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Beoogd initiatief betreft 10 (zorg)appartementen en bevindt zich in de bebouwde kom van Leiderdorp. In de context van de ontwikkeling en haar omgeving en het aantal toe te voegen woningen wordt het initiatief beschouwd als een stedelijke ontwikkeling, doch zeer kleinschalig van aard.

##### *Behoeft*

Uit de gemeentelijke Woonvisie, zie paragraaf 3.3.2, blijkt dat Leiderdorp vraagt om variatie aan woningen, een variatie aan woonmilieus en voorzieningen voor verschillende levensfasen. Een van de doelen van de woonvisie



is het bieden van een adequaat aanbod van welzijn en zorg bij zelfstandig wonende ouderen. Zelfstandige zorgappartementen bieden dergelijk aanbod. Tot en met 2020 zijn ten opzichte van 2011 750 extra woningen nodig om de bevolkingsgroei en gezinsverdunding te faciliteren. Een belangrijke trend hierbinnen is de vergrijzing.

Globaal genomen geeft bovenstaande de indicatie dat er een (regionale) behoefte is naar woningen voor ouderen met een zorgcomponent.

#### *Stedelijk gebied*

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied van Leiderdorp. Het gaat deels om transformatie van bestaande woonbebouwing naar wonen met een zorgcomponent. De nieuw te bouwen zorgvilla vindt plaats in de tuin van de bestaande villa. De zorgappartementen sluiten goed aan bij de al aanwezige woningen rond de locatie. De voorgenomen functie past dan ook uitstekend binnen het plangebied.

Het plangebied ligt goed ontsloten langs de Van der Valk Boumanweg en de Splinterlaan. Op zeer korte afstand bevinden zich bushaltes langs de Zijldijk.

Uit bovenstaande blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling kan voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking uit het Bro.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie**

De Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 1 april 2019. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

#### 1. Ruimtelijke hoofdstructuur

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 (hoogwaardig openbaar vervoer) 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.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

#### 2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

### 3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

### 4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid Holland).

#### **Planspecifiek**

##### 1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

##### 2. Ambities en sturing

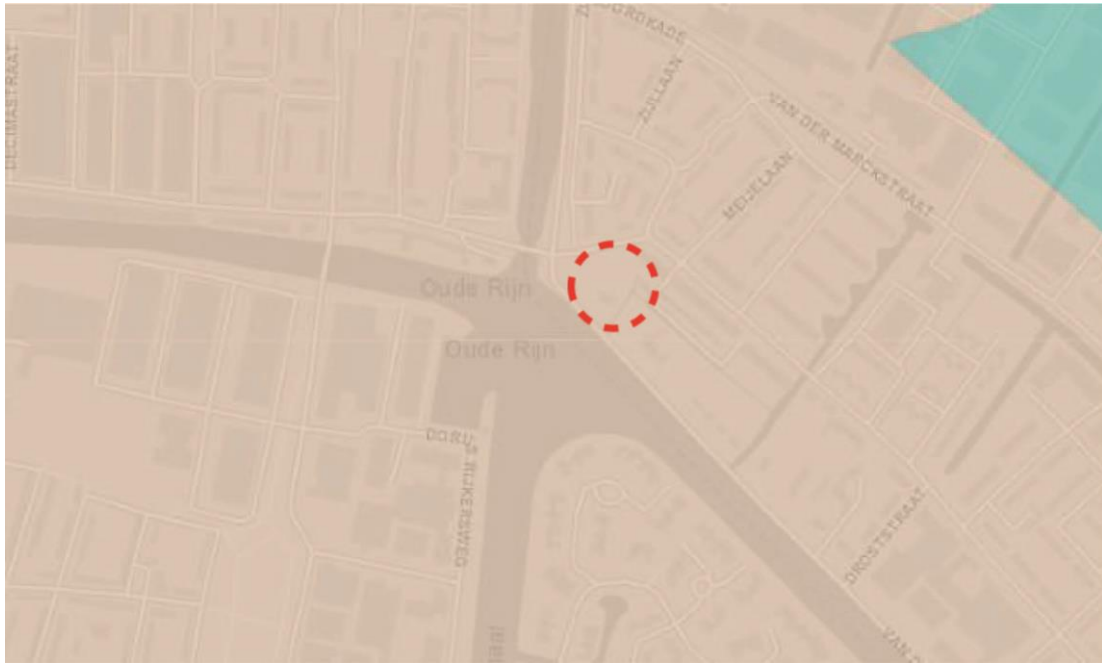
De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de herontwikkeling.

##### 3. Omgevingskwaliteit

Voor de beoogde ontwikkeling is de omgevingskwaliteit wel van belang. Hiervoor zullen de de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader worden omschreven.

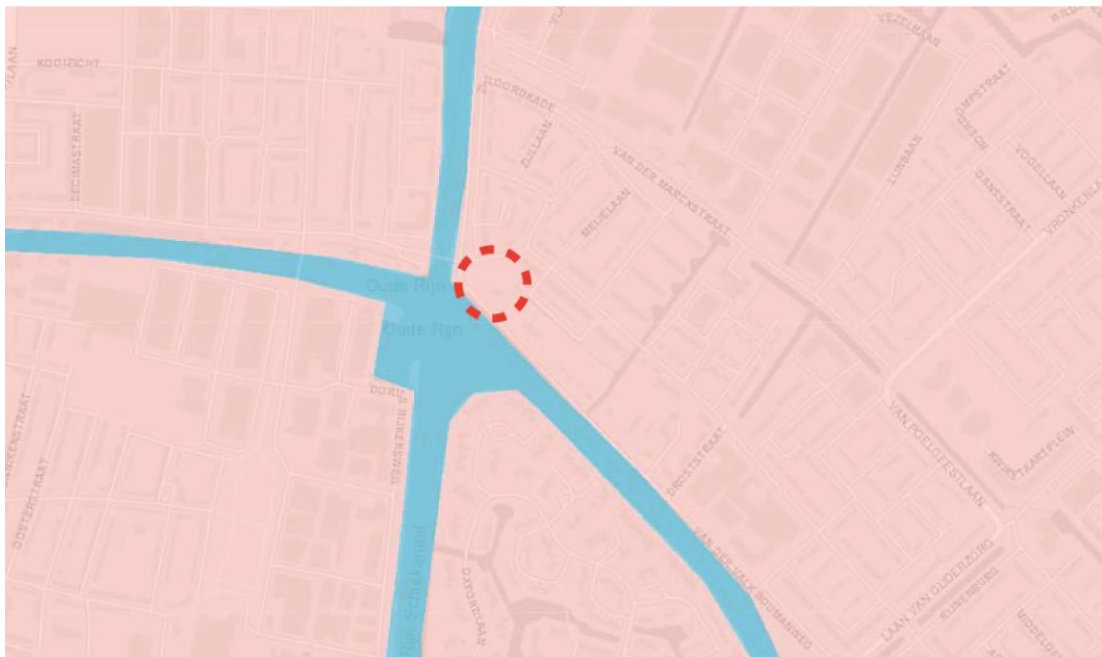
#### *Laag van de ondergrond*

Het plangebied ligt binnen het gebied met de aanduiding 'Bijzonder reliëf - oude stroomgordels en geulafzettingen', zie onderstaande afbeelding. Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. Richtpunten voor ontwikkelingen zijn om waar mogelijk de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar te maken. Voor het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Omschreven wordt hoe de beoogde ontwikkeling inspeelt op de mogelijk aanwezige archeologische waarde, zie toelichting 4.6.



*Laag van de stedelijke occupatie*

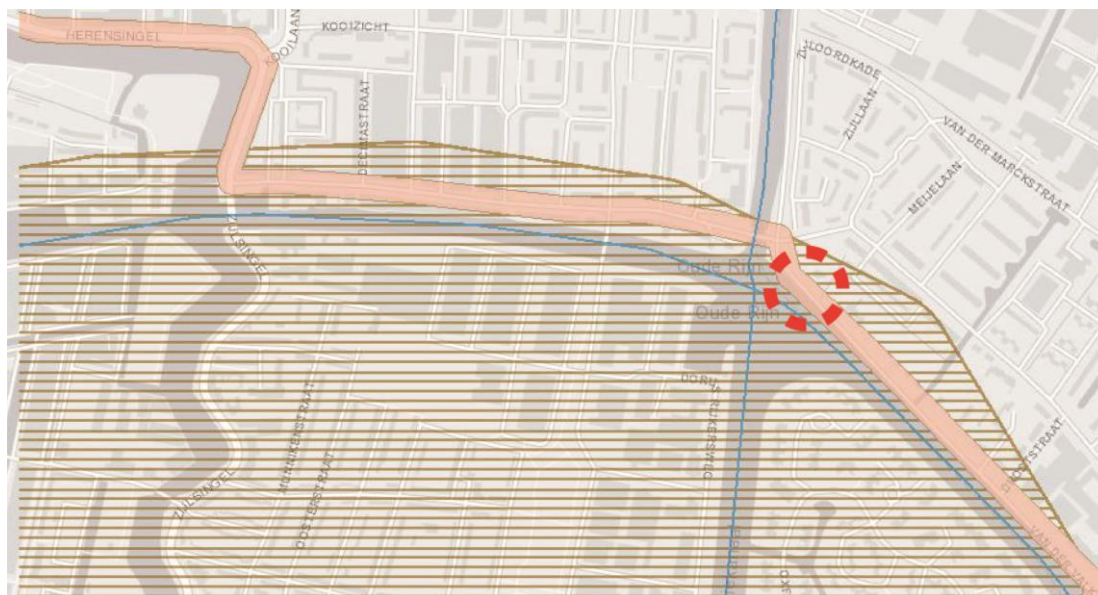
Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied binnen het gebied met de aanduiding 'Steden en dorpen'.



Als herstructurering, transformatie of verdichting plaatsvindt binnen de stad, dan draagt dit bij aan de versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het stads- en dorpsontwerp. De hoogstedelijke centrumgebieden kennen een hoge bereikbaarheid en sterke identiteit. Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van de stad. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd. Het voorgenomen plan is met betrekking tot cultuurhistorie voorgelegd aan Erfgoed Leiden. Hun advies wordt in toelichting 4.7 nader toegelicht. Daarnaast wordt in hoofdstuk 2 omschreven hoe het aspect 'groen' als onderdeel van de beoogde ontwikkeling is verwerkt.

### *Laag van beleving*

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



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

#### 4. Beleidskeuzes

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskeuze: 'Bescherming en bewaren archeologische waarden', 'Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit' en 'Stedelijke ontwikkelingen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied'.

##### *Bescherming en bewaren archeologische waarden*

De provincie draagt zorg voor het beschermen en bewaren van archeologische waarden. Hierbij gaat het om bekende terreinen van provinciaal archeologisch belang en de archeologische verwachtingszone van de Romeinse Limes. Het plangebied valt deels binnen het gebied waar de archeologische verwachtingszone van de Romeinse Limes van belang is. In toelichting 4.6 worden de archeologische waarden binnen het plangebied nader behandeld.

##### *Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied*

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen in toelichting 3.1.3.



#### *Behoud en versterking ruimtelijke kwaliteit*

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling; inpassing, aanpassing en transformatie. In de toelichting 3.2.2 wordt dit nader toegelicht.

#### *Conclusie*

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet aangetast en er wordt aangesloten bij de kwaliteitskaarten, daarnaast past de ontwikkeling binnen de opgestelde beleidskeuzes.

### **3.2.2 Programma Ruimte**

Het Programma Ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld en is onderdeel van het omgevingsbeleid van Zuid-Holland (vastgesteld op 20 februari 2019).

Het Programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijke relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het programma biedt zoveel mogelijk de ruimte om kansen, vernieuwende ideeën en plannen uit de samenleving, gezamenlijk door te vertalen naar concrete handelingsperspectieven.

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

#### **Planspecifiek**

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

### **3.2.3 Omgevingsverordening**

Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 1 april 2019 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:*

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 3.1.3 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
  - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
  - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
  - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
  - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Hiervoor geldt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet geen wijzigingen op structuurniveau. Voorliggend plan voldoet daaraan. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. Met het volume van de nieuwe zorgvilla wordt de hoek van de Van der Valk Boumanlaan en de Splinterlaan beter begeleid waardoor er een logische overgang ontstaat tussen de bebouwing aan de Van der Valk Boumanlaan en de Splinterlaan. Met deze ingreep ontstaat meer ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zijn in [toelichting paragraaf 3.2.1](#) toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart voldoet.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2025**

Op 3 december 2012 is de Toekomstvisie Leiderdorp 2025 vastgesteld door de raad van de gemeente Leiderdorp. Met de toekomstvisie schetst de raad de koers voor Leiderdorp voor de komende jaren. De toekomstvisie is richtinggevend voor de ruimtelijke en maatschappelijke structuurvisie. Beide visies vormen en nadere uitwerking van de toekomstvisie en zijn nog in ontwikkeling.

Bij het opstellen van de toekomstvisie is gekeken naar Leiderdorp vanuit de leidende gedachte 'Samenwerken in rust en ruimte met een open blik naar de regio. Kenmerk van deze gedachte is:

- Het thuisgevoel in Leiderdorp - wonen in een rustige, veilige woonomgeving.
- Ontwikkelen binnen de bestaande bebouwing.
- In stand houden en benutten van de groene structuren in en om Leiderdorp voor recreatie, natuur, sport en de agrarische functie.
- Dynamiek behouden in stedelijk gebied (binnen regionaal perspectief – dorp in beweging). Blijven vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen, anticiperend op de vraag vanuit de samenleving.
- Samen leven is samen doen: betrokkenheid en verantwoordelijkheid van iedereen is daarbij van groot belang, evenals een actief verenigingsleven, burgerparticipatie en transparant gemeentelijk handelen.

### **Planspecifiek**

De voorgenoemde ontwikkeling betreft de realisatie van woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied middels verdichting en nuttig gebruik van de beschikbare gronden. De ontwikkeling sluit daarmee aan op het gestelde dat ontwikkelingen binnen dit bestaande bebouwde gebied moeten plaatsvinden.

### **3.3.2 Woonvisie**

De raad van de gemeente Leiderdorp heeft op 4 februari 2013 de woonvisie 'Gewoon lekker wonen tussen stad en Groene Hart' vastgesteld. Daarmee heeft zij vastgesteld, dat er in Leiderdorp tot 2020 nog een kleine 750 woningen gebouwd moeten worden, vooral voor (jonge) starters en ouderen. Door de verder gaande vergrijzing en de toename van eenpersoonshuishoudens verandert de samenstelling van de bevolking in Leiderdorp in een rap tempo en dreigt er op termijn zelfs een afname van de bevolking (de zogeheten krimp). De gemeenteraad heeft aangegeven, dat zij het aantal inwoners graag op het peil willen houden. Leiderdorp heeft geen grote bouwlocaties meer, zodat er veelal binnen de bestaande contour herontwikkeling of nieuwbouw plaatsvindt onder het credo: 'bouwen, niet omdat het moet, maar bouwen omdat het kan'.

### **Planspecifiek**

Gezien Leiderdorp geen grote bouwlocaties meer heeft komt het vooral aan op herontwikkelingen, transformaties en inbreidinglocaties. Onderhavig plan is een inbreidingslocatie en voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen, waarmee de beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied nuttig worden gebruikt. Er worden enerzijds nieuwe woningen aan de woningvoorraad toegevoegd en anderzijds wordt bijgedragen om het aantal inwoners en de voorzieningen binnen de gemeente op peil te houden. De ontwikkeling komt tegemoet aan de vraag naar kleine woningen en heeft betrekking op een kwetsbare doelgroep, namelijk zorgbehoevenden/ouderen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke woonvisie en de doelstellingen van de Regionale woonagenda Holland Rijnland.

### **3.3.3 Welstandsnota 2016**

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

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

### **Planspecifiek**

In de welstandsnota 2016 komt naar voren dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het Oude Rijn lint. Dit gebied kent een bijzonder welstandsniveau. De gebieden met een bijzonder welstandsniveau zijn beeldbepalende gebieden en gebieden met erfgoedwaarde. Bescherming en sturing met respect voor de bestaande kwaliteit zijn op zijn plaats in deze gebieden. Initiatiefnemers dienen bij het opstellen van plannen een bijdrage te leveren aan de omgevingskwaliteit.

In het kader van de ontwikkeling van de zorgvilla is het initiatief in een eerder stadium door de welstandscommissie Dorp, stad en land getoetst aan de welstandsnota, specifiek aan de criteria die in het document zijn opgenomen voor het Oude Rijn lint.

In eerste instantie heeft de welstandscommissie op 22 september 2016 een negatief advies uitgebracht over het plan. De reden hiervoor was dat de uitwerking van de bouwmassa en architectonische uitwerking van het bouwplan nog ontoereikend van kwaliteit waren om het gewaardeerde bebouwingsbeeld van het welstandsgebied van het Oude Rijn lint te versterken.

Om de gewenste beeldkwaliteit van deze ontwikkeling te beschrijven en te verbeelden, mede in relatie tot de voor deze locatie vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, is vervolgens een beeldkwaliteitsplan opgesteld door de initiatiefnemer. Hierin wordt ingegaan op de uitwerking en de vorm van de bouwmassa in relatie tot de ligging. Ook worden er kwaliteitseisen gesteld aan de architectonische uitwerking. Het bouwplan zelf is ook enigszins aangepast door smallere dakkapellen toe te passen. Hierdoor zijn ze veel minder prominent aanwezig.

Op 24 februari 2017 is een positief advies ontvangen van de welstandscommissie op het aangepaste plan en het beeldkwaliteitsplan dat als toetsingskader gaat gelden voor deze ontwikkeling. Het aangepaste bouwplan past in principe binnen de opgestelde beeldkwaliteitsparagraaf (zie bijlage).

Vanuit bovenstaande conclusie wordt geconcludeerd dat het initiatief aansluit op de genoemde welstandscriteria. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de Welstandsnota 2016.

In toelichting paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie en monumentenbeleid van de gemeente Leiderdorp.



## 4 Haalbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1 Milieueffectrapportage

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

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

#### Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. Omdat er slechts 10 appartementen worden gerealiseerd, kan afgezien worden van een m.e.r.-beoordeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevormd door de hiernavolgende paragrafen. Daarin worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd. Deze gevolgen kunnen derhalve worden uitgesloten; een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

## 4.2 Milieu

### 4.2.1 Bodem

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

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

#### Planspecifiek

De planlocatie is in beginsel onverdacht van bodemverontreiniging. Er dient er voor de ontwikkeling echter een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd waarin de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem wordt aangetoond. Moerdijk Bodemsanering B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek d.d. 8 februari 2019 (zie bijlage) uitgevoerd.

Uit de veld- en analysesresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.
- Er zijn visueel op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte (plaat)materialen waargenomen.
- In de bovengrond ter plaatse van het noordelijke terreindeel (M01) is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet overschreden.
- In de bovengrond ter plaatse van het zuidelijke terreindeel (M02) zijn licht verhoogde gehalten aan zink, lood en PAK aangetroffen. De nader onderzoekswaarden worden niet overschreden.
- In de ondergrond ter plaatse van de gehele locatie (M03) is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. De nader onderzoekswaarde wordt niet overschreden.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.

De verhogingen in de grond overschrijden de nader onderzoekswaarden echter niet. Nader onderzoek en/of nadere maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

De resultaten van het verrichte onderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

### 4.2.2 Geluid

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

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

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

### **Planspecifiek**

De beoogde ontwikkeling is een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. De Van der Valk Boumanweg en Zijldijk zijn alle 50km/h wegen. Wettelijk gezien is er een onderzoeksplicht. Derhalve is er door Adviesburo van der Boom (d.d. 31 oktober 2017) een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

De geluidbelasting door de Van der Valk Boumanweg bedraagt ten hoogste 47 dB na aftrek ex art 110-g Wgh. De geluidbelasting door de Zijldijk bedraagt ten hoogste 40 dB na aftrek ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt door deze wegen niet overschreden. Een hogere waarde voor de geluidbelasting door wegverkeer is voor beide wegen niet nodig. Er zijn geen aanvullende voorzieningen nodig om te voldoen aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

### **4.2.3 Luchtkwaliteit**

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> dreigt/plaatsvindt.

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

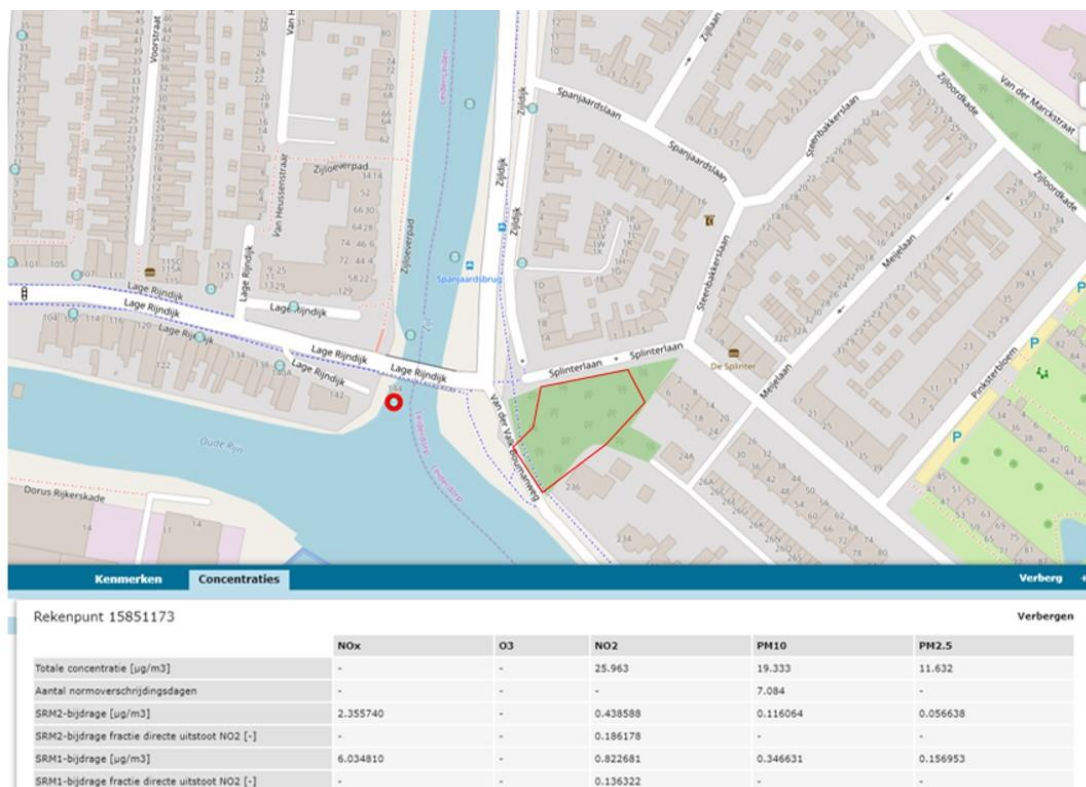
- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

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

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

### Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling kan, gelet op de omvang van de ontwikkeling (<1.500 woningen), gezien worden als een NIBM-project. De ontwikkeling heeft niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Aan de andere kant is in dit geval geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is desalniettemin met behulp van de monitoringstool van het ministerie van lenW gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen. Op de volgende afbeelding zijn de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van rekenpunt '15851173' nabij het plangebied weergegeven.



Gegevens Monitoringstool (bron: atlasleefomgeving.nl)

Uit voorgaande tabel blijkt dat ter plaatse van de rekenpunten wordt voldaan aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect luchtkwaliteit.

### 4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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



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

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

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

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

#### **Planspecifiek**

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein De Baanderij. Hier zijn bedrijven met milieucategorie 1-2 en milieucategorie 1-3a (3.1) toegestaan. De minimale richtafstand van categorie 1-2 bedrijven bedraagt op basis van het VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' minimaal 30 meter. Voor milieucategorieën tot 3a (3.1) is dit 50 meter. De afstand tot deze bedrijven vanaf de planlocatie bedraagt meer dan 200 meter. Er wordt dus ruim voldaan aan de richtafstanden.

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het gebied De Waard. In dit gebied liggen bedrijven met milieucategorie 1 en 2. De minimale richtafstand bedraagt 30 meter. De daadwerkelijke afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 150 meter. Ook in dit geval wordt voldaan aan de VNG richtafstanden.

Uit bovenstaande toelichting wordt geconcludeerd dat het initiatief uitvoerbaar is vanuit het aspect Bedrijven en milieuzonering.

#### **4.2.5 Externe veiligheid**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

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

#### Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en

parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### Plaatsgebonden risico en groepsrisico

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

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

#### Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

#### Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Structuurvisie buisleidingen van belang.

De Structuurvisie buisleidingen is in 2012 vastgesteld en bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. In de structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingentransport van nationaal belang mogelijk te maken.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb bevat onder andere regels over welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeente verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Op 1 juli 2014 is het Bevb ook voor het transport van andere gevaarlijke stoffen dan aardgas en brandbare vloeistoffen in werking getreden. In de, bij het Bevb behorende, Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb; eveneens in werking getreden op 1 januari 2011) zijn de aanwijzing van buisleidingen, de rekenafstanden en de rekenmethodiek opgenomen. Op 17 juni 2014 is de Revb volledig in werking getreden voor alle leidingen voor gevaarlijke stoffen.

#### Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

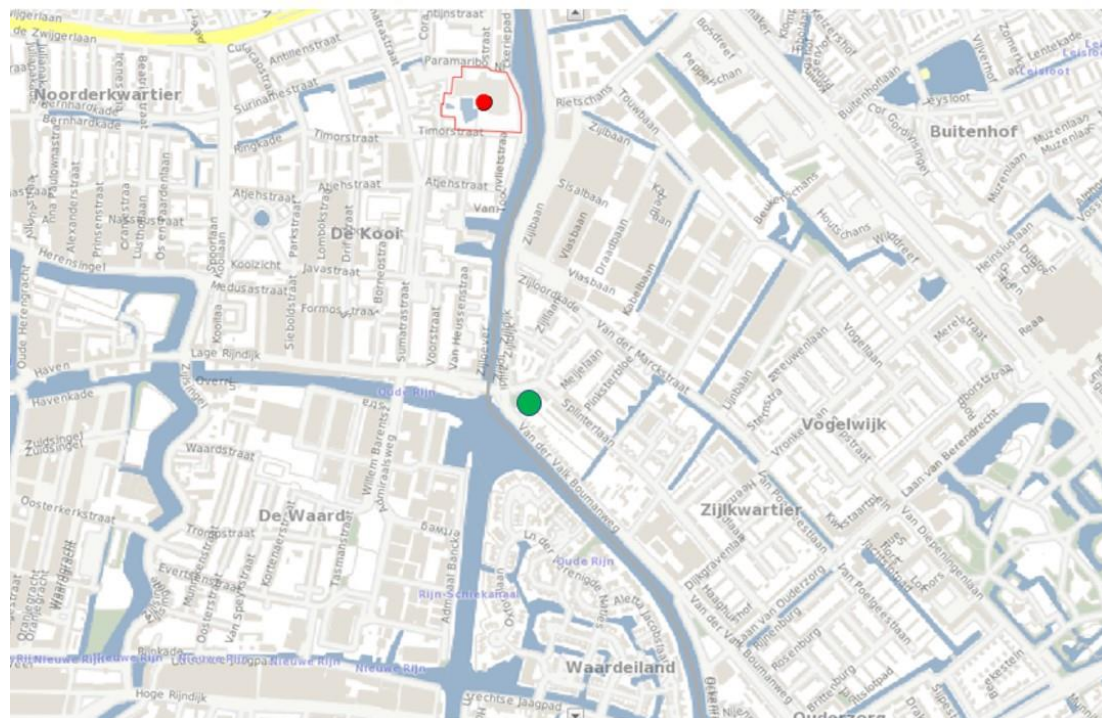
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). In de nota Rnvgs staan normen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor. Deze normen hebben echter geen wettelijke status.

Thans is het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor in voorbereiding. Dit Basisnet geeft de relatie aan tussen de ruimtelijke ordening en de vervoersrisico's. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in een gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. Om het Basisnet wettelijke grondslag te geven zal bestaande wetgeving aangepast en nieuwe wetgeving ontwikkeld moeten worden. Derhalve wordt een nieuwe Algemene Maatregel van Bestuur opgesteld om de regels voor de ruimtelijke ordening van het Basisnet vast te leggen: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Het Btev zal op korte termijn de circulaire Rnvgs vervangen. Vanuit het Btev moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) opgenomen worden en moet een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

In verband met het Basisnet is op 10 juni 2013 de Wet vervoer gevaarlijke stoffen aangepast. Het Btev is op 11 november 2013 vastgesteld en zal naar verwachting begin 2015 in werking treden.

### Planspecifiek

Met betrekking tot het aspect Externe veiligheid is op basis van de risicokaart, waar navolgende afbeelding een uitsnede van toont, bepaald of er in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.



Fragment risicokaart externe veiligheid (plangebied aangegeven met de groene stip) (bron: risicokaart.nl)

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van gevaarlijke bronnen en/of routes voor gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde gelegen bron is het Zwembad aan Zijk aan de Paramaribostraat, op bovenstaande afbeelding weergegeven met de rode stip. Dit zwembad is mogelijk relevant m.b.t. de aanwezigheid van een zwavelzuurinstallatie met een inhoud van 600 liter. De afstand tussen het zwembad en de planlocatie bedraagt c.a. 550 meter. De aanwezigheid van het zwembad heeft daardoor geen invloed op de totstandkoming van de bouw van de woonzorgvilla.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

## 4.3 Water

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

### 4.3.1 Generiek beleid

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

#### Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw

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

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

#### Waterwet

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

#### Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### 4.3.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

#### Waterbeheerplan

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

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

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

#### Keur en Beleidsregels

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

Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

#### **4.3.3 Watertoets**

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

#### **Planspecifiek**

##### *Watercompensatie*

##### *Conclusie principeverzoek:*

Aangezien de herontwikkeling van beperkte omvang is (<500 m<sup>2</sup>) speelt watercompensatie waarschijnlijk geen rol.

##### *Conclusie na eigen berekening:*

De regels en voorwaarden van het beleid voor watercompensatie zijn afgeleid uit de Keur (artikel 3.1.4). Een toename aan verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> en minder dan 5.000 m<sup>2</sup> dient volgens de regels van het hoogheemraadschap in de vorm van nieuw open water te worden gecompenseerd. Een toename aan verharding zorgt er namelijk voor dat het regenwater sneller op het oppervlaktewater zal afstromen. Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat er geen verslechtering van de huidige situatie mag optreden. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 1980 m<sup>2</sup>. Onderstaande tabel toont het verschil in verharding tussen de bestaande en nieuwe situatie binnen het plangebied.

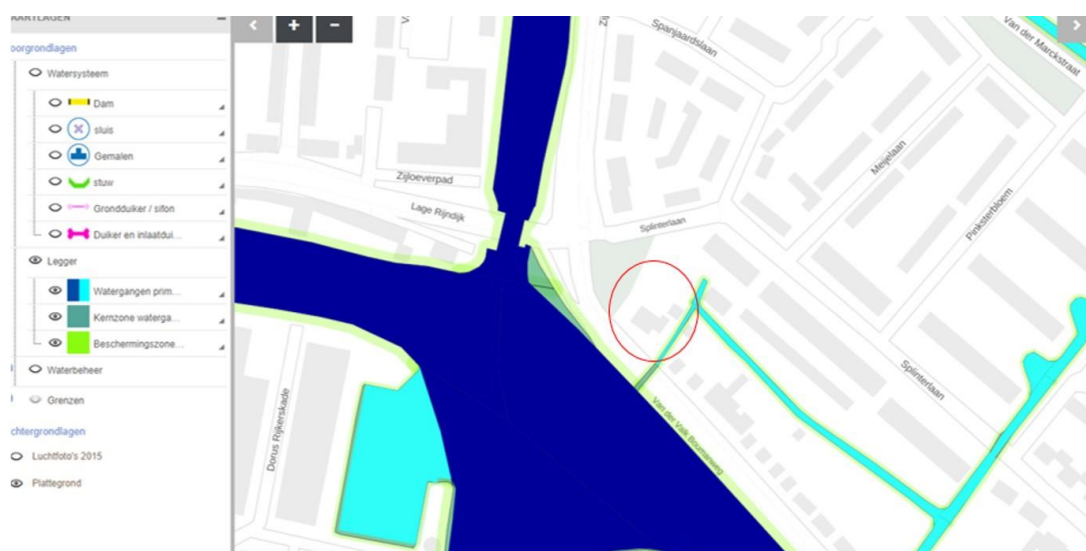
<b>Bestaande situatie m.b.t. verharding:</b>	<b>Nieuwe situatie m.b.t. verharding:</b>
Bebouwing: 236 m <sup>2</sup>	Bebouwing: 593 m <sup>2</sup>
Erfverharding: 214 m <sup>2</sup>	Erfverharding: 322 m <sup>2</sup>
<i>Totaal verharding: 450 m<sup>2</sup></i>	<i>Totaal verharding: 915 m<sup>2</sup></i>
Onverhard: 1.530 m <sup>2</sup>	Onverhard: 681 m <sup>2</sup>
Totaal: 1.980 m <sup>2</sup>	Totaal: 1.980 m <sup>2</sup>

In de toekomstige situatie wordt halfverharding in de vorm van grind in ritterplaten toegepast. Dit is een duurzame vorm van halfverharding die ook na het intensief gebruik door bijvoorbeeld zwaar verkeer in voldoende mate water doorlaat. Het waterdoorlatend vermogen hiervan is vergelijkbaar met een onverhard grondoppervlak. Om die reden worden de ritterplaten niet als verharding gerekend.

Uit de verhardingsberekening blijkt dat het verhardingsoppervlak toeneemt met  $915 \text{ m}^2 - 450 \text{ m}^2 = 465 \text{ m}^2$ . Daarmee hoeft er geen watercompensatie plaats te vinden. Bovendien zijn in het Zijlkwartier recent maatregelen getroffen om wateroverlast te beperken.

### Watergangen

De volgende afbeelding toont een fragment van de legger 'oppervlaktewater' van het hoogheemraadschap van Rijnland.



Fragment legger hoogheemraadschap

Uit voorgaande afbeelding blijkt dat rondom het plangebied overige watergangen en een primaire watergang aanwezig zijn. Rondom deze watergangen is een beschermingszone aanwezig. In een dergelijke zone is het verboden om zonder vergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren. De werkzaamheden die uitgevoerd zullen worden vormen echter geen belemmering in het kader van het waterstaatsbelang.

### Waterafvoer

Het afvalwatersysteem van de ontwikkeling wordt zodanig vormgegeven dat het regenwater kan worden afgekoppeld. Het overige vuilwater wordt afgevoerd middels de riolering.

## 4.4 Verkeer en parkeren

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

### 4.4.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkecijfers naar parkeernormen' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling



(wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

In het Parkeerbeleidsplan uit 2012 is vastgesteld dat gemeente Leiderdorp een sterk stedelijk gebied is. Naast stedelijkheidsgraad maakt CROW onderscheidt in gebiedstypen 'centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. Dit is met name gebaseerd op de nabijheid van voorzieningen en knooppunten van Openbaar Vervoer. Aangezien het Parkeerbeleidsplan stelt dat de hele bebouwde kom eenzelfde type uitstraling heeft, wordt er geen onderscheidt gemaakt naar gebiedstypen. Daarom is gekozen voor de gebiedsaanduiding met de hoogste verkeersgeneratie. Dit is voor woningen 'rest bebouwde kom'. Per gebiedsaanduiding hanteert CROW minimale en maximale kencijfers om per functie de verkeersgeneratie te berekenen. Er wordt uitgegaan van het gemiddelde.

### Planspecifiek

In het plangebied worden in totaal 10 woningen mogelijk gemaakt. Onderdeel van het plan betreft splitsing van de bestaande villa in twee kleine appartementen. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen is de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt door de huidige verkeersgeneratie af te zetten tegen de toekomstige verkeersgeneratie. Hierbij wordt uitgegaan van de zwaarst mogelijke invulling, namelijk uit woningen zonder directe relatie met zorgverlening.

#### Bestaande situatie

Voor de ontwikkeling vervalt de bestaande villa als grotere woning. Op basis van de brandbreedte uit de CROW kencijfers betreft de verkeersgeneratie van de bestaande villa gemiddeld 7,1 motorvoertuigen per weekdagetmaal.

Om de verkeersgeneratie voor een werkdag te krijgen dient voor woningen met een factor van 1,11 te worden omgerekend. Hierdoor komt de bestaande verkeersgeneratie uit op 7,9 motorvoertuigen per weekdagetmaal.

#### Toekomstige situatie

Binnen het plangebied worden 10 woningen gerealiseerd in het segment 'appartement goedkoop' (WOZ < 250.000 euro). Twee woningen zullen worden ondergebracht in het sociale segment. CROW heeft verschillende kencijfers opgenomen voor verschillende type woningen. In onderstaande tabel is aangegeven bij welke kencijfers is aangesloten. Hieruit volgt dat de verkeersgeneratie afgerond 49 motorvoertuigen per weekdagetmaal bedraagt. Om werkdagetmaal te verkrijgen meldt CROW dat met een factor van 1,11 omgerekend dient te worden. Daarmee komt verkeersgeneratie in de nieuwe situatie uit op afgerond 54,4 motorvoertuigen per werkdagetmaal.

Woningen		Categorie CROW	Verkeersgeneratie (aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal)		Gemiddeld	Totaal
8	appartementen goedkoop	koop, etage, goedkoop	4,5	5,3	4,9	39,2
2	appartementen sociale huur	huurhuis, sociale huur	4,5	5,3	4,9	9,8
<b>Totale verkeersgeneratie weekdagetmaal</b>						49
<b>Totale verkeersgeneratie werkdagetmaal</b>						54,39

#### Conclusie

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt circa 54,4 motorvoertuigen per werkdagetmaal. Dit is in vergelijking met de huidige situatie een toename van 46,5 motorvoertuigen per werkdagetmaal. Het maatgevende moment om de verkeersafwikkeling te beoordelen zijn de spitsperiodes. De vuistregel is dat 10% van het verkeer per spitsperiode (10% in de ochtendperiode en 10% in de avondperiode) rijdt. Ofwel in de spitsperiode rijden 4,7 motorvoertuigen meer door de komst van de woningen. Een toename van 4,7 motorvoertuigen in de spitsperiode is een zeer beperkte toename voor een gebiedsontsluitingsweg. Daar komt

bij dat de Van der Valk Boumanweg een éénrichtingsweg is waardoor de kans op wachtrijvorming voor het afslaande verkeer nihil is.

Zodoende zal de verkeerstoename niet leiden tot een significante wijziging van het huidige verkeersbeeld. De bestaande uitweg naar de Van der Valk Boumanweg is afdoende om het verkeer veilig te kunnen afwikkelen. Het aspect verkeer vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### 4.4.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatietekenen. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

#### Planspecifiek

In 2012 heeft de gemeente Leiderdorp het Parkeerbeleidsplan vastgesteld ten aanzien van parkeernormen. De planlocatie wordt gekenmerkt als woongebied in een zeer sterk stedelijke omgeving. Omdat de mogelijkheid planologisch eveneens bestaat de appartementen zelfstandig en zonder zorgbehoefte te bewonen (pre-zorgwonen) wordt ook rekening gehouden met de theoretische zwaarst planologische invulling, namelijk 'woning goedkoop'.

CROW-publicatie 317 en het beleid van Leiderdorp gaan uit van de volgende parkeernorm:

Parkeernormen	Bandbreedte CROW	Parkeernorm o.b.v. telling	Nieuwbouw
woning goedkoop	1,1 - 1,6	1,2	1,4

Uitgaande van in totaal 10 zorgappartementen is de parkeerbehoefte op basis van bovenstaande gemiddelde parkeernorm als volgt:

Parkeernormen	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
woning goedkoop	10	1,4	14

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt daarmee theoretisch op 14. Bij de woningen worden in totaal 12 parkeerplekken gerealiseerd, alleen binnen het plangebied. De toekomstige reservering van 10 x 0,2 = 2 parkeerplaatsen kan voornamelijk als groen worden uitgevoerd. Het plan zal voorzien in voldoende parkeerplaatsen op basis van de bovenstaande parkeernorm.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect parkeren.

## 4.5 Ecologie

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

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;

- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

#### *Gebiedsbescherming*

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

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

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

#### *Soortenbescherming*

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

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

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

#### **Planspecifiek**

Er is door Blom Ecologie b.v. (d.d. 3 november 2017) een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (zie bijlage) uitgevoerd.

#### *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de identieke nieuwe situatie is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake.

#### *Soortbescherming*

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen bebouwing en/of de te kappen bomen en struiken hebben echter geen relevante functie voor soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. De tuin en watergang hebben mogelijk een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, vissen en vogels. Vleermuizen maken mogelijk gebruik van de locatie tijdens het foerageren en migreren. De bomen en struiken op de planlocatie zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

#### *Uitvoerbaarheid*

De beoogde sloop en nieuwbouw leiden niet tot aantasting van beschermde gebieden en/of beschermde natuurwaarden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de

(mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Naast de algemene zorgplicht bestaan deze maatregelen bij de werkzaamheden uit het gefaseerd verwijderen van vegetatie of bodemmateriaal, dieren de gelegenheid geven zich te verplaatsen naar een schuilplaats en de werkzaamheden uit te voeren tussen zonsopkomst en zonsondergang of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toe te passen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wnb, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

#### *Conclusie*

De beoogde sloop van een aanbouw en bijgebouw alsmede de realisatie van een appartementencomplex is uitvoerbaar conform het bepaalde in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

## **4.6 Archeologie**

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

#### **Planspecifiek**

Het plangebied valt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge trefkans'. Alle bouwactiviteiten zijn uitgesloten mits eerst archeologisch onderzoek aantoont dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Transect in maart 2019 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor de gronden in het plangebied.

Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een gecombineerd onderzoek, te weten een archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting, dat wil zeggen het aan de hand van beschikbare en nieuwe informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik, bepalen van de kans dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk bijstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting, door het verzamelen van informatie over de feitelijke bodemopbouw, bodemreliëf en bodemintactheid in het plangebied.

#### *Bureauonderzoek*

Op basis van het bureauonderzoek is een hoge verwachting opgesteld voor de periode IJzertijd – Late Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied op de oevers van de Oude Rijn. Deze rivier is actief geworden in de IJzertijd en de oevers ervan vormde vanaf dat moment een gunstige locatie voor bewoning. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk bewoningsresten uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen bekend. Ten westen van het plangebied is een Romeinse nederzetting bekend en er zijn nog enkele losse vondsten in de omgeving gedaan. Uit de Middeleeuwen zijn ten noorden van het plangebied twee versterkte huizen bekend en ten zuidwesten een grafveld. De aanwezigheid van deze complexen geeft aan dat er intensieve bewoning en landgebruik plaatsvond in de omgeving van het plangebied en dat dergelijke resten ook binnen het plangebied te verwachten zijn. Op een historische kaart uit de 16e eeuw zijn ter hoogte van het plangebied ook enkele gebouwen aangegeven, waarvan niet kan worden uitgesloten dat resten hiervan zich binnen het plangebied bevinden. De verwachting op archeologische resten uit de Nieuwe tijd (vanaf de 17e eeuw) is echter laag. Op basis van historisch kaartmateriaal vanaf die tijd kon geen bebouwing in het plangebied meer worden vastgesteld en is het plangebied in gebruik geweest als warmoezerijgrond.

#### *Veldonderzoek*

Op basis van het veldonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied oeverafzettingen van de Oude Rijn aanwezig zijn op geulbeddingafzettingen. Deze zijn waarschijnlijk in de periode IJzertijd-Middeleeuwen gevormd.

De top van de oeverafzettingen in het plangebied is archeologisch relevant. In de top ervan is namelijk een vegetatieniveau dan wel een cultuurlaag aanwezig op een diepte van 150 cm -Mv waarin zich archeologische indicatoren bevinden (circa - 0,5 m NAP). Deze bestaan uit houtskool, fosfaat, bot en een fragment aardewerk. Het aardewerk is hierbij handgevormd en wijst waarschijnlijk op middeleeuwse activiteit in het gebied. De kans is hiermee groot dat er grondsporen aanwezig zijn die aan de vondsten te relateren zijn. Zodoende blijft de verwachting op resten uit de periode IJzertijd-Middeleeuwen, zoals in het bureauonderzoek is opgesteld, hoog. Ook resten uit het begin van de Nieuwe tijd zijn niet uit te sluiten getuige de waarneming van bebouwing op een kaart uit de 16e eeuw. Daarna is de verwachting laag, aangezien vanaf de 17e eeuw geen bebouwing in het plangebied is gekarteerd.

#### *Advies*

De hoge verwachting leidt ertoe dat in het plangebied vanaf een diepte van 50 cm -Mv met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden. In het kader van een vergunningsverlening betekent dit dat aanvullende onderzoeksinspanning benodigd is om deze verwachting te toetsen (het vaststellen of en in hoeverre in het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats (IVO, karterende/waarderende fase)). Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden met behulp van proefsleuven (IVO-P) op de plek of plekken waar in het kader van de planvorming graafwerkzaamheden zijn gepland. Na afloop van dit onderzoek kan worden vastgesteld

of er in het plangebied sprake is van een waardevolle vindplaats of niet. Ook kan worden bepaald of er aanvullend onderzoek nodig is en, zo ja, in welke vorm. Voor een proefsleuvenonderzoek dient, evenals ander gravend onderzoek, de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Leiderdorp dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

#### *Conclusie*

De noodzaak van een gravend (vervolg)onderzoek wordt mede bepaald door de aard en diepte van de geplande ingrepen in relatie tot de diepteligging van de archeologische niveaus. In het voorgenomen plan wordt de bodem dieper dan 50 cm -Mv verstoord, waarmee een proefsleuvenonderzoek in beginsel vereist is. In overleg met de gemeente als bevoegd gezag kan bepaald worden hoe hieraan invulling gegeven kan worden.

## **4.7 Cultuurhistorie**

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

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

#### **Planspecifiek**

##### *Advies Erfgoed Leiden*

Het voorgenomen plan is met betrekking tot cultuurhistorie voorgelegd aan Erfgoed Leiden. Hun advies wordt navolgend beschreven.

De bestaande villa uit het eind van de 19e eeuw is nog gaaf in de hoofdvorm en de gevelindeling. Het betreft een pand van één bouwlaag met een symmetrische voorgevel met middenrisaliet waarin zich de ingang naar de portiek bevindt. Boven de ingang is een balkon met ijzeren hekwerken tussen houten penanten.

Het bestaande gebouw is heel kenmerkend met één bouwlaag met een kap en een symmetrische voorgevel met aan beide zijde 2 vensters. Dit blijft ongewijzigd. Ook een nieuwe functie zoals maatschappelijke woonvoorzieningen en het opknappen van het casco heeft geen gevolgen voor deze waarden. Het afbreken van de aangebouwde garage en het bijgebouw heeft weinig gevolgen voor de cultuurhistorische waarde van het hoofdgebouw.

Het nieuwe gebouw ligt achter de het hoofdgebouw en is lager dan het hoofdgebouw. Daarnaast bestaat het nieuwe gebouw uit 1 laag met een kap waardoor het gebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw. Door de parkeervoorzieningen en de inrit aan de rechter zijde te houden blijft ook het karakter van het groen voor en naast het hoofdgebouw intact. De directe voortuin en een strook langs het gebouw aan de linkerzijde behoudt hiermee de functie als tuin.

### *Monumentenbeleid*

Het monumentenbeleid van de gemeente Leiderdorp is verwoord in de Monumentennota Leiderdorp (vastgesteld op 9 oktober 2017) en de Erfgoedverordening Leiderdorp 2008. De bestaande woonvilla is nog niet aangemerkt als gemeentelijk monument, maar wordt in de toekomst mogelijk wel aangewezen als gemeentelijk monument, omdat het pand bijzonder cultuurhistorisch waardevol is. Daarom is Erfgoed Leiden gevraagd of zijn advies (zie bovenstaande) ook toepasbaar is bij de mogelijke toekomstige status van gemeentelijk monument. Erfgoed Leiden geeft aan dat het advies ongewijzigd is en dat het uitgangspunt hierbij blijft dat de zorgvilla ondergeschikt moet zijn aan de woonvilla.

### *Conclusie*

De cultuurhistorische waarden worden in het voorgenomen plan voldoende gerespecteerd, waarmee het uitvoerbaar is vanuit het aspect cultuurhistorie.



## 5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

### **Planspecifiek**

Het project wordt op initiatief van de initiatiefnemer gerealiseerd. De kosten in verband met de procedure en de aanvraag omgevingsvergunning zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer, wat is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Het project wordt gefinancierd uit middelen van de initiatiefnemer.