



Gemeente Leiderdorp

Bestemmingsplan Ruigekade 2, Leiderdorp

Toelichting



Verantwoording

Titel	Bestemmingsplan Ruigekade 2, Leiderdorp
Status	vastgesteld
Opdrachtgever	BenbouwAdviezen Rijndijk 99 a 2394 AE Hazerswoude
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	4 maart 2024
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldende bestemmingsplannen.....	5
1.3	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving	8
2.1	Ligging plangebied	8
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Bestaande situatie	11
2.4	Nieuwe situatie.....	19
2.5	Landschappelijke inpassing (Beeldkwaliteitsparagraaf).....	23
2.6	Verkeer en parkeren.....	25
3.	Beleid en regelgeving.....	27
3.1	Rijksbeleid.....	27
3.2	Provinciaal beleid	28
3.3	Regionaal beleid	34
3.4	Gemeentelijk beleid.....	35
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	38
4.1	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	38
4.2	Geluid.....	38
4.3	Luchtkwaliteit	39
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	41
4.5	Bodem.....	41
4.6	Externe veiligheid	42
4.7	Archeologie en Cultuurhistorie	44
4.8	Natuur.....	46
4.9	Stikstof.....	50
4.10	Conventionele Explosieven	50
5.	Water	52

6.	Juridische planbeschrijving	55
6.1	Algemeen.....	55
6.2	Hoofdopzet.....	55
7.	Uitvoerbaarheid	56
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	56
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	56

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Bouwhistorische opname
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Aanvulling verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4	Ecologische quickscan
Bijlage 5	Aanvullend ecologisch onderzoek (vleermuis en huismus)
Bijlage 6	Aerius berekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Ruigekade 2 in Leiderdorp staat een monumentale boerderijensemble, de zogenaamde Pothuis-Hoeve. Er is geen sprake meer van agrarische activiteiten en het perceel is gekocht door 3 families. Deze families hebben een plan bedacht voor het opsplitsen van het karakteristieke boerenensemble in 3 woningen met enkele gemeenschappelijke ruimten. Alle eigenaren zijn 60+ en willen vergelijkbaar als de landelijk bekende woonvorm 'Knarrenhof' een woongemeenschap voor senioren oprichten middels een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Om dit plan mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

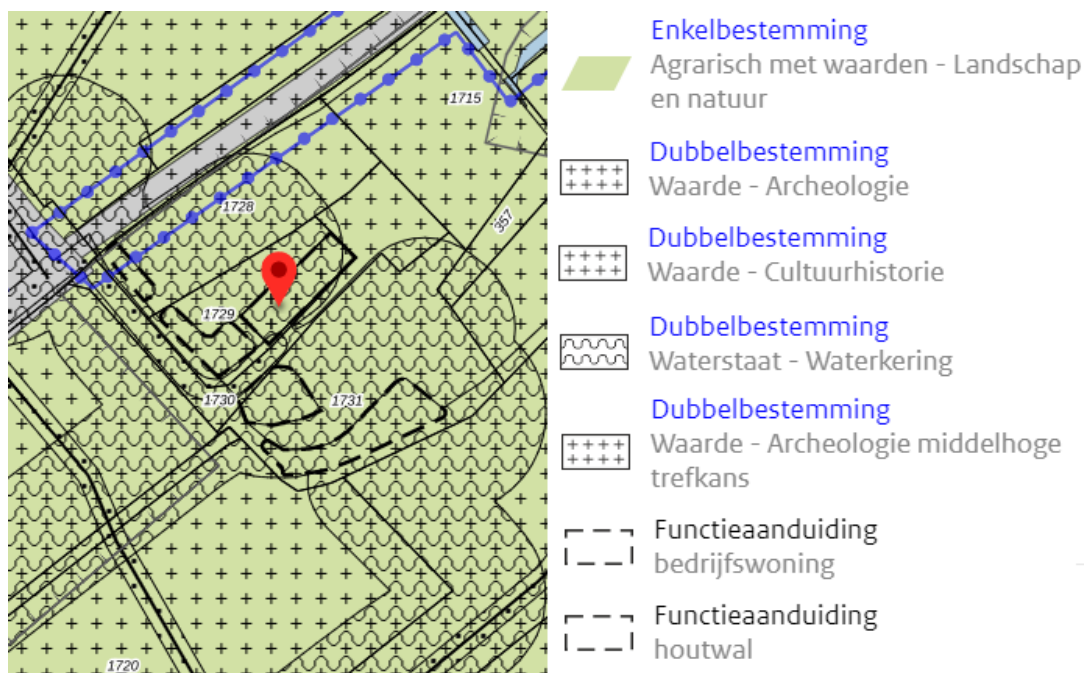


Afbeelding 1 Locatie Ruigekade 2

1.2 Geldende bestemmingsplannen

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2020' (25-10-2021) en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' met de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'houtwal' (afbeelding 2). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische grondgebonden veehouderijbedrijven en het behoud, herstel en ontwikkeling van de aan het landschap verbonden natuurwaarden en de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische patronen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning. Ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' dient de houtwal te worden behouden en beschermd.

Het plan voor het realiseren van 3 woningen (waarvan 1 de bestaande bedrijfswoning is) met gemeenschappelijke ruimten voldoet niet aan de agrarische bestemming.



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'polder Achthoven 2020'

Naast de agrarische bestemming gelden op het perceel ook de volgende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Archeologie middelhoge trefkans' en 'Waterstaat – Waterkering'.

De dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie' gelden alleen ter plaatse van de boerderij. De eerste dubbelbestemming houdt in dat het archeologisch monument, in de zin van artikel 3 van de Erfgoedwet, behouden en beschermd moet worden. De tweede dubbelbestemming houdt in dat de cultuurhistorische waarden van het gebied en de bebouwing behouden en hersteld moeten worden.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoge trefkans' houdt in dat archeologische waarden beschermd en veiliggesteld moeten worden. Een archeologisch onderzoek kan nodig zijn. Een uitzondering hierop is indien sprake is van het vervangen of vernieuwen van een bestaand bouwwerk, sprake is van een bouwwerk kleiner dan 100 m² of een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' houdt in dat de waterkering , met bijbehorende bouwwerken, zoals duikers, keerwanden en merktekens beschermd, onderhouden en verbeterd moeten worden. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

De toetsing aan deze dubbelbestemmingen vindt plaats in paragraaf 4.7 en hoofdstuk 5. In ieder geval zijn alle dubbelbestemmingen overgenomen in dit bestemmingsplan.

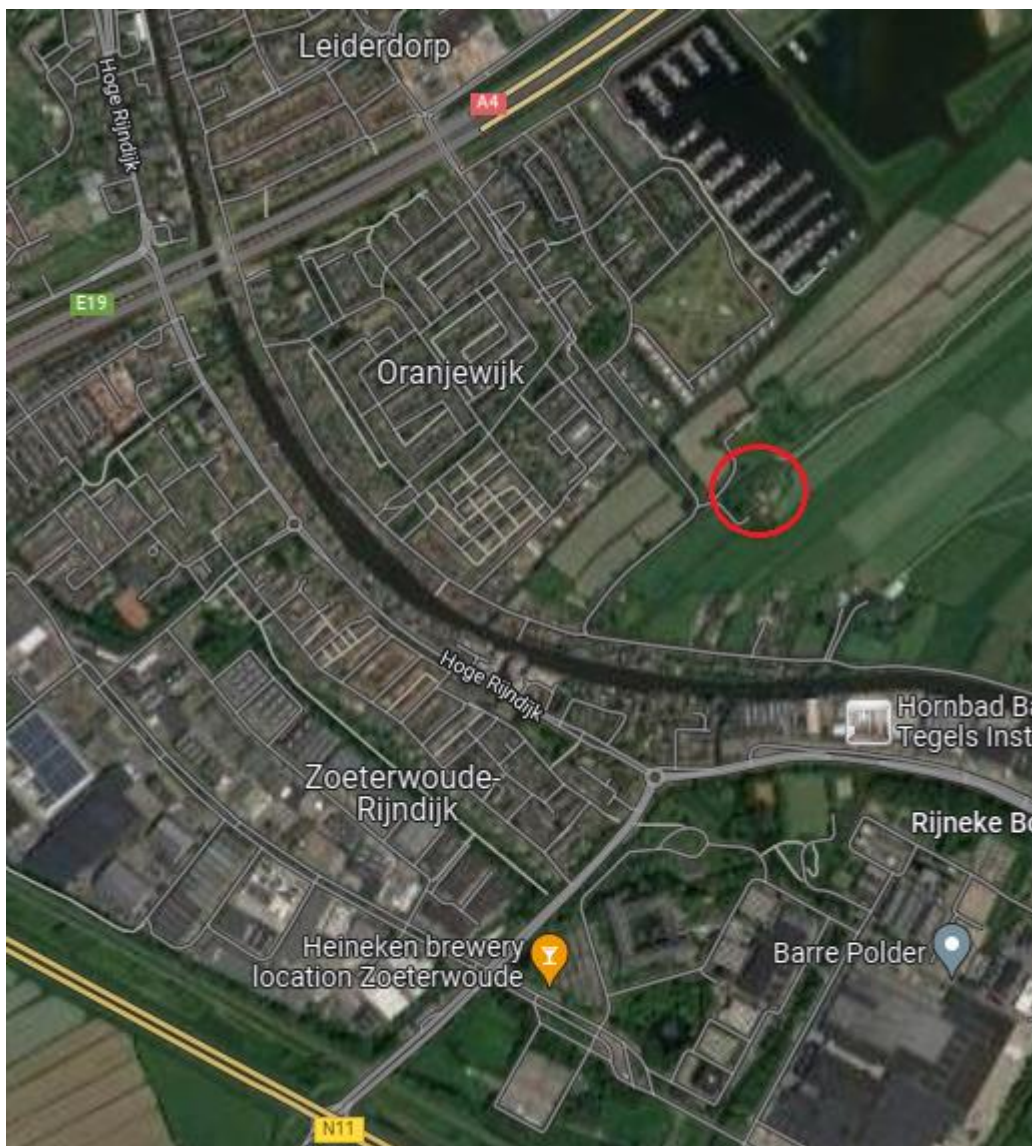
1.3 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de ligging van het plangebied, de ruimtelijke structuur, de bestaande en nieuwe situatie, de landschappelijke inpassing en verkeer en parkeren. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden bij het plan toegelicht. De randvoorwaarden bestaan uit de diverse (milieu)planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de waterparagraaf en in hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Het laatste hoofdstuk bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Ruigekade 2 in Leiderdorp. Dit perceel ligt ten zuiden van Leiderdorp aan de rand van de polder Achthoven. Ten noorden van het perceel ligt de woonwijk Oranjewijk en de jachthaven Doeshaven. De Oranjewijk wordt door de A4 gescheiden van de rest van Leiderdorp. Daarnaast ligt naast het perceel een agrarisch perceel en de ruïne van het kasteel ter Does. Ten zuiden van het perceel ligt de Oude Rijn.



Afbeelding 3 locatie plangebied en omgeving

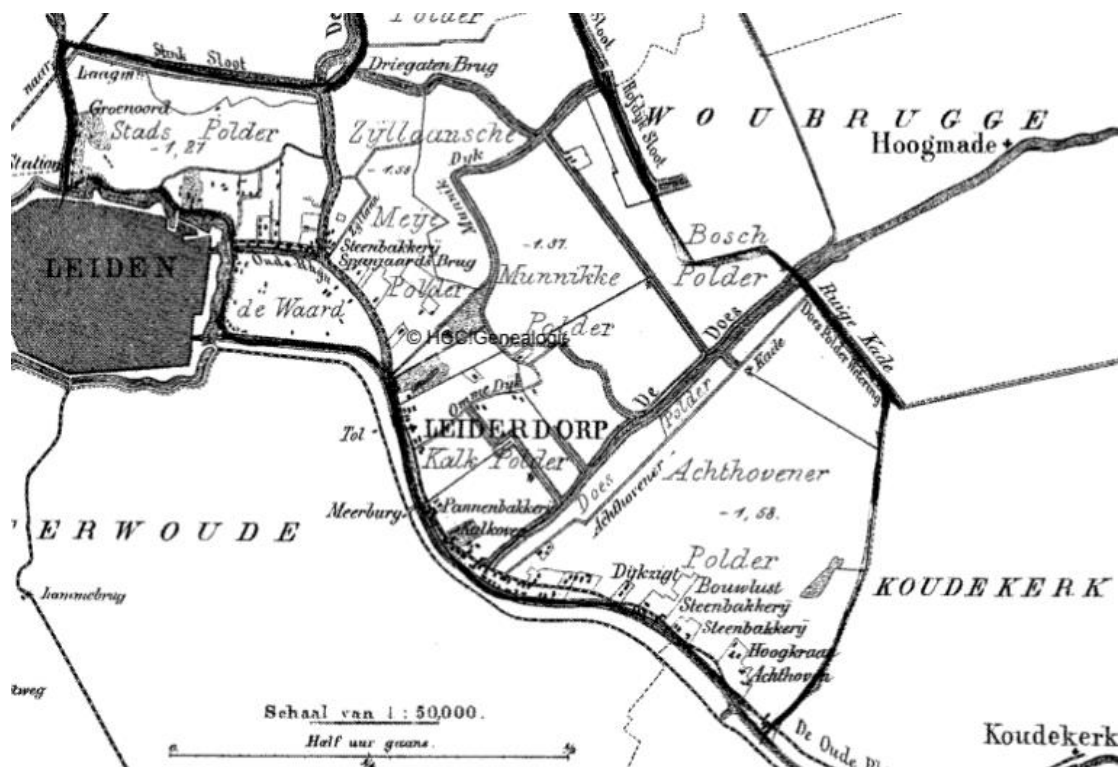
2.2 Ruimtelijke structuur

Ontstaansgeschiedenis plangebied en omgeving

Het buitengebied van Leiderdorp maakt onderdeel uit van de Hollandse Plassen. De Hollandse Plassen is een waterrijk veengebied. In het verleden was het een moerasgebied, dat door de beschermende werking van de strandwallen tot veen verwerd. Van tijd tot tijd traden de rivieren buiten hun oevers. Daardoor werd klei afgezet. Het veen werd vermengd met kleideeltjes.

De meeste veenontginningen hebben plaatsgevonden tot en met de 13e eeuw. De boerderijen staan en stonden dan ook doorgaans op de oeverwallen. Om zo veel mogelijk boerderijen landbouwgrond te geven, werd de benodigde oppervlakte in de lengte gezocht. Hierdoor kwamen er smalle, maar lange kavels. De kenmerkende opstreckende strokenverkaveling, met smalle kavels die zeer regelmatig door haaks op de ontginningas staan onderbroken worden, is zo ontstaan. Later, in de 16e eeuw werd uit het veen turf gewonnen. Hierdoor daalde de bodem en moesten opnieuw drooggemalen worden. Zowel de afdamming van de Rijn als het graven van de Does boden de voorwaarde voor een verdere groei van de agrarische bedrijvigheid.

De polders van Leiderdorp kennen een vrij een regelmatige verkaveling. De droogmaking is vanuit de oeverwal van de Oude Rijn verlopen. Het slotenpatroon -met daartussendoor lange, opstreckende kavels- is in alle drie de polders van Leiderdorp (Doeshofpolder, Bospolder en Achthovenerpolder) aanwezig. De polders zijn zeer open van karakter. Verspreid in het gebied komen nog geriefhoutbosjes voor, de zogenaamde houtwallen.



Afbeelding 4 historische kaart Leiderdorp e.o. 1867

Na de oorlog vindt er op grotere schaal bebouwing plaats rond het oorspronkelijke Leiderdorp. De Rijksweg A4 wordt halverwege de jaren vijftig aangelegd. De eerste grote uitbreidingen vinden parallel aan de Oude Rijn plaats, tussen de Kerkwijk en het oude Doeskwartier. In de periode tussen 1960 en 1980 ontstaan er ook in andere delen van Leiderdorp uitbreidingen. De noordzijde en westzijde van het dorp worden nu bebouwd en het kenmerkende polderlandschap van Leiderdorp neemt steeds verder in omvang af. Afgezien van de Lage Zijde en het woonbuurtje ("Patrimoniumpark") heeft de Achthovenerpolder zijn oorspronkelijke karakter redelijk behouden.

Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing

De omgeving van het plangebied behoort tot het slagenlandschap bestaande uit veenweiden. De veenweiden zijn kenmerkend voor Zuid-Holland. Ze bestaan al duizend jaar en zijn ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de veenondergrond en de waterhuishouding. Karakteristiek zijn de verschillende (onregelmatige) verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van kades, lintbebouwing op de kade, openheid, grasland, vee, (weide) vogels, en hier en daar rietlanden en moeras. De polder kenmerkt zich door een grote mate van openheid, lange, opstreckende kavels met een grasvegetatie die door slootjes van elkaar worden gescheiden. Het zicht op molens (Achthovensemolen en Doeshofmolen) verhoogt de belevingswaarde van het gebied. Ook zijn er geriefbosjes aanwezig en zijn sommige percelen groen ingericht, met leilindes/kastanjes, een boomgaard of zelfs een parkachtig/buitenplaats inrichting. Naast de molens is er aan de Achthovenerweg cultuurhistorische bebouwing aanwezig. Het boerderijlint is vrij gaaf en is van hoge cultuurhistorische waarde.

De architectuur van de historische boerderijen is kenmerkend voor de ontwikkelingen in het Zuid-Hollandse melkveebedrijf. De stal is van het voerdeeltype: een driebeukige vorm en de boerderijen zijn voornamelijk langhuisboerderijen (langgerekte vorm, met daarin woonruimte, werkhuis met pomp en stal achter elkaar). Ze bezitten vrijwel allemaal een melkkelder met daarboven een opkamer. Een aantal heeft een zomerhuis, een boenstoep, een karnmolen en een pomp.

De boerderij binnen het plangebied is aangewezen als gemeentelijk monument. Nabij het plangebied ligt kasteel Ter Does, welke is aangewezen als kasteelbiotoop. De voornoemde molens zijn voorzien van een molenbiotoop.



Afbeelding 5 vogelvluchtfoto Achthovensemolen

Ruimtelijke structuur plangebied en omgeving

De ruimtelijke structuur van de Achthovenerpolder wordt in sterke mate bepaald door het verloop van de Oude Rijn, de Achthovenerweg die dit verloop volgt, en de verkavelingen haaks op deze structuur. Ook het evenwijdig daaraan gelegen Jaagpad uit 1664 is nog voor een groot deel aanwezig. Naast de grotere haakse structuren vormen tal van kleine doorsteekjes en doorzichtjes tussen Hoofdstraat en Oude Rijn waardevolle elementen die voor de beleefbaarheid van de rivier vanaf de straat zorgen. Het geknikte verloop van de sloten en de kavels, de openheid en de Ruigekade als omsluitende structuur vormen de historische kwaliteiten van deze polder. Ook de molens, drukken een belangrijke stempel op de ruimtelijke beleving. Kenmerkend is de bebouwing die zich concentreert aan de Achthovenerweg, welke organisch, dus zonder planning van bovenaf, is ontstaan. Ook aan de Achthovenerweg is de dichtheid laag en komt een grote verscheidenheid aan bouwstijlen voor.

2.3 Bestaande situatie

De locatie Ruigekade 2 bestaat uit een karakteristiek boerderijensemble. Uit de bouwhistorische opname van het Bureau Kunst en Cultuur, d.d. 28 september 2022, blijkt dat het boerderijensemble van voor 1832 in verschillende fases is opgebouwd. Het boerderijensemble bestaat in de huidige situatie uit 8 bouwwerken, waarvan er 5 monumentale waarde hebben. Hierna wordt eerst ingegaan op deze 5 monumentale bouwwerken en daarna op de andere bouwwerken. Naast de monumentale bouwwerken bestaat het boerenerf ook uit bepalende structuren en groen. Zo liggen rond het erf diverse sloten, liggen aan de zuid- en oostzijde waardevolle houtwallen en ligt ten westen van de boerderij een boomgaard. De houtwallen zijn in het bestemmingsplan beschermd.



Afbeelding 6 vogelvlucht plangebied

Boerderij (met huisstal)

De boerderij bestaat uit een woongedeelte en huisstal. Aan het oorspronkelijke woongedeelte zat een uitgebouwde keuken (zomerhuis). Bij de Pothuis-Hoeve duikt de naam Steene Pothuis voor het eerst op in een polderreglement van Achthoven uit 1858. Een pothuis is een lage, half verdiepte uit- of aanbouw voor de berging van potten en keukengerei. Mogelijk houdt de naam Steene Pothuis hiermee verband.

In 1869 wordt het oorspronkelijke woongedeelte gesloopt en vervangen. Het nieuwe woongedeelte heeft een zadeldak. De opzet van het woonhuis met decoratief metselwerk, een symmetrische voorgevel en indeling van de begane grond met achter elkaar kamers ter weerszijde van een centrale gang met marmeren vloerplaten is typerend voor Zuid-Hollandse boerderijen in deze tijd, die zich richten naar de stad. Ook de bouwstijlen laten hun sporen achter, zoals de neorenaissance en het eclecticisme.



Afbeelding 7 foto voorgevels woonhuis en wagenschuur omstreeks 1920

Er vinden in de jaren 1930 kleine veranderingen plaats aan het woonhuis. Zo worden de bovenlichten van de voorgevel verfraaid met glas-in-lood en zijn er hier en daar nieuwe dorpels en tegels aangebracht. De schouw in de woonkeuken wordt bijvoorbeeld voorzien van groen-turquoise tegeltjes.

In 1940 wordt de naam van de boerderij Pothuis-Hoeve op de voorgevel aangebracht. Het is een naamplaat van cement boven het engelenraam.



Afbeelding 8 foto naamplaat voorgevel woonhuis

In 1948 wordt de huisstal vernieuwd en vergroot. Onderdeel van de vernieuwing is dat de stal wordt voorzien van spouwmuren. De architect, Hendrik Dirk van Osnabrugge, tekent ook een nieuwe hooitas die achter de huisstal staat. Vanaf 1950 wordt de boerderij her en der gemoderniseerd. Hierdoor vinden ook aanpassingen in de gevels plaats, zoals bv het plaatsen van nieuwe vensters in de westgevel en de boerendeur naar het boenhok verdwijnt.

Tussen 1996 en 1998 worden diverse werkzaamheden uitgevoerd aan de boerderij en diverse gebouwen. Zo wordt de eerder verwijderde uitgezaagde windveer opnieuw aan de boerderij en de wagenshuur aangebracht.

De boerderij heeft in de huidige situatie een rechthoekige plattegrond met een verspringing aan beide zijgevels. Het woonhuis is breder dan de stal. De twee bouwdelen hebben elk een zadeldak met een eigen dakhelling. Dat van het woonhuis begint hoger. Beide zijn gedekt met gesmoorde grijze dakpannen, type oude holle. Het woonhuis heeft twee bakstenen schoorstenen in het dakvlak boven de oostgevel. Oorspronkelijk waren deze op de nok geplaatst. In de kap van de stal zit aan de oostzijde een dakkapel met hooiluik, met plat dak.



Afbeelding 9 foto boerderij met huisstal 2022



Afbeelding 10 foto huisstal 2022

Wagenschuur en koeienstal (en melkruimte)

Aan de oostkant van de boerderij staat een rechthoekig bijgebouw. Dit gebouw is waarschijnlijk in het 2^e kwart van de 19^e eeuw of voor 1860 gebouwd. Dit is het oudste deel van de huidige wagenschuur met koeienstal. In 1868 wordt de eerste steen gelegd voor een nieuwe wagenschuur met zadeldak. Deze wordt tegen de oudere (koeien)stal aangebouwd. De buitenwand hiervan is nu de achterwand van de wagenschuur. Bovenin is nog een hooiluik van de stal zichtbaar. De wagenschuur krijgt een fraaie voorgevel met een geschulpte windveer, net als het woonhuis en bovenin een gietijzeren roosvenster. Een brede poort met dubbele deuren geeft toegang. Links naast de entree is de eerste steen ingemetseld.

Voor 1947 wordt achter de koeienstal een afdak gebouwd waar 6 koeien kunnen staan. Later wordt dit afdak dicht gebouwd. In 1961 wordt een melkmachine aangeschaft. Deze staat in de dicht gebouwde ruimte.

Het gebouw bestaat hiermee uit drie delen, de koeienstal (voor 1860), de wagenschuur (1968) en de melkruimte (3^e kwart 20^e eeuw). Het pand heeft een rechthoekige plattegrond en bestaat uit één laag met een vliering. Het heeft een zadeldak en is aan de oostzijde gedekt met rode oude hollen en aan de westzijde met gesmoorde oude hollen.



Afbeelding 11 foto links westgevel koeienstal met oorspronkelijk deel van voor 1860 (wit kader) en rechts de voorgevel van de wagenschuur (2022) met de 1^e steen (1868)

Stal of schuur bij 't Eilandje

Naast de kromming van de Kleine Does, bij 't Eilandje, bevindt zich een bijgebouw. Deze schuur of stal wordt tussen 1860 en 1920 vervangen door een wat zuidelijker gelegen, langere stal. Hierin worden later varkens gestald. Tussen 1996 en 1998 wordt de varkensstal herstelt en verfraait. De stal heeft een rechthoekige plattegrond. Het gebouw heeft één bouwlaag met een vliering en bestaat uit drie bouwdelen onder een zadeldak. Het dak is gedekt met rode oude holle.



Afbeelding 12 foto links zijgevel stal bij 't Eilandje ca. 1920 en rechts achterzijde stal 2022



Afbeelding 13 foto noordgevel stal met v.l.n.r.: stierenstal, varkensstal en paardenstal

Karlmolen

Aan de westkant van de huisstal bevindt zich een achthoekige karlmolen. De aanwezigheid ervan toont aan, dat de Pothuis-Hoeve een melkveehouderij huisvestte. Karlmolens raakten in de loop van de 18^e eeuw in zwang om mechanisch boter te produceren. In de karlmolen was een rad geïnstalleerd, dat door een paard (of hond) enige tijd rond een spil werd rondgedraaid. Via een drijfwas werd in het hoofdgebouw, de stamper in de karnton in beweging gebracht. Tussen 1950 en 1960 wordt het achtkantige puntdak vervangen door een plat dak.



Afbeelding 14 foto karlmolen links 1998 en rechts 2022

Boenhok

Aan de westkant van de keuken bevindt zich een boenhok. Het was gebruikelijk om alle melkgerei schoon te spoelen in de sloot. Daarvoor werd een boenstoepje aangelegd. In de 19^e eeuw worden boenstoepen vaak overdekt tot een gerieflijk boenhok. De vroegste afbeelding van het boenhok dateert van eind jaren 1960, begin jaren 1970. Het is dan een open gebouwtje van baksteen, de zijwanden zijn gemetseld in vlaams verband. Waarschijnlijk gaat het om halfsteensverband. Tussen 1996 en 1998 wordt het boenhok helemaal opgeknapt. Het heeft een lessenaarsdak gedekt met rode oude holle.



Afbeelding 15 foto boenhok rechts eind 1960, begin 1970 en foto links 1998



Afbeelding 16 foto boenhok 2022

Hooitas/schapenschuur

Achter de huisstal staat een vrij groot rechthoekig bijgebouw, iets breder dan de stal. Dit is een hooitas die in 1948 wordt vernieuwd. Later worden hier ook schapen in gehouden. Als de hooitas door een storm omwaait wordt deze in 2018 vervangen.



Afbeelding 17 foto hooitas rechts 2003 en midden en links 2022

Varkensschuurtje

Ten oosten van de hooitas en schapenschuur staat een varkensschuurtje. Dit schuurtje is als laatste in gebruik geweest als kippenschuur.



Afbeelding 18 foto varkensschuurtje 2022 met op de voorgrond een bostelsilo

Betonsilo's

Voor 1962 worden twee betonsilo's gebouwd voor het opslaan van bostel. Later zijn nog drie voedersilo's gerealiseerd. Eén bostelsilo is nog aanwezig.



Afbeelding 19 foto links varkensschuurtje, voedersilo's en betonnen bostelsilo's 1998 en rechts varkensschuurtje en bostelsilo 2022

Veldschuur

In 1985 wordt ten westen van de huisstal een veldschuur met mestkelder gebouwd. De veldschuur heeft een houten wand. Het bouwwerk heeft stalen spanten, een systeemvloer, kelderwanden van droogstapelblokken en een keldervloer van beton. De veldschuur werd later gebruikt als machineberging.



Afbeelding 20 foto veldschuur

Aanbevelingen bouwhistorische opname

In de bouwhistorische opname zijn ook aanbevelingen gedaan voor het hergebruiken van de monumentale en karakteristieke bouwwerken.

Algemeen

Bij renovatie en verbouwing verdient het de voorkeur voegwerk alleen waar nodig te herstellen, en dan met kalkrijke mortel. Verder dient zorgvuldig te worden omgegaan met historische bouwsporen. Bij wijzigingen aan kap en balklagen verdient terughoudendheid de voorkeur. Pragmatisch hergebruik is van belang.

Bouwwerken

De woonhuiszolder van de boerderij met Philibertspant verdient extra aandacht en bescherming bij eventuele isolatie.

Wat betreft de wagenschuur/koeienstal is het mogelijk onderdelen te hergebruiken en hierbij een kwaliteitsslag te maken. In de wagenschuur verdient het luik naar de koeienstal extra aandacht. Indien het gebouw, in combinatie met de stal bij 't Eilandje, omgebouwd wordt tot één wooncomplex, is het van belang om de vorm en de karakteristieke elementen van beide bouwblokken met hun zadeldak en de relatie tot elkaar te behouden en benadrukken. Wat betreft de stal bij 't Eilandje wordt geadviseerd de paardendrinkbak te behouden. Met name de deur met vierruits bovenlicht in de noordgevel verdient extra aandacht. Wat betreft de bostelsilo wordt geadviseerd deze te behouden.

Diverse

In historische boerderijen is er vaak sprake van karakteristiek kleurgebruik bij het schilderwerk van deuren, ramen en kozijnen, balken en luiken. Houdt hier oog voor. Verder worden op een boerenbedrijf vaak veel hergebruikt. Op de Pothuis-Hoeve liggen overal stapeltjes dakpannen, bakstenen, tegels, hout, stalramen en ander materiaal. Probeer in het bouwplan hier gebruik van te maken. De nog aanwezig betonnen bostelsilo is de laatste in Leiderdorp. Ondanks dat dit geen monumentaal bouwwerk is, is behoud een pré.

2.4 Nieuwe situatie

Het plan bestaat uit het realiseren van een zogenaamd 'Knarrenhof' met in totaal 3 woningen en enkele gezamenlijke ruimten. Uitgangspunt is dat de bestaande monumentale/cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden behouden en waar mogelijk zelfs worden versterkt.

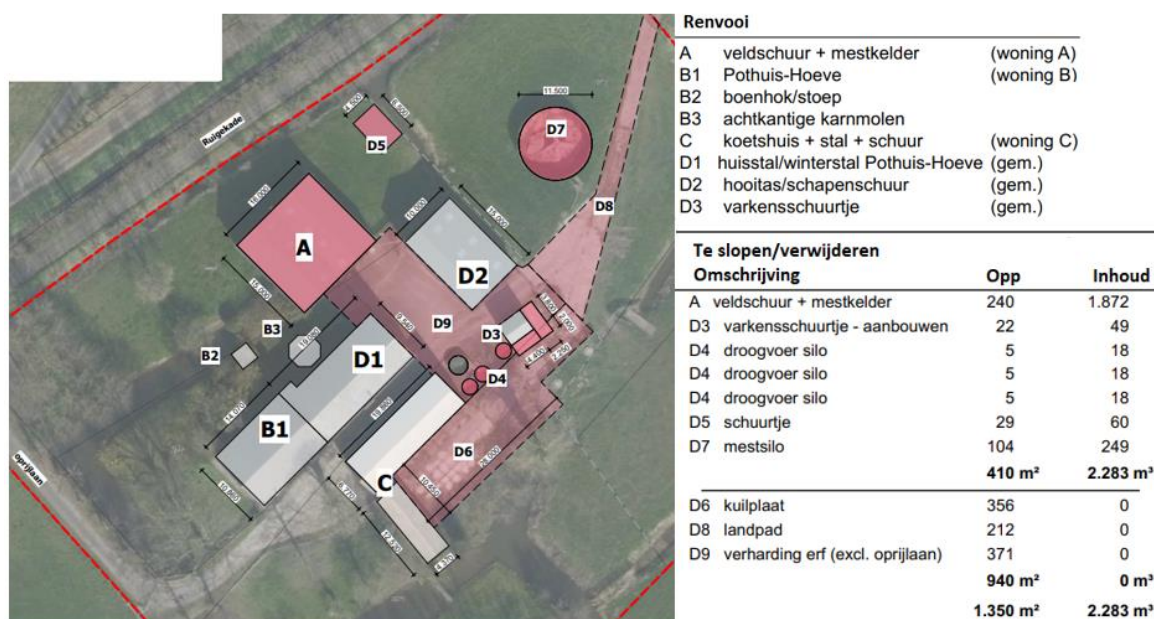
Woonvorm

Een Knarrenhof is een woonvorm waarbij de hofjes van vroeger met het gemak van heden worden gecombineerd. Hierdoor ontstaat een uniek concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Knarrenhof is namelijk bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep. Wel is het een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen.

Naast de gezamenlijkheid op het erf willen de nieuwe bewoners ook sociaal bijdragen aan de cohesie van de buurt. De gezamenlijke ruimte wordt ook opengesteld als kleinschalige ontmoetingsplaats voor gelijkgestemden. Op de grens van dorp en polder, een plek om de rust en de schoonheid van deze unieke plek te delen, eventueel gezamenlijke activiteiten organiseren. Daarnaast wordt een gemeenschappelijke moestuin aangelegd. Hier kunnen ook mensen uit de omgeving de gelegenheid krijgen om aan deel te nemen.

Splitsing/sloop

Het plan bestaat uit het splitsen van het boerenensemble in 3 privé delen en een collectief gedeelte. Kenmerkend is dat het erf niet helemaal wordt opgesplitst, er blijft een deel in gezamenlijk eigendom. Het blijft ook één erf, zonder harde erfscheidingen. De woningen worden als volgt ingedeeld. De boerderij vormt de eerste woning (B1) met in het achterste deel van de voormalige huisstal een ruimte voor gemeenschappelijke activiteiten (D1). Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor verjaardagen of als kantine voor de tuinmannen en is niet bedoeld voor activiteiten van derden. Het boenhok (B2) en de karmolen (B3) worden als bijgebouwen gebruikt.



Afbeelding 21 Bestaande en te slopen bebouwing en te verwijderen verhardingen

De oostelijke monumentale voormalige wagenschuur/koeienstal zal, samen met het voormalige stalletje bij 't Eiland, worden verbouwd tot tweede woning (C). De derde woning (A) wordt als nieuwe schuurwoning gebouwd op de plek van de veldschuur/machineberging. Deze schuur heeft geen cultuurhistorische waarde en wordt gesloopt. De onlangs vernieuwde noordelijke schuur wordt de garage voor de auto's van alle eigenaren, evenals de winterstalling van enkele schapen en tuingereedschap (D2). De bostelsilo achter de voormalige wagenschuur/koeienstal wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt behouden. Dit staat de herontwikkeling niet in de weg. De overige schuren, silo's en betonverhardingen worden verwijderd, zie afbeelding 21.



Afbeelding 22 nieuwe situatie

Woningen

De boerderij met aangebouwde huisstal zal worden gerestaureerd. Hierbij wordt, zoveel mogelijk, rekening gehouden met de aanbevelingen uit de bouwhistorische opname. Er zal vooral sprake zijn van het aanbrengen van isolatie. Wat betreft de wagenschuur/koeienstal en stal bij 't Eilandje dient nader onderzoek te worden gedaan naar de fundering. Daarna kan worden beoordeeld of restauratie mogelijk is of dat toch herbouw noodzakelijk is. Ook bij eventuele herbouw zal het beeldbepalende vooraanzicht van de wagenschuur geheel worden behouden en bestaande stenen en dakpannen zullen zoveel mogelijk worden (her)gebruikt.

De westelijke grote veldschuur/machineberging heeft geen beschermde cultuurhistorische waarde. Deze wordt daarom gesloopt en op deze plek wordt een nieuwe schuurwoning gebouwd. Het ensemble van het oude erf is de oorsprong voor het ontwerp. De bestaande boerderij met het woonhuis en de huisstal is het belangrijkste volume op het erf. Het volume van de nieuwe schuurwoning is daaraan ondergeschikt (800 m³).

Door de kaprichting in lijn te laten lopen met de boerderij wordt het ensemble (en slotenstructuur) versterkt. Door een langwerpige voetprint, flauwe dakhelling (max. 45 graden) en een eenduidig volume oogt de schuurwoning ook daadwerkelijk als een schuur en bijgebouw van de boerderij. De materialen voor de gevel- en dak bekleding is passend bij een landelijke schuur. De verdekte gevelpuien zorgen voor een gesloten karakter en dienen eveneens als zonwering. Door de grote schuivende zonwering, geïnspireerd op grote staldeuren krijgt de woning een robuuste en stoere uitstraling.



Afbeelding 23 foto impressie nieuwe schuurwoning

Inrichting erf e.o.

Ook bij de inrichting van het erf zelf wordt rekening gehouden met de waarden van het ensemble en is gekeken waar kwaliteiten kunnen worden behouden en versterkt. Daarnaast is het erf zo ingericht dat het echt één erf is, waarvan gezamenlijk gebruik wordt gemaakt. In de loop van de tijd, door mechanisatie en intensivering van de landbouw, heeft het erf veel van zijn landschappelijke kwaliteit verloren. Grote delen van het achtererf zijn onder beton verdwenen, de oorspronkelijke boomgaard telt nog maar 2 fruitbomen, de oprijlaan is eenzijdig beplant met lindes, een hakhout bosje is deels verdwenen en er staan weinig hagen. Om het erf weer de kwaliteit terug te geven is een inrichtingsplan gemaakt met de volgende uitgangspunten:

- minimaal verharderen, beton platen amoveren;
- gebakken klinkers of afgestrooid asfalt toepassen op de oprijlaan naar het achtererf;
- herstel en behoud van de plaats met grind en tamme kastanje aan de voorzijde;
- een duidelijke en formele voorkant;
- een gemeenschappelijk plein op het achtererf tussen de gebouwen, voor de nieuwe bewoners;
- auto's uit het zicht en beperkt op het achtererf (in bestaande loods);
- herstel van de boomgaard;
- een moestuin met kas voor eigen voedselvoorziening;
- alzijdig de erfgrenzen richting het omliggende landschap voorzien van hagen of andere beplanting en bomen toevoegen;

- erfgrenzen en privacy regelen door middel van beplanting. Geen geschoren hagen, heggen en hekken (wel robuuste hagen/heggen) op de kadastrale grenzen. De privé-eigendommen bestaan op papier maar zijn niet voelbaar of zichtbaar. Het erf moet als één geheel blijven ogen;
- voor de energievoorzieningen wordt met één leverancier gewerkt zodat het beeld van zonnepanelen en andere technische constructies rustig oog;
- Zonnepanelen zoveel mogelijk situeren op de daken van niet-monumentale bouwmassa's. Indien dit niet voldoende ruimte biedt, dan dient plaatsing te worden afgestemd met ELO.
- Zo veel mogelijk habitat creëren. Waardplanten, nestelgelegenheden, foerageerplekken, schuilplekken door middel van variatie mogelijk maken voor insecten, vogels, egels e.d.
- De bostelsilo is de laatste in zijn soort in Leiderdorp. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het behoud van de bostelsilo van belang. Deze blijft zichtbaar op het erf aanwezig.
- Bergingen van de woningen zijn opgenomen in de hoofdmassa's.
- Eventuele installaties inpandig situeren.
- De belangrijkste boomsoorten in de houtwallen, hagen en erfscheiding zijn lage boomsoorten als elzen en wilgen.
- Op het erf worden laadpalen gerealiseerd en mogelijk wordt er gebruik gemaakt van deelauto's. Hier toevoegen dat laadpalen niet in het zicht worden geplaatst.



Afbeelding 24 ontwerp inrichting erf

De oprijlaan wordt opnieuw gestraat, in een ander materiaal dan de openbare weg, gebakken klinkers, zoals tussen de boerderij en de stallen (mogelijk in karrenspoor uitvoering) of afgestrooid asfalt om een zacht griend effect te geven. Na de bocht richting het voorplein met grind en tamme kastanje zit links een ligusterhaagje, deze wordt ook aan de rechter kant aangeplant. Links en rechts van de oprijlaan aan de voorkant van de bebouwing wordt dezelfde formele sfeer vormgegeven door net gemaaid gras en bollen onder de bestaande solitaire bomen. Het achterplein is net zo groot als nodig om gemakkelijk te kunnen manoeuvreren, maar voor de rest is de verharding zo beperkt mogelijk. De verharding is los van de bestaande (parkeer)loods gehouden om een zoom van vegetatie te kunnen planten. Dicht bij de gebouwen en het achterplein kan men de lievelingsplanten en bloemen toepassen, een cultureel geheel. Verder weg van de bebouwing wordt het beeld losser, inheems en natuurlijker.

De boomgaard wordt uitgebreid met hoogstambomen waar mogelijk oude rassen, inheems of al langer ingeburgerd bijvoorbeeld: divers sortiment appels, pruimen, peren, mispels, kweepeer of moerbeï. De twee oude bomen blijven bewaard. Aan de achterkant wordt de verharding weggehaald wat ruimte geeft aan een losse gemengde haag van meidoorns, Spaanse aak, lijsterbes, vuilboom e.d. De houtwallen/geriefbos verdichten met elzen, berken en essen als vochtig houthakbos. Het erf vergroenen met inheemse, lokale bomen en heesters bijvoorbeeld: Els, berk, hazelaar, meidoorn, lijsterbes, hult, liguster, kruisbes, aalbes, vlieren etc.

Schuinachter woning C wordt een moestuin aangelegd. Ten behoeve van deze moestuin kan, voor de opkweek van pootgoed en om het oogstseizoen te verlengen, een simpel kasje worden geplaatst van ca. 3,5 x 4 m. Deze kas zal bestaan uit glas/hout of glas en heeft geen bodem, zodat direct in de grond gewassen vroeg in het jaar kunnen staan. De moestuin kan ook door buurtgenoten worden gebruikt.

Conclusie

Het plan bestaat uit het splitsen van een voormalige agrarisch bedrijfsensemble in 3 woningen. Het gaat om een zogenaamd knarrenhofje, waarbij de nieuwe bewoners gezamenlijk zorgen voor het onderhouden van het erf en ook zorg hebben voor elkaar. De bestaande monumentale gebouwen worden in gebruik genomen als woning en bijgebouwen en worden daarbij gerenoveerd en mogelijk herbouwd. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanbevelingen uit de bouwhistorische opname en worden bestaande materialen zoveel mogelijk hergebruikt. Eén van de woningen bestaat uit een nieuwe schuurwoning op de plek van een bestaande veldschuur. Elementen die van mindere waarde zijn worden verwijderd. Naast de gebouwen is er ook aandacht voor het zorgvuldig inrichten en opknappen van het erf. Dit plan zorgt daarmee voor het behouden en opknappen van een bestaand monumentaal waardevol boerenensemble, waardoor langer behoud is gegarandeerd.

2.5 Landschappelijke inpassing (Beeldkwaliteitsparagraaf)

Algemeen

De Pothuis-Hoeve ligt in de polder Achthoven op de hoek van de Achthovenerweg en de Ruigekade, vlakbij de bebouwde kom van Leiderdorp. Het erf wordt met name omringd door weilanden die onbebouwd zijn. Door de ligging aan de Ruigekade en de aanwezige houtwallen ligt het erf enigszins verscholen.

Het ensemble is een waardevol complex met een boeren erf, waar aan de indeling nog verschillende ontwikkelingen in de (melk)veehouderij te zien zijn. Met name uit de 19^e en 20^e eeuw en gezien de karnmolen ook uit de 18^e eeuw. De alleroudste vermeldingen van het perceel waarop de boerderij ligt, stammen uit het begin van de 15de eeuw. Naast hennep werd ook vlas verbouwd, beide producten waren bestemd voor het maken van textiel en touw en werden gebruikt om er olie uit te persen. Na 1500 ging de melkveehouderij en de zuivelbereiding een grotere rol spelen, mede in gegeven door de verdere vernatting van de polders die akkerbouw lastiger maakte. De hennepbouw werd voortgezet op de hogere gelegen percelen in de polder die langs de slootkanten lagen. Het verbouwen van hennep leverde extra inkomsten op waarbij het verwerken van de hennepvezels in de winterperiode voor de nodige activiteit zorgde.

Specifiek

Het ensemble Pothuis-Hoeve bestaat uit meerdere bouwwerken, waarvan er 5 van monumentale status zijn. Vooral de opstallen met monumentale status zijn niet meer bruikbaar voor de eisen binnen de huidige agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast is het land verpacht of verkocht en op een deel ervan loopt inmiddels zelfs een recreatief pad door de polder, het Gravenpad (fietspad). Herontwikkeling van de Pothuis-Hoeve past in de huidige trend om vrijkomende agrarische bebouwing een passende bestemming te geven, waarbij meestal sprake is van wijziging naar een woonfunctie. Een substantieel deel van de historische boerderij-ensembles in de Achthovenerpolder heeft al een dergelijke transformatie ondergaan.

De nieuwe eigenaren zijn zich ervan bewust dat het ensemble Pothuis-Hoeve zeer waardevol is, zowel het ensemble zelf als de omgeving. Hun insteek is daarom vooral behoud van de nu al aanwezige waarden en waar mogelijk zelfs een versterking van deze waarden. Zo worden de monumentale gebouwen, zoals de boerderij, karnmolen en het boenhok volledig behouden en waar nodig gerestaureerd. Daar waar sprake is van nieuwbouw of herbouw worden bestaande materialen zoveel mogelijk hergebruikt en de waardevolste elementen, zoals de voorgevel van de wagenschuur, worden behouden. De nieuwe schuurwoning wordt zo gesitueerd dat deze echt als schuur behorende bij de boerderij kan worden gezien. Ook wordt de enige overgebleven originele betonnen bostelsilo behouden. Hiermee wordt de huidige beeldkwaliteit van het boerenensemble behouden.

Ook bij de inrichting van het erf wordt rekening gehouden met de waarden van het ensemble. Er is een inrichtingsplan gemaakt met daarin elementen die de kwaliteit en ook de biodiversiteit van het erf vergroten. Zo worden overtollige verhardingen verwijderd en vervangen door groen. Er wordt een beperkt gezamenlijk achterplein gecreëerd en de verhardingen rond de woningen blijft ook beperkt. Authentiek aanwezige slotenpatronen, houtwallen en boomgaard worden behouden en ook waar nodig opgeknapt en aangevuld. Verder wordt ervoor gezorgd dat de eigen auto's zoveel mogelijk binnen zullen staan. Bezoekers kunnen achter de boerderij en de woning in de wagenschuur/koeienstal parkeren. Zo blijven deze ook zoveel mogelijk uit het zicht. De formele voorkant van het erf ligt straks voor de boerderij en de nieuwe stalwoning.

Conclusie

Het plan draagt bij aan het langer kunnen behouden van een monumentaal boerenensemble. Door op het erf 3 woningen toe te staan en deze woningen op een zorgvuldige manier in te passen op hetzelfde erf is het mogelijk de monumentale gebouwen te behouden en te renoveren.

Daar waar behoud niet mogelijk is zal sprake zijn van herbouw met zoveel mogelijk de bestaande materialen en behoud van de meest waardevolle elementen. De nieuwe schuurwoning wordt zorgvuldig ingepast. Ook de landschappelijke elementen zoals de slotenpatronen, houtwallen en boomgaard dragen bij aan het behoud en zelfs de versterking van de beeldkwaliteit van het boerenensemble.

2.6 Verkeer en parkeren

Parkeerbeleidsplan Leiderdorp 2012 - 2020 (2012)

In het parkeerbeleidsplan (2012) staan de knelpunten op dit vlak en daarnaast fungeert het als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. In alle gevallen geldt dat het parkeren op eigen terrein geregeld moet worden. Hoeveel parkeerplaatsen dat moeten zijn, ligt aan de functie(s) die worden gebouwd of hoe het perceel wordt gebruikt (bestaande tekorten niet meegerekend). In de bijlage van het parkeerbeleidsplan is de lijst te vinden. Hoewel het buitengebied niet wordt behandeld in de nota (er zijn ook geen knelpunten bekend; dit geldt ook voor fietsparkeren), geldt bovenstaand principe wel. In de regels is daarom een regeling opgenomen die erin voorziet dat in geval van ontwikkelingen de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Addendum parkeerbeleidsplan

In 2016 is een addendum van het parkeerbeleidsplan vastgesteld. Dit addendum is vastgesteld om sommige onderwerpen te actualiseren, een parkeernorm voor sociale huurwoningen op te nemen en rekening te houden met het gebruik van elektrische auto's en gewijzigde regelgeving.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten op de Ruigekade. Deze ontsluiting blijft in stand en is veilig voor het beoogde gebruik. De ontwikkeling betreft de realisatie van 3 woningen (waarvan 1 bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning) op een voormalige agrarisch erf. Dit is een beperkte ontwikkeling met ook een beperkt aantal verkeersbewegingen. Zeker ten opzichte van het agrarische gebruik met ook landbouwvoertuigen. Als gevolg van de ontwikkeling zal de verkeersdruk op de Ruigekade daardoor niet echt toenemen, eerder afnemen. Daarbij is de Ruigekade goed bereikbaar via de Achthovenerweg en de Mauristsingel. Als gevolg van de ontwikkeling zullen hierdoor, wat betreft de verkeersafwikkeling geen problemen ontstaan.

Bereikbaarheid en veiligheid

Zoals gezegd vindt de ontsluiting van het plangebied plaats via de Ruigekade. De breedte van de (particuliere) weg is minimaal 4,5 meter en de verharding is tussen de 3,25 en 3,5 meter breed. Om bij het plangebied te komen moet over een dam met duiker worden gegaan. Tot voor kort reden er over de dam en het pad zware vrachtwagens met melk, mengvoeder en hooi/stro van soms meer dan 30 ton. De ontsluiting is daarmee ook geschikt voor een brandweerauto.

Voor eengezinswoningen geldt er een afstand van 40 meter tussen de tankautospuit en de voordeur (artikel 6.37 van het Bouwbesluit). Daarmee wordt een snelle inzet voor het beperken van schade en eventueel redden van personen mogelijk wordt gemaakt. De opstelplaats van de brandweer kan gesitueerd worden nog voor de witte dam. Op deze manier wordt er voldaan aan de maximale afstand van 40 meter tot de voordeur en kan er een effectieve brandbestrijding plaatsvinden.

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.

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

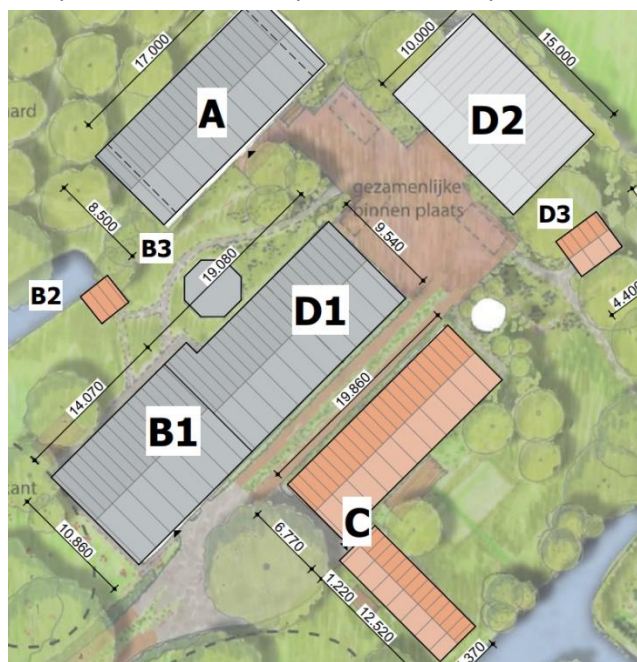
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 3 woningen (waarvan 1 bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning). De gezamenlijke ruimten worden gebruikt voor eigen bezoekers en ook door derden. In de volgende tabel is, aan de hand van het Parkeerbeleidsplan, het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Benodigde parkeerplaatsen
Woning (koop)	3 woningen	1,8 per woning	5,4
Wijkgebouw	190 m2	2,3 per 100 m2	4,37
Totaal			9,8 (afgerond 10)

Op het erf is één van de bestaande bijgebouwen (D2) geschikt gemaakt voor het parkeren van 6 á 7 auto's. Tijdens een locatiebezoek door een aantal ambtenaren van de gemeente is bevestigd dat dit bijgebouw hiervoor geschikt is. Ook is er voldoende manoeuvreerruimte op het gezamenlijke achterplein. Daarnaast worden voor bezoekers nog eens 3 á 4 parkeerplaatsen op het erf gerealiseerd, afbeelding 25. Er wordt hiermee voldaan aan de gestelde normen.

Conclusie

Het plan is vanuit het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.



Afbeelding 25 ontsluiting op het erf en parkeren bezoekers/bewoners (D2 en gezamenlijke binnenplaats)

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Conclusie

Voorliggend plan draagt bij aan het behoud en verbetering van de monumentale en cultuurhistorische waarden van een boerderij ensemble. Met dit plan zijn geen grote Rijksbelangen gemoeid. De toetsing aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 3.2.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 inwerking getreden en op 1 oktober 2012 en 1 juli 2014 op onderdelen aangevuld.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Conclusie

Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Het omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De geconsolideerde Omgevingsvisie- en verordening zijn op 25 oktober 2022 in werking getreden.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland.

De zes ambities zijn:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van de maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

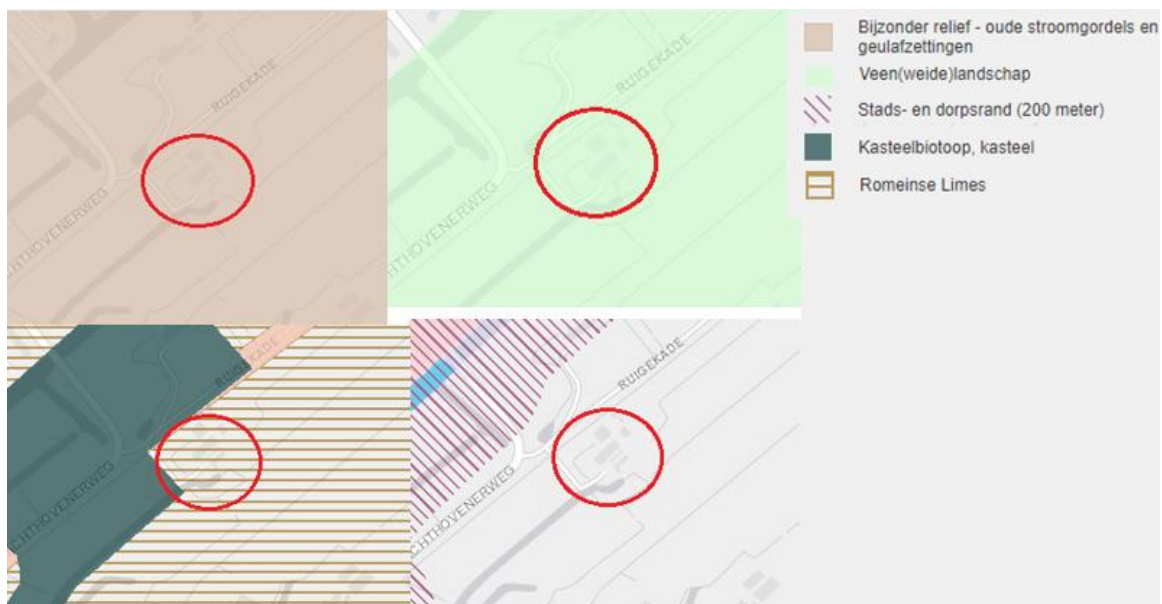
De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit is het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen.

De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.

De provincie heeft richtpunten opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen die het bovenlokale, algemene belang borgen. Dit kan te maken hebben met het type ontwikkeling, de schaal, maar ook met de gebiedsidentiteit van de gekozen plek. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is.

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.
- Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is.
- In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. Bij inpassen gaat het om een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De impact op het gebied is klein. Een aanpassing betreft een wijziging in de structuur van een gebied die aansluit bij de huidige gebiedsidentiteit. De impact op het gebied is groter. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuwe gebiedsidentiteit ontstaat. De impact van dit type ontwikkeling op een gebied is enorm. Bij transformatie is het dan ook belangrijk om goed vorm te geven aan de ontwikkeling van een nieuwe ruimtelijke kwaliteit, met vaak ook een nieuwe identiteit.



Afbeelding 26 uitsnede kwaliteitskaart (Laag van de Ondergrond, Laag van de Cultuur- en Natuurlandschappen, Laag van de Beleving en Laag van de Stedelijke Occupatie)

Oude stroomgordel en geulafzettingen

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, krekens 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. De richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.

- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Veenweidelandschap

De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst. Een duurzaam gebruik en eigenaarschap van het veen(weide)gebied is van belang. Het maken van nieuwe (agrarische) natuurlandschappen met een (extensieve) recreatieve functie behoort daarbij tot de mogelijkheid. De richtpunten zijn:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden.
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders.
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Romeinse Limes

De Limes is de aanduiding van de noordgrens van het voormalige Romeinse rijk, die zich in Europa uitstrekt van de Balkan tot in Engeland. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens. In Zuid-Holland wordt de Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk, en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. De kernwaarden betreffen: verspreide, losse militaire complexen en infrastructuur (forten, wachttorens, militaire kampementen, havens, scheepswrakken en aanlegplaatsen); steden, grafvelden en (water)infrastructuur die redelijkerwijs behoren tot de militaire centra; verbindende structurerende elementen als de rivier (gereconstrueerde bedding van Beneden-, Kromme en Oude Rijn in de Romeinse tijd), de Limesweg en enkele andere stukken infrastructuur als het Kanaal van Corbulo en de weg tussen Nijmegen en Rijn. De Limes kan gebruikt worden als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone, waar mogelijk door een koppeling te leggen met (nieuwe) recreatieve routes. Het richtpunt is:

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

Beoordeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van een strokenverkaveling liggend aan een rivierdijklint. De kavels steken ver het landschap in, doordat ontgonnen is met recht van 'vrije opstrek' zonder achtergrens. De Achthovenerweg vormt het lint op de oeverwal van de Oude Rijn. Door het plan wijzigt het landschap niet. Het agrarisch bedrijf is al langer beëindigd en de gronden zijn verkocht of verpacht. Door het plan wordt ervoor gezorgd dat een monumentaal boerenensemble in stand wordt gehouden. Er worden 3 woningen min of meer in de bestaande bebouwing gerealiseerd wat een passende vervolgfunctie is op deze plek. De relatie met het lint wijzigt niet.

In de Omgevingsverordening is het bovenstaande beleid verder uitgewerkt. In de navolgende paragraaf vindt de toetsing van het planvoornemen aan het bovenstaande beleid plaats.

Provinciale Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de Omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de onderstaande kaarten en bepalingen relevant.



Afbeelding 27 Uitsnede kaart 3 (Regionale waterkeringen), 8 (Archeologische waarden) en 14 (Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorie) omgevingsverordening Zuid-Holland

Artikel 6.9 en 6.9a Ruimtelijke kwaliteiten Beschermingscategorie

De locatie ligt in het gebied met de aanduiding Ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan in dit gebied kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit. Bij het beantwoorden van de vraag of bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd kan blijven, wordt de schaalverdeling inpassen, aanpassen en transformeren gehanteerd.

De locatie ligt in de beschermingscategorie Buitengebied. Een bestemmingsplan in dit gebied kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden:

- De ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk, mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, blijkens een afdoende motivering die tevens ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorps gebied.
- In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
 - b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
 - c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
 - d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Beoordeling

Het plan bestaat uit het realiseren van 3 woningen in grotendeels de bestaande bebouwing van een monumentaal boerenensemble. Onderdeel van het plan daarbij is de sloop/sanering van 410 m²/2.283 m³ aan niet waardevolle gebouwen en 940 m² aan verhardingen. Door het plan is het mogelijk de monumentale boerderij te behouden en waar mogelijk de kwaliteit te versterken. De 1^e woning bestaat uit de boerderij. Deze wordt alleen gerenoveerd en verduurzaamd. De voormalige stal wordt ingericht als gezamenlijke ruimte voor alle bewoners. De 2^e woning bestaat uit de bestaande koeienstal/wagenschuur en de stal bij 't Eilandje. Mogelijk wordt vooral de stal bij 't Eilandje herbouwd en voorzien van een nieuwe fundering. Door de verbouw naar woning worden deze monumentale gebouwen helemaal opgeknapt, waardoor ze langer behouden kunnen blijven. De 3^e woning wordt op de bestaande fundering van de veldschuur/machineberging gebouwd. Deze woning wordt gebouwd in de vorm van een schuur die bij de boerderij hoort. Het volume van de nieuwe schuurwoning (145 m²/800 m³) is ondergeschikt aan de boerderij en de kaprichting loopt ook in lijn met de boerderij. Hierdoor wordt het ensemble (en slotenstructuur) versterkt. De agrarische gronden die bij de boerderij hoorden zijn verkocht of verpacht. De bestaande landschappelijk structuren, zoals de watergangen en houtwallen, worden behouden. Verder wordt de bestaande boomgaard uitgebreid en het erf wordt voorzien van meer groen en bomen. Het parkeren wordt grotendeels inpandig opgelost. Met dit plan is sprake van een mooie inpassing. Het plan draagt bij aan het behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van een waardevol monumentaal boerenensemble.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 6.10)

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6, 2^e, 3^e en 4^e lid van het Bro). In de eerste plaats zal dus moeten worden beoordeeld of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Op grond van artikel 1.1.1, lid 1 Bro wordt het volgende verstaan onder stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een stedelijke ontwikkeling is. Ook is het begrip 'woningbouwlocatie' niet nader gedefinieerd. Uit de overzichtsuitspraak ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking (d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een ontwikkeling met niet meer dan 11 woningen niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Toetsing aan de ladder is in dit geval daarom niet nodig.

Artikel 6.22 Regionale waterkeringen

De locatie ligt gedeeltelijk in de regionale waterkering. Een bestemmingsplan in dit gebied kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden:

- De waterkering moet worden bestemd;
- De beschermingszone moet worden bestemd;
- Voor het bepalen van de omvang van de gronden wordt uitgegaan van de door de beheerder van de waterkering vastgestelde legger.
- De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zorgt niet voor belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.
- Voor de beoordeling of sprake is van belemmeringen wordt advies gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Beoordeling

Het plan bestaat uit het realiseren van 3 woningen in grotendeels de bestaande bebouwing van een monumentaal boerenensemble. De 1^e woning bestaat uit de boerderij. Deze wordt alleen gerenoveerd en verduurzaamd, waardoor er geen effect is op de waterkering. De 2^e woning bestaat uit de bestaande koeienstal/wagenschuur en de stal bij 't Eilandje. Mogelijk wordt vooral de stal bij 't Eilandje herbouwd en voorzien van een nieuwe fundering. Dit zal in overleg gaan met de waterbeheerder. De 3^e woning wordt op de bestaande fundering van de veldschuur/machineberging gebouwd. Dit heeft geen invloed op de waterkering.

Artikel 6.27 Archeologie en Romeinse Limes

De locatie ligt in het gebied met de Romeinse Limes. Een bestemmingsplan in dit gebied kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden:

- Een bestemmingsplan voor gronden binnen de Romeinse Limes met een hoge of zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 8 in bijlage II, bevat bestemmingen en daarbij behorende regels die de verwachte archeologische waarden beschermen.
- De regels voorzien in elk geval in de voorwaarde van archeologisch onderzoek bij werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² waarbij de bodem tot meer dan 30 cm onder het maaiveld wordt geroerd en de voorwaarde, dat gehandeld wordt in overeenstemming met de uitkomsten van dat onderzoek.

Beoordeling

Het plan bestaat uit het realiseren van 3 woningen in grotendeels de bestaande bebouwing van een monumentaal boerenensemble. De 1^e woning bestaat uit de boerderij. Deze wordt alleen gerenoveerd en verduurzaamd, waardoor er geen effect is op de Limes. De 2^e woning bestaat uit de bestaande koeienstal/wagenschuur en de stal bij 't Eilandje. Mogelijk wordt vooral de stal bij 'r Eilandje herbouwd en voorzien van een nieuwe fundering. Deze stal heeft een oppervlakte van 46 m², waardoor geen onderzoek nodig is.

De 3^e woning wordt op de bestaande fundering van de veldschuur/machineberging gebouwd. Dit heeft geen invloed op de Limes.

Conclusie

Het plan voor het realiseren van 3 woningen in grotendeels de bestaande bebouwing van een monumentaal boerenensemble voldoet aan het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Holland Rijnland wil een goed woonklimaat realiseren met voldoende en gevarieerde woningen, met aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving. Voor het wonen in het veenweidegebied stelt de regionale structuurvisie dat er meer aandacht moet komen voor wonen. Inwoners van het gebied waarderen de openheid en historie. Verrommelde bebouwing moet zo veel mogelijk uit het open landschap verdwijnen en natuurgebieden krijgen bescherming. Dit is ook aantrekkelijk voor 'nieuwe inwoners' en juist zij kunnen een stimulans vormen voor de leefbaarheid. Om dit te bereiken zet Holland Rijnland in op woningbouw op een kleinschalig niveau en variërend in woonmilieus, prijzen en woningtypes. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de bestaande kernkwaliteiten.

Regionale woonvisie Holland Rijnland

In de regionale Woonvisie van Holland Rijnland hebben de samenwerkende gemeenten gezamenlijk een perspectief vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor het vaststellen van het kwantitatieve en kwalitatieve bouwscenario en biedt een richtinggevend beleidskader voor corporatie, projectontwikkelaar, bewoners en niet in de laatste plaats voor regiogemeenten. In de woonvisie is afgesproken dat jaarlijks een monitor plaatsvindt van de gerealiseerde toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad en de voorgenomen bouwplannen van de gemeenten. Daarbij moeten in de periode 2008-2019 in totaal netto ruim 24.000 woningen worden toegevoegd. Bij de realisatie van nieuwe woningen vormt het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen het uitgangspunt en voor de gemeente Kaag en Braassem geldt dat 30% van alle woningbouw sociaal dient te zijn.

Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017

Het aantal inwoners en huishoudens in Holland Rijnland neemt nog steeds toe. Daarnaast verandert de leeftijd en samenstelling van de bevolking door vergrijzing en steeds kleinere gezinnen. Om goed in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen, stelden de gemeenten in Holland Rijnland de Regionale Woonagenda 2017 op. Dit document vervangt de vorige woonagenda uit 2014. Met de woonagenda willen de gemeenten het woningaanbod de komende jaren beter laten aansluiten op de behoefte in de regio Holland Rijnland en in de subregio's Duin- en Bollenstreek, Leidse regio en Rijn- en Veenstreek.

Op de eerste plaats gaat het om de ontwikkeling van kansrijke bouwlocaties (woonmilieus). Andere belangrijke opgaven zijn het voorzien in voldoende sociale huurwoningen en passende woonruimten voor bijzondere doelgroepen, waarvoor aanvullende zorg noodzakelijk is. Met de vernieuwde Regionale Woonagenda zijn gemeenten in staat hun woningbouwplannen onderling beter af te stemmen, qua bouwjaar en woonmilieu.

De druk op de woningmarkt in de Randstad is groot. De komende 15 jaar zullen volgens de verstedelijkingsagenda “Samen waarmaken en versnellen” in de zuidelijke Randstad 230.000 woningen toegevoegd moeten worden. De verstedelijkingsagenda constateert dat deze ontwikkeling niet gaat lukken zonder interventies en tempoversnelling. Volgens de provinciale Woningbouwbehoefteraming is in Leiderdorp in de periode 2017 – 2021 behoefte aan 320 woningen. Het toevoegen van twee woningen (boerderij is al een bestaande woning) past binnen dit aantal.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het regionale beleid. De ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsverbetering van een monumentaal boerenensemble. Door de woonvorm van een zogenaamd Knarrenhof draagt dit plan ook bij aan woningen voor senioren. Het plan voldoet hiermee aan het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035

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

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

Plangebied

Het plangebied ligt in een laagdynamisch gebied in het gebiedspaspoort De Polders. Laagdynamische gebieden zijn gebieden waar sprake is van weinig veranderingen. Het betreft de volgende soorten gebieden:

- *gebieden die recent zijn gerealiseerd en afgerond, afgestemd op de actuele behoeften;*
- *gebieden waar zeer beperkt ontwikkelingen zijn toegestaan vanwege actuele en aanwezige (cultuur-historische of landschappelijke) waarden;*
- *gebieden die vanwege hun homogene (woon)karakter nauwelijks kansen bieden voor (gebiedsdekkende) transformatie of herstructurering.*

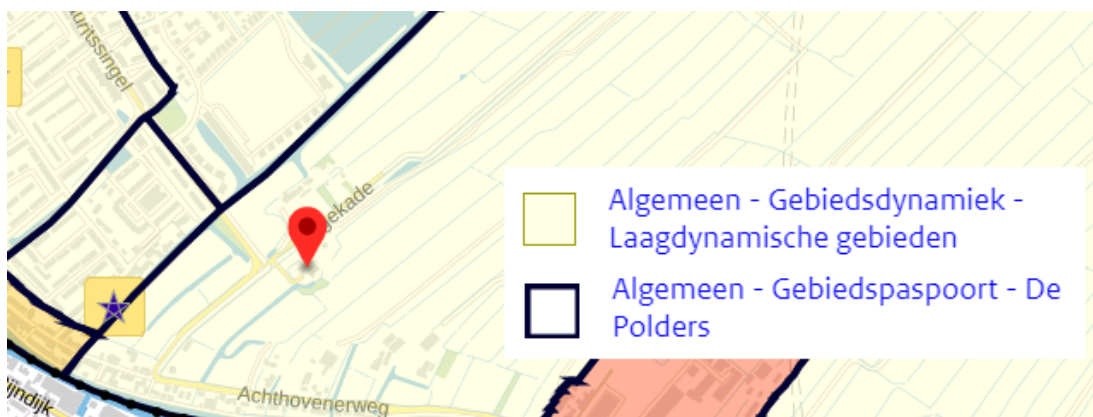
Voor deze gebieden is het belangrijk dat ze ‘flexibel evolueren’, afgestemd op de wijzigende behoeften, maar wel op zodanige wijze dat de waarden behouden blijven.

In de laagdynamische gebieden blijft de structuur en functie van het gebied behouden. Ontwikkelingen doen zich met name voor op woningniveau: kleinschalige functionele aanpassingen, modernisering en verduurzamen van de bestaande bebouwing. De thematische kaders vormen de uitgangspunten bij deze ontwikkelingen. Van belang is dat de bestaande kwaliteit op peil wordt gehouden.

Polder Achthoven en de Boterhuispolder zijn twee geheel verschillende polders. Polder Achthoven is minder oud en kenmerkt zich door een lange, smalle strokenverkaveling. De bebouwing staat hier over het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en langs de Oude Rijnzone. Langs de Oude Rijn zijn veel oude historische boerenhoven nog intact en aangewezen als rijksmonument. Ze vormen cultuurhistorische ensembles met hun veelal kenmerkende oprijlaan, hekwerken en agrarische bebouwing. Ook zijn op sommige plekken de buitenplaatsen uit de 17e en 18e eeuw nog zichtbaar. Deze historische bebouwing vormen de belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke structuren, die behouden moeten blijven en versterkt moeten worden.

Polder Achthoven heeft hoofdzakelijk een agrarische functie. Het gebied kan beleefd worden vanaf de Achthovenerweg, de Oude Rijn en de hoger gelegen Ruigekade. Ten noorden ligt dichtbij de afslag van de A4

Aandachtspunt vormt het behoud van de agrarische functie, eventueel als nevenactiviteit gericht op landschapsbehoud. Leegstand van bebouwing en kavels moet worden voorkomen omdat dit de belevingswaarde beïnvloedt. Toegankelijk en beleefbaar maken van het polderlandschap door het behouden en/of verbeteren van netwerken voor langzaam verkeer biedt kansen voor de recreatieve waarden van de polders. Aandachtspunt is ook dat zorgvuldig wordt omgegaan met nieuwe ontwikkelingen aan de randen van de polder. Aansluiting bij het landschap en vormgeving zijn een belangrijk ontwerputgangspunt.



Afbeelding 28 Uitsnede kaart structuurvisie Leiderdorp 2035

Wonen

Wat betreft het wonen in Leiderdorp is het volgende opgenomen in de structuurvisie. De woningbehoefteraming (WBR) uit 2015 van de provincie laat zien dat er in de periode 2012-2030 in Leiderdorp nog een opgave ligt van 750 tot 1000 woningen. Op inbreidings- en transformatielocaties moeten de nieuwe woningen gerealiseerd worden; de huidige bebouwingscontouren van Leiderdorp blijven leidend. De polders zijn immers mede bepalend voor het aantrekkelijke leefklimaat. Daarnaast kan door het inzetten op inbreiding en transformatie het ontstaan van toekomstige probleemgebieden voorkomen worden. Accenten in het programma moeten komen te liggen op de huursector (sociaal en middensegment) en op woningen voor starters en woningen voor senioren. Op die manier ondersteunt de gemeente het behoud van een gevarieerde bevolkingssamenstelling en is het draagvlak voor de aanwezige voorzieningen veiliggesteld.

Beoordeling

Het plan bestaat uit het realiseren van 3 woningen in grotendeels de bestaande bebouwing van een monumentaal boerenensemble. Het gaat om een zogenaamd Knarrenhof, waarbij de 3 woningen worden bewoond door senioren. Kenmerkend is het gezamenlijk karakter, waarbij geen sprake is van erfscheidingen. Door dit plan is het mogelijk het monumentale boerenensemble in stand te houden en zelfs te versterken. De boerderij wordt gerenoveerd en ook de koeienstal/wagenberging en de stal bij het Eilandje worden gerenoveerd. Mogelijk wordt de stal bij 't Eilandje herbouwd en voorzien van een nieuwe fundering. Bij herbouw worden zoveel mogelijk de originele materialen gebruikt. Ook de overige waardevolle bouwwerken (karnmolen en boenhok) worden opgeknapt. De niet waardevolle veldschuur wordt gesloopt en vervangen door een meer passende schuurwoning, waarvan het volume ondergeschikt is aan de boerderij. Daarbij wordt het erf zorgvuldig aangepakt en voorzien van meer groen en bomen. De boomgaard wordt voorzien van nieuwe fruitbomen en overbodige en niet waardevolle bouwwerken en verhardingen worden verwijderd. Bestaande landschappelijke structuren, zoals de sloten en de houtwallen, worden behouden. Al met al draagt dit plan bij aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een stukje buitengebied.

Woonvisie

De gemeenteraad heeft op 4 februari 2013 de woonvisie '*Gewoon lekker wonen tussen stad en Groene Hart*' vastgesteld. Daarmee bepaalde de raad dat er in Leiderdorp tot 2020 nog een kleine 750 woningen gebouwd zouden moeten worden, vooral voor (jonge) starters en ouderen.

Door de verdergaande vergrijzing en de toename van 1-persoonshuishoudens verandert de samenstelling van de bevolking in Leiderdorp in een rap tempo. Er dreigt op termijn zelfs een afname van de bevolking (de zogeheten krimp). De gemeenteraad heeft aangegeven, dat hij het aantal inwoners graag op het peil willen houden (nu: ca. 27.000).

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'. Ook zal er in voorlichtende zin extra aandacht besteed gaan worden aan het levensloopgeschikt maken/houden van de bestaande voorraad. De meeste ouderen willen graag in hun eigen omgeving en woning blijven wonen, maar bij verminderde zelfredzaamheid als gevolg van het ouder worden is niet iedere woning daarvoor meer geschikt. Naast woningen voor ouderen zijn sociale (huur)woningen belangrijk. Uitgangspunt is dat bij ieder woningbouwplan minimaal 35% sociaal wordt gerealiseerd. Is dit niet mogelijk dan is er conform de beleidsnota 'Afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten' een afkoopregeling. Hiervan zal gebruik worden gemaakt.

Beoordeling

Het plan bestaat uit het realiseren van 3 woningen in grotendeels de bestaande bebouwing van een monumentaal boerenensemble. Het gaat om een zogenaamd Knarrenhof, waarbij de 3 woningen worden bewoond door senioren. De woningen worden daarom zoveel mogelijk levensloopbestendig gemaakt. Dit plan sluit daarmee aan bij de woonvisie. Daarbij komen de nieuwe bewoners uit Leiderdorp, waardoor dit plan ook de doorstroming bevordert.

Conclusie

Het plan voor het realiseren van 3 woningen in een monumentaal boerenensemble voldoet aan het gemeentelijk beleid.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Eén van de wijzigingen in dit besluit is dat in elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. aandacht moet worden besteed aan de vraag of er al dan niet een m.e.r.(beoordeling) nodig is.

Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op (een) activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarde vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets is een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Mogelijk van toepassing zijnde activiteiten zijn:

- 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (D11.2); Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op o.a. 2.000 of meer woningen omvat. De 2^e activiteit;
- 'een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding' (D9); Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien sprake is van een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw.

In dit plan is sprake van het wijzigen van een agrarische bestemming naar 'Wonen en Tuin' en het toevoegen van 2 woningen. Bij beide activiteiten blijft het plan ruim onder de genoemde drempelwaarde. Er is sprake van een zeer kleinschalige activiteit, waarvoor het Besluit m.e.r. niet is bedoeld. Hierdoor is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject D11.2 en geen landinrichtingsproject D9 op grond van de D-lijst uit het Besluit m.e.r. Verdere toetsing aan dit besluit is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het plan is niet m.e.r. beoordelingsplichtig.

4.2 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. 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.

Wet geluidhinder

De enige relevante geluidbron in het kader van de Wet geluidhinder is het wegverkeer. Uit een indicatieve geluidberekening op basis van verkeersgegevens uit de Regionale Verkeers- en Milieukaart volgt dat de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai van de Achthovenerweg ter plaatse circa 51 dB, exclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder bedraagt. Inclusief 5 dB aftrek bedraagt de geluidbelasting 46 dB.

De voorkeurswaarde van 48 dB wordt hiermee niet overschreden. Akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai is niet strikt noodzakelijk.

Met een uitwendige scheidingsconstructie dat voldoet aan de minimale eis van 20 dB van het Bouwbesluit kan een acceptabel woon- en leefklimaat in de woningen worden bereikt. Aanvullende geluidwerende maatregelen zijn niet nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is het plan uitvoerbaar

4.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Deze wijziging van de Wet milieubeheer is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wijziging houdt in dat niet elk ruimtelijk plan getoetst hoeft te worden aan de normen. Hierbij is met name het begrip “in betekenende mate” van belang. Een project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien sprake is van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De Ministeriële Regeling NIBM geeft een uitwerking aan het Besluit NIBM en een getalsmatige invulling van de NIBM-grens. Voor een aantal categorieën van projecten kan met zekerheid worden gesteld dat de 3%-grens niet zal worden overschreden.

Het betreft onder anderen de onderstaande gevallen, waarbij een luchtkwaliteitonderzoek niet meer nodig is:

- a. Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- b. Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

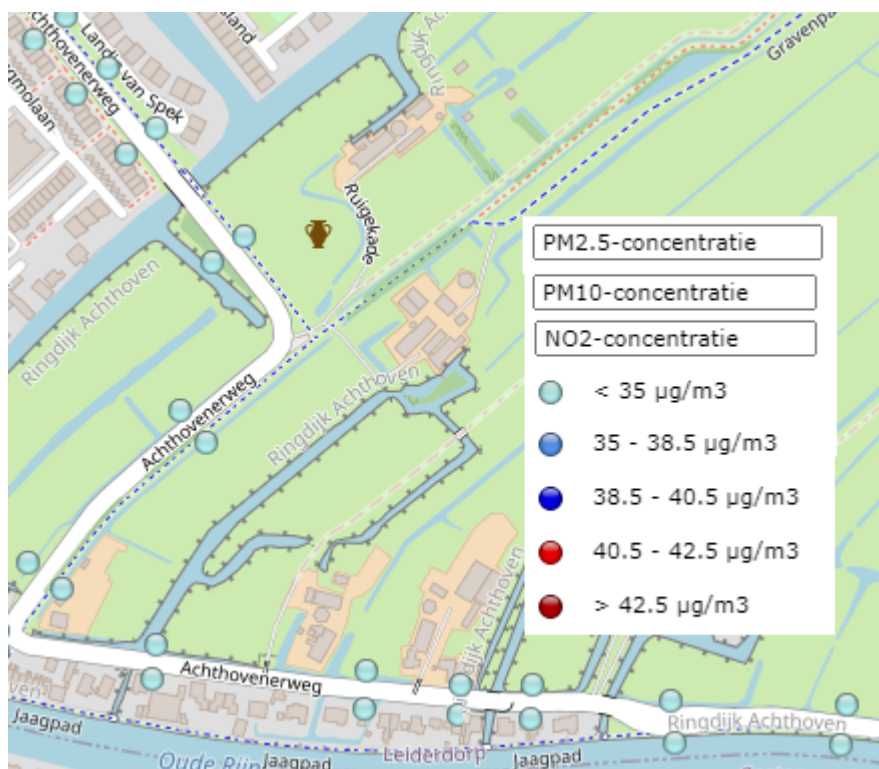
Woon- en leefklimaat

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

In de hiervoor genoemde wetgeving worden grenzen gesteld aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De grenzen voor deze stoffen zijn opgenomen in de volgende tabel.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	-

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit



Afbeelding 29 kaart met toetspunten PM2.5, PM10 en NO2-concentratie 2020 (NSL Monitoring)

De luchtkwaliteit in het buitengebied bij Leiderdorp is beoordeeld aan de hand van de monitoringstool van de NSL. In voorgaande afbeelding is met behulp van kaartmateriaal van de NSL in beeld gebracht of in het gebied al dan niet wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen.

Ter plaatse van de locatie geldt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de NSL Monitoring blijkt dat de concentraties ruim lager liggen dan de grenswaarden. Daarnaast ligt de locatie meer dan 50 meter van de omliggende veehouderijen. Op deze afstand is geen sprake van hinder door fijnstof vanuit de agrarische bedrijven.

Conclusie

Het plan betreft het realiseren van drie woningen (waarvan 1 bestaand). Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast is op de locatie sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Beoordeling

Het plangebied kan worden getypeerd als rustig buitengebied. In de nabije omgeving van de planlocatie liggen geen bedrijven. Wel liggen er op een afstand van meer dan 200 meter enkele bedrijven waaronder bedrijven met de milieucategorie 4.1. Deze liggen buiten de richtafstand. Op de locatie Achthovenerweg 1a ligt een veehouderij. De afstand tot het bouwvlak van dit bedrijf is meer dan 100 meter. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tussen het emissiepunt en de gevoelige bestemming (de woningen) in het buitengebied, minimaal 50 meter te bedragen. Hier wordt aan voldaan. De locatie Ruigekade 3 heeft ook nog een agrarische bestemming. Hier vinden al jaren geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats en de afstand tot het plangebied is meer dan 50 meter. Daarmee vormt deze locatie ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor het plan.

4.5 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te 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. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Onderzoek

Door het bureau Hoste is d.d. 20 mei 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, kenmerk U22-0424. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Tijdens het verrichten van de boringen is gebleken dat de bovengrond overwegend bestaat uit humeuze, zandige klei tot circa 1,0 m-mv. Daaronder bevindt zich matig siltige klei tot tenminste einde boordiepte (2,9 m-mv). Over de gehele locatie zijn resten baksteen en plaatselijk resten dakpannen en sporen houtskool aangetroffen. Op het maaiveld en in de opgeboorde grond is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen.

Uit het chemisch-analytisch onderzoek blijkt het volgende:

- De bovengrond van de grondmengmonsters mm-01 en mm-02 en de ondergrond van grondmengmonster mm-03 blijkt niet tot licht verontreinigd met de onderzochte parameters;
- De ondergrondmengmonsters mm-04 en mm-05 zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en niet verontreinigd met de overige onderzochte parameters.

De bodem is niet tot maximaal licht verontreinigd met de onderzochte stoffen. Voor het werken in/met deze grond is geen veiligheidsklasse van toepassing (basishygiëne). De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het verrichten van aanvullend bodemonderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen. Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik (wonen met tuin).

Onderzoek boomgaard

In het voornoemde verkennend bodemonderzoek is de boomgaard niet onderzocht. Door Hoste is daarom een aanvulling uitgevoerd op het eerder uitgevoerde onderzoek, 27 juni 2022 met kenmerk U22-0506. De conclusie van deze aanvulling is de volgende.

De boven- en ondergrond van de extra onderzochte deellocatie zijn niet tot slechts licht verontreinigd met de onderzochte parameters. De conclusies en aanbevelingen van het verkennend onderzoek worden bevestigd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het verrichten van aanvullend bodemonderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen. Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik (wonen met tuin).

Conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek en de aanvulling blijkt dat het plan vanuit het aspect bodem uitvoerbaar is. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's.

Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt. De twee normstellingen die worden gehanteerd zijn:

- Plaatsgebonden risico (PR): als "harde" afstandseis voor externe veiligheid geldt een contour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}), die wordt aangegeven als een afstand ten opzichte van de activiteit met gevaarlijke stoffen (risicobron). Binnen deze PR 10^{-6} contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden geprojecteerd.

- Groepsrisico (GR): afhankelijk van de aard van de risicobron is er sprake van een bepaald invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet worden onderzocht hoe groot de kans per jaar is dat een groep van ten minste 10 (zich binnen dit invloedsgebied bevindende) personen overlijdt ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval met de betreffende risicobron. De uitkomst van dit onderzoek geeft de hoogte van het GR weer en wordt uitgedrukt in een curve, waarbij als norm voor het GR een oriënterende waarde is vastgesteld. De hoogte van het GR moet door middel van een bestuurlijke afweging worden verantwoord.

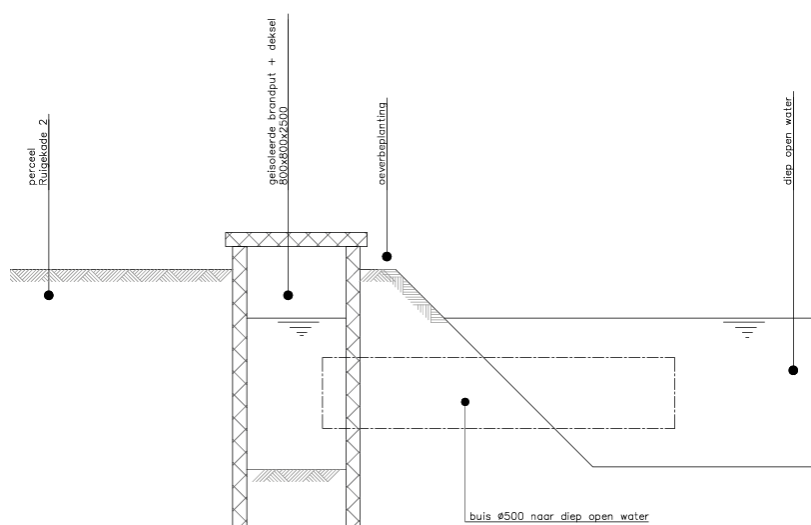
Als binnen het invloedsgebied (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden geprojecteerd, geldt ook voor de hiermee samenhangende toename van het GR een bestuurlijke verantwoordingsplicht.

Beoordeling plan

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. De locatie ligt op een afstand van 800 meter van de A4; een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen heeft de A4 een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer, waardoor de planlocatie gelegen is in het invloedsgebied van de A4. Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende. Naast het scenario 'Gebouwbrand' zijn er geen andere scenario's relevant. Denk hierbij aan externe veiligheid en overstromingsrisico.

Bluswatervoorziening

Ten behoeve van de bluswatervoorziening zal er nabij de watergang een vorstvrije aanzuigplek gecreëerd, zodat er altijd bluswater beschikbaar is. De aanzuigplek wordt rechts naast de toegangsweg in de berm gerealiseerd.



Afbeelding 30 vorstvrije aanzuigplek bluswater

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Archeologie en Cultuurhistorie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot).

Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Beoordeling Archeologie

Het plangebied heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Archeologie Middelhoge trefkans'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ligt alleen op de boerderij. Op grond van deze bestemming geldt dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van het aangewezen beschermd archeologisch monument in de zin van artikel 3 van de Erfgoedwet (archeologisch rijksmonument). Het terrein is echter niet opgenomen in het rijksmonumentenregister. Ook ontbreekt de locatie op de provinciale kaarten als monument. Het betreft ook geen gemeentelijk archeologisch monument. Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart uit 2008 ligt het gehele plangebied in een zone met een middelhoge trefkans, ook het hoofdgebouw. De boerderij met stal zijn abusievelijk als archeologisch monument in het bestemmingsplan terecht gekomen. Hier hoeft dus niet naar te worden gehandeld.

Voor de rest van het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie middelhoge trefkans. Op grond van deze bestemming geldt dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor deze verwachting geldt een vrijstellingsgrens van 100 m2 en dieper dan 30 cm.

De 2^e woning wordt gerealiseerd in de bestaande koeienstal/wagenschuur en de stal bij 't Eilandje. Mogelijk wordt de stal bij 't Eilandje herbouwd en voorzien van een nieuwe fundering. Deze stal heeft een oppervlakte van 46 m2, waardoor een onderzoek niet nodig is. De 3^e woning wordt op de bestaande fundering van de veldschuur/machineberging gebouwd. Ook hiervoor is geen onderzoek nodig. Verder vinden er geen graafwerkzaamheden plaats.



Afbeelding 31 Archeologische verwachtingenkaart Leiderdorp

In de Omgevingsverordening van de provincie is het gebied aangeduid als 'Neder-Germaanse Limes'. Dit betekent dat geen sprake is van een middelhoge verwachtingswaarde, maar een hoge verwachtingswaarde. De dubbelbestemming is daarom gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie hoge trefkans'. Daarbij is voor de regels aangesloten bij de omgevingsverordening. Voor deze verwachting geldt een vrijstellingsgrens van 100 m2 en dieper dan 50 cm. Ook hier voldoet het plan aan.

Beoordeling Cultuurhistorie

Op grond van het bestemmingsplan geldt binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze bestemming ligt nu alleen op de boerderij. De bestemming houdt in dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het gebied en de bebouwing.

Van belang is dat de hoofdvorm van de bouwwerken, gevelindeling, (goot)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gehandhaafd dient te worden. Gebouwen mogen ook niet zonder omgevingsvergunning worden gesloopt. In dit bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming ook opgenomen op de koeienstal/wagenschuur en de stal bij 't Eilandje, de karmolen en het boenhok.

Van alle waardevolle gebouwen is een bouwhistorische opname gemaakt, zie paragraaf 2.3. In deze bouwhistorische opname zijn aanbevelingen gedaan voor de renovatie en mogelijke herbouw van de waardevolle gebouwen. In paragraaf 2.4 is het plan beschreven. Hieruit blijkt dat de boerderij gerenoveerd wordt, waarbij de aanbevelingen uit de bouwhistorische opname worden opgevolgd. Dit betekent dat bv bij het isoleren van de zolder rekening wordt gehouden met de Philbertspanten. De koeienstal/wagenschuur en de stal bij 't Eilandje worden samengevoegd tot één woning. De koeienstal/wagenschuur wordt gerenoveerd. Daarbij worden de waardevolle elementen, zoals het luik naar de koeienstal, zorgvuldig aangepakt. De stal bij 't Eilandje wordt mogelijk herbouwd en voorzien van een nieuwe fundering. De bestaande materialen worden daarbij hergebruikt. Bij het samenvoegen van beide bouwwerken is van belang dat de vorm en de karakteristieke elementen van beide gebouwen met hun zadeldak en de relatie tot elkaar behouden en benadrukt worden. Wat betreft de stal bij 't Eilandje zal de paardendrinkbak behouden worden.

De 3^e woning wordt gebouwd op de plek van de niet waardevolle veldschuur/machineberging. Deze woning wordt op de bestaande fundering gebouwd en krijgt de vorm van een schuurwoning, waarvan het volume ondergeschikt is aan de boerderij. Daarnaast volgt deze de kaprichting van de boerderij, waardoor deze echt past bij het boerenensemble.

Conclusie

Het plan is vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.8 Natuur

De bescherming van de Nederlandse natuur maakt onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De regelingen ter bescherming van kwetsbare natuurgebieden en soorten is geregeld in de nieuwe Wet natuurbescherming die sinds 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet vervangt drie natuurwetten, namelijk de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Boswet. Naast een bundeling van de wetten hebben ook inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn enkele beschermde soorten vervallen die eerder wel beschermd waren en andersom. De wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. De onder de wet beschermde soorten mogen niet worden verstoord of gedood en hun leefgebieden mogen niet worden vernietigd. Bij nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Ter bescherming van de Natura 2000-gebieden voorziet de wet in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Onderzoek

Door het bureau Van der Goes en Groot is op 2 december 2022 een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Enerzijds is er een bronnenstudie gedaan en anderzijds is een veldonderzoek uitgevoerd. Met behulp van analyse en expertkennis is op basis van de verzamelde gegevens en de aangetroffen biotopen een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van beschermde soorten in en nabij het plangebied. Op grond van de plannen is (voor zover mogelijk) een korte effectbeoordeling gemaakt van de plannen op de te verwachten soorten. Uit het rapport blijkt het volgende.

Resultaten

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, grondgebonden zoogdieren, vogels en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

Er worden geen negatieve effecten van de plannen verwacht op mogelijk aanwezige Platte schijfhoren omdat in het geheel niet aan watergangen wordt gewerkt waarin deze kunnen voorkomen.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Ransuil, Sperwer en Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken. In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstand-aarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Omdat geen sprake is van spouwmuur is hiernaar geen verder onderzoek nodig.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

Het plangebied ligt op meer dan drie kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, De Wilck. Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Wnb of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN-gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.

Volgens de ecologische quickscan is het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied. Dit is niet juist omdat uit de provinciale kaart blijkt dat een deel van het plangebied is gelegen in belangrijk weidevogelgebied. Omdat geen werkzaamheden plaatsvinden in het weidevogelgebied zal geen sprake zijn van negatief effect op het weidevogelgebied. Er worden ook geen buiten de (volgens de Wnb bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1000 m². Daarnaast voorziet het plan niet in het kappen van meer dan 20 bomen in een rijbeplanting. Op grond hiervan wordt het plangebied niet beschermd als bijzondere houtopstand.'

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Het verwijderen van groen kan zoveel mogelijk beperkt worden of na de werkzaamheden kan nieuw groen aangeplant worden op dezelfde locaties als waar groen verwijderd wordt. Houdt bij werkzaamheden rondom groenvoorzieningen een zo smal mogelijke werkbreedte aan.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Aanbevelingen ter bevordering van natuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Als aanvulling worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het plaatsen van kasten voor Kerkuil.
- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of openhouden van spouwmuur van nieuwbouw voor vleermuizen.
- Het plaatsen van zogenaamde 'insectenhôtels' aan de muren van de bebouwing, in tuinen of in bestaande of aan te planten groenstructuren.

- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, Wilde liguster, Klimop en Sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, muizen en vleermuizen.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Het bureau Van der Goes en Groot heeft aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd (12-10-2023) naar de aanwezigheid van de huismus en vleermuizen (Bijlage 5). Uit de diverse veldbezoeken blijkt het volgende.

Vogels

In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor. In het plangebied kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broed seizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot eind juli.

Gezien de aanwezige biotopen in de nabijheid van het plangebied zullen de (mogelijk) aanwezige vogelsoorten die genoemd worden als 'categorie 5'-soort (Boomkruiper), kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied. Er gelden geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die een jaarrond beschermde status van nesten van deze soort rechtvaardigt.

Vleermuizen

In het plangebied zijn verblijvende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om Gewone dwergvleermuis. Indien werkzaamheden worden verricht aan gebouwen/gebouwdelen waarin verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, dan dient een plan van aanpak gemaakt te worden waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten die kunnen optreden teniet te doen. Dit plan dient te worden ingediend in het kader van een WABO-procedure of in het kader van een ontheffingsaanvraag Wnb. Wanneer voldoende compenserende en/of mitigerende maatregelen worden getroffen en een geldig belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn aanwezig is, wordt door de provincie een verklaring van geen bedenkingen afgegeven (Wabo-procedure) of een ontheffing (ontheffingsaanvraag Wnb).

Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageer gebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.

Conclusie

Uit de quickscan blijkt dat nader onderzoek nodig is voor de huismus en vleermuizen. Dit onderzoek is op 12 oktober 2023 afgerond. Wat betreft de huismus zijn er geen verblijven aangetroffen binnen het plangebied. In de bebouwing was enkel een nestelende boomkruiper (cat. 5) aanwezig. Deze kunnen uitwijken naar alternatief leefgebied, waardoor deze geen jaarrond beschermde status heeft. Wat betreft de vleermuizen is de Gewone Dwergvleermuis aangetroffen. Daarom is op 24 oktober 2023 een ontheffing Wnb aangevraagd bij de provincie. De verwachting is dat deze ontheffing zal worden verleend. Voor het overige voldoet het plan aan de Wet natuurbescherming.

4.9 Stikstof

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen.

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten alle Natura 2000-gebieden worden beschermd. Maar niet ieder Natura 2000-gebied is van belang voor de beoordeling van de stikstofdepositie. De stikstofdepositie wordt alleen getoetst op Natura 2000-gebieden waarin voor stikstof gevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten voorkomen (vgl. Raad van State 11 maart 2020, ECL:NL:RVS:2020:731).

Beoordeling plan

Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven ligt het plangebied op ca. 3 km afstand van het natura-2000 gebied De Wilck. Dit natura-2000 gebied is niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natura-2000 gebied is Meijendel & Berkheide. Dit gebied ligt op 9,5 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de ligging binnen 25 kilometer van dit natura-2000 gebied is door S&W Bouwkundige Ingenieurs een Aerius berekening uitgevoerd, d.d. 5 september 2023. Deze berekening is zowel voor de bouw(aanleg)fase als de gebruiksfase uitgevoerd.

De te renoveren woning (B1/D1) blijft voorzien van een gasaansluiting en wordt verwarmd door middel van een gasgestookte installatie. Daarnaast worden de twee nieuw te realiseren woningen (A en C) niet voorzien van een gasaansluiting, maar worden verwarmd door middel van warmtepompen. Voor het berekenen van de stikstofdepositie in de gebruiksfase zijn dan ook alleen de voertuigbewegingen van belang. Hierbij is uitgegaan van totaal 24,6 ritten per etmaal.

Uit de berekeningen volgt dat beide fasen geen bijdrage van stikstofdepositie veroorzaken. Er is gebruik gemaakt van de AERIUS-Calculator versie 2022.2. Op basis van de resultaten uit de berekeningen kan worden geconcludeerd dat zowel voor de realisatie(aanleg)fase en de gebruiksfase geen vergunningsplicht geldt, t.a.v. stikstofdepositie, op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het plan veroorzaakt geen stikstofdepositie op een stikstofgevoelig natura-2000 gebied.

4.10 Duurzaamheid

Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad de duurzaamheidsagenda 2017-2025 vastgesteld. Met deze duurzaamheidsagenda laat de gemeente het plan zien om in 2050 helemaal CO₂-neutraal te zijn. Dit betekent dat de CO₂ die we uitstoten in balans is met de hoeveelheid die wordt opgenomen. Hierdoor blijft het klimaat in balans. Voor 2025 wil de gemeente de CO₂-uitstoot met 30% verminderen in vergelijking met 2013.

We schrijven in de duurzaamheidsagenda onder andere over:

- Stimuleren van duurzame energie.
- Voorbereiden op nieuwe vormen van vervoer.
- Zorgen voor een circulaire economie. Door afval als grondstof te behandelen.
- Ons dorp geschikt maken voor de gevolgen van het veranderende klimaat. Dit noemen we klimaatadaptatie.
- Vergroten van het aantal planten en dieren. Dit heet ook wel biodiversiteit.

De meeste doelstelling en hebben betrekking op het stedelijk gebied. Voor het plangebied zijn met name de volgende doelstellingen relevant:

- De waterstructuur is robuust (heeft voldoende bergings- en afvoercapaciteit), zo min mogelijk versnipperd, met zo min mogelijk doodlopende segmenten en goed onderhoudbaar

Beoordeling

Het energievraagstuk wordt gezamenlijk door de eigenaren opgepakt. Onderzocht wordt welk systeem het duurzaamst is voor alle gebouwen. Daarbij wordt een bedrijf gezocht die een integrale oplossing – zo zelfvoorzienend mogelijk – kan bieden. Uitgangspunt is dat de techniek architectonisch discreet wordt ingepast. Collectoren en/of PV-panelen zullen hetzelfde uiterlijk hebben om het beeld rustig te houden en alle andere voorzieningen worden inpassend opgelost.

In ieder geval zullen de boerderij, koeienstal/wagenberging en stal bij 't Eilandje worden geïsoleerd. De nieuwe schuurwoning wordt duurzaam gebouwd. Op het erf worden laadpalen gerealiseerd en mogelijk wordt er gebruik gemaakt van deelauto's.

Conclusie

Het plan voldoet aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

5 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. 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 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste 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 21ste 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 21e 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 en -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 de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

2^e Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) vastgesteld door het kabinet. Het beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het waterplan vormt daarnaast het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen. Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan.

Het rijksbeleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde Deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Deze Deltabeslissingen zijn in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en zijn inmiddels in het Nationaal Waterplan 2016-2021 geïntegreerd. De volgende onderwerpen zijn in het Nationaal Waterplan 2016-2021 opgenomen: hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland, benodigde maatregelen en ontwikkelingen, beheerplannen voor de stroomgebieden, beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico mariene Strategie, beleidsnota Noordzee en functies van de rijkswateren.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Waterbeheerprogramma (WBP6)

Goed waterbeheer is van levensbelang om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten. Het beleid hiervoor is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma (WBP6) voor 2022 - 2028. De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het Rapport Blauwe Lens. De Blauwe Lens leert ons dat het gebied en het watersysteem veerkrachtiger en flexibeler moeten worden. Een belangrijk inzicht is dat we de problemen niet moeten afwentelen op onze omgeving, maar water juist moeten inzetten als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering bevestigt De Blauwe Lens de noodzaak om water sturend te maken.

Als waterexpert ziet Hoogheemraadschap van Rijnland mogelijkheden zijn kerntaken te koppelen aan 5 maatschappelijke opgaves:

- bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw;
- tegengaan van bodemdaling;
- versterking van de biodiversiteit;
- energieneutraal werken;
- Nederland circulair in 2050.

Waterschapsverordening van Rijnland 2024

Rijnland werkt momenteel hard aan het omzetten van de Keur in de Waterschapsverordening, waar nieuwe klimaatregels aan worden toegevoegd. Deze nieuwe regels zijn op basis van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen nader uitgewerkt voor het beheergebied van Rijnland. Er wordt verwacht dat deze per 1 januari 2024 worden vastgesteld.

Keur en beleidsregels

Rijnland heeft belangen om watergangen en waterkeringen in stand te houden, kwel tegen te gaan en te snelle afwatering te voorkomen. Om deze belangen te beschermen zijn onze beleidsregels opgesteld in de Keur. In dit plan is een waterkering en een watergang aanwezig. Voor dit plan is zeer waarschijnlijk een watervergunning nodig. Het is raadzaam om dit vroegtijdig af te stemmen met Rijnland.

Waterkering

In het plangebied is een waterkering gelegen. Alle activiteiten op, in en langs waterkeringen kunnen de stabiliteit en de waterkerende functie beïnvloeden. Vooral het vergraven van grond en het aanbrengen van belasting. Voor het uitvoeren van handelingen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering zijn er regels opgesteld om de waterkering te beschermen.

Watergangen

Watergangen zorgen ervoor dat we genoeg ruimte hebben om teveel regenwater te bergen, zorgen voor voldoende afvoer van water en voor voldoende aanvoer van water. Er zijn regels opgesteld om activiteiten die plaatsvinden in en rondom de watergangen goed de laten verlopen, zodat het belang van het watersysteem blijft gewaarborgd.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een *voorkeursvolgorde* voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

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.

Plan

Het plangebied bestaat uit een boerenerf met een overwegend verhard erf. Overbodige en niet waardevolle bouwwerken en verhardingen worden verwijderd. Daardoor is er, na realisatie van het plan, minder verharding aanwezig. Er worden ook geen nieuwe verhardingen gecreëerd. De schuurwoning is ter vervanging van de huidige veldschuur. Daarnaast worden de bestaande sloten in stand gehouden.

De locatie ligt gedeeltelijk in de regionale waterkering. Er zal niet in de beschermingszone worden gebouwd. Daarbij is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarin is opgenomen dat primair wordt ingezet op bescherming en instandhouding van de waterkering. Er kan niet zonder meer worden gebouwd in deze zone.

Conclusie

Door het plan neemt de verharding in het gebied af. Het plan heeft hierdoor een positief effect op de waterhuishouding in het gebied. Daarnaast zal rekening worden gehouden met de regionale waterkering. In het bestemmingsplan wordt daarom, ter bescherming van de waterkering, de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

6.2 Hoofdopzet

Verbeelding

De bestemming van de locatie wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Iedere woning krijgt een apart bouwvlak. De nieuwe schuurwoning wordt ook voorzien van een maatvoeringsaanduiding voor de inhoudsmaat en de goot- en nokhoogte. Voor de andere 2 woningen geldt de maatvoering zoals ten tijde van de ter inzagelegging van het bestemmingsplan. De bestaande functieaanduiding houtwal en de bestaande dubbelbestemmingen worden op de verbeelding overgenomen.

Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3, 4, 5 en 6) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouwregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7, 8, 9, 10, 11 en 12) bevat de anti-dubbelregel, de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikel 13 en 14) bevat de overgangs- en slotregels.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de initiatiefnemers hebben een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van de kosten is geregeld. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

Het plan is naar de volgende vooroverleginstanties verzonden.

1. Provincie Zuid-Holland
2. Hoogheemraadschap van Rijnland

De instanties zijn akkoord met het plan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform afdeling 3.4 Awb, van 16 november 2023 tot en met 27 december 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Na gesprekken over de zienswijze is deze weer ingetrokken.

Bijlage 1 Bouwhistorische opname

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4 Ecologische quickscan

Bijlage 5 Aanvullend ecologisch onderzoek (vleermuis en huismus)

Bijlage 6 Aeries berekening

