

SJHAP00

Gemeente Leiderdorp
Ruimtelijke motivatie
Tollenaerssingel 35a te Leiderdorp



Gemeente Leiderdorp

Ruimtelijke motivatie Tollenaerssingel 35a te Leiderdorp

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Dhr. P.J.M. Elderhorst
Waterbieskreek 26
2353 JG Leiderdorp

PLANGEGEVENS

projectnummer 197Ld18

status	datum	versie
--------	-------	--------

Definitief	23 november 2018	2
	geactualiseerd 11 januari 2019.	
	op aanwijzing van Omgevingsdienst West Holland is pag. 23	
	aangepast. JHvS	

Projectleider
J. Haartsen

S J H A P O O

ARCHITECTUUR | PLANNING | ONTWIKKELING | ONDERZOEK

**Apothekersdijk 32
2312 DD Leiden**

**T 071 5120313
E info@sjhapoo.nl**

Inhoud

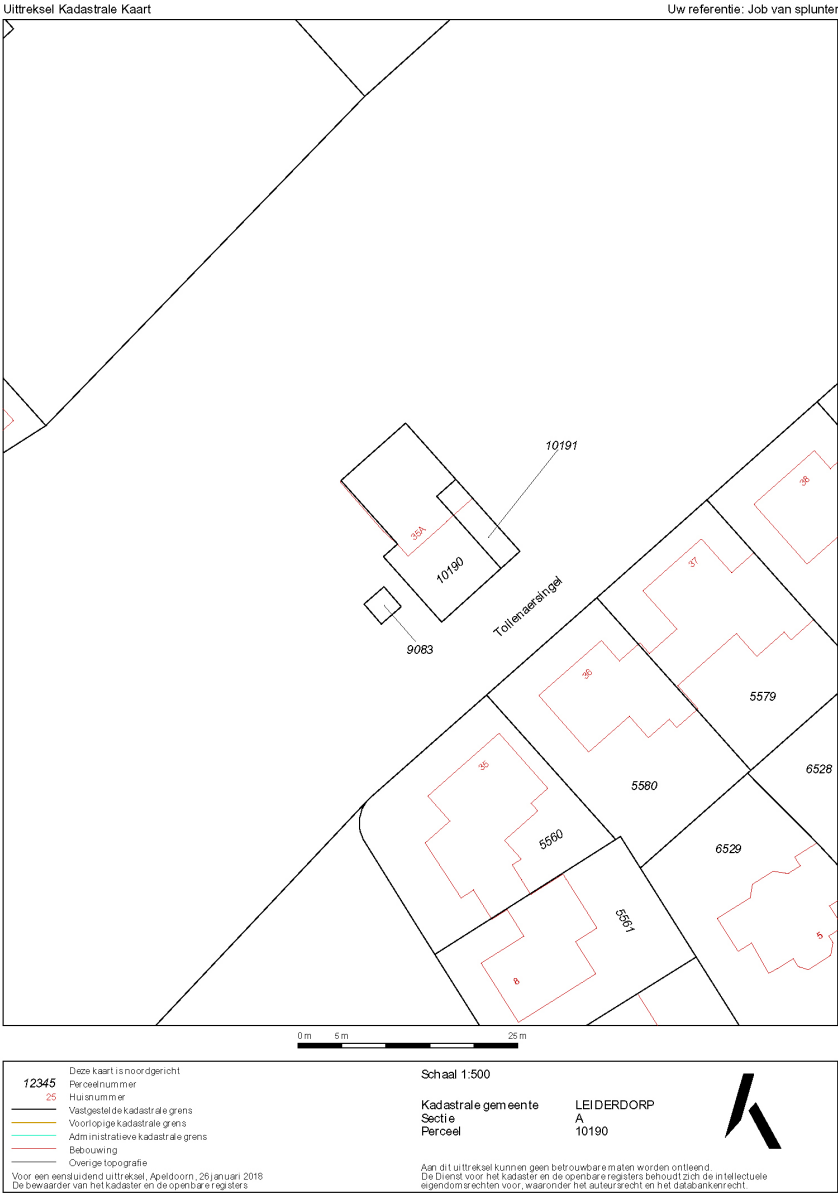
1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplan	7
1.4	Goede ruimtelijke onderbouwing	7
1.5	Procedure	9
1.6	Leeswijzer	9
2	Beschrijving van de situatie	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Gewenste nieuwe situatie	11
3	Beleidskaders	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Bedrijven en milieuzonering	21
4.2	Verkeer en parkeren	22
4.3	Bodemkwaliteit	23
4.4	Ecologie	23
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.6	Beoordeling milieueffectrapportage	27
4.7	Externe veiligheid	27
4.8	Kabels en leidingen	28
4.9	Geluid	28
4.10	Luchtkwaliteit	29
5	Water	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Beleidskader rijk en provincie	31
5.3	Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland	32
5.4	Nieuwe situatie	33
5.5	Digitale watertoets	33
5.6	Conclusie	33
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7	Eindconclusie	37

Losse bijlagen:

- Rapportage Milieuhygienisch en verkennend bodemonderzoek
- Rapportage Flora- en Faunaonderzoek
- Rapport geluidsonderzoek
- De WaterToets 2017
- Verkennend asbestonderzoek



Planlocatie (bron: google-maps.nl)



kadastrale kaart

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voormalige vijzelgemaal van het Hoogheemraadschap - gelegen aan de Tollenaersingel 35a te Leiderdorp - is momenteel in gebruik als werkplaats ten behoeve van het loodgietersbedrijf van de eigenaar, de heer P.J.M. Elderhorst, die het gemaal heeft aangekocht van de gemeente Leiderdorp.

Het plan van de eigenaar is om het voormalige gemaal voor bewoning geschikt te maken. Hiervoor is een extra bouwlaag toegevoegd door middel van het optoppen op het bestaande gemaal. Bewoning past niet binnen de huidige bestemming 'Bedrijf'.

Om deze planontwikkeling mogelijk te maken is een planologische procedure noodzakelijk, omdat het bouwplan, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning zal worden ingediend, niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Dit document bevat de ruimtelijke motivatie voor het oprichten van een woning in en op het bestaande pand.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het westelijke gedeelte van Leiderdorp aan de Tollenaersingel grenzend aan het Jachtslotpad en ten noorden van de A4 in de wijk Ouderzorg en nabij het park de Houtkamp. Dit gebied of water heette de Meijewetering.

Het plangebied betreft het kadastraal perceel gemeente Leiderdorp, sectie A, nr. 10190.

De directe omgeving is in hoofdzaak aan te merken als woongebied: ten zuiden grenst het plangebied aan de Tollenaersingel met de daar aan gelegen voortuinen van twee-onder-een-kap woningen, ten noorden ligt een klein groengebied met een enkellaags bedrijfsgebouw/woning, ten noordoosten bevindt zich een flatgebouw. Aan het einde van de Tollenaerssingel komt men bij het groengebied 'De Houtkamp'.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan: 'Zuid-West, door de gemeenteraad vastgesteld op 16 december 2013.

De planlocatie kent de bestemming 'bedrijf' (zie figuur 2). Voorts heeft gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge trefkans' (gedeeltelijk) en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

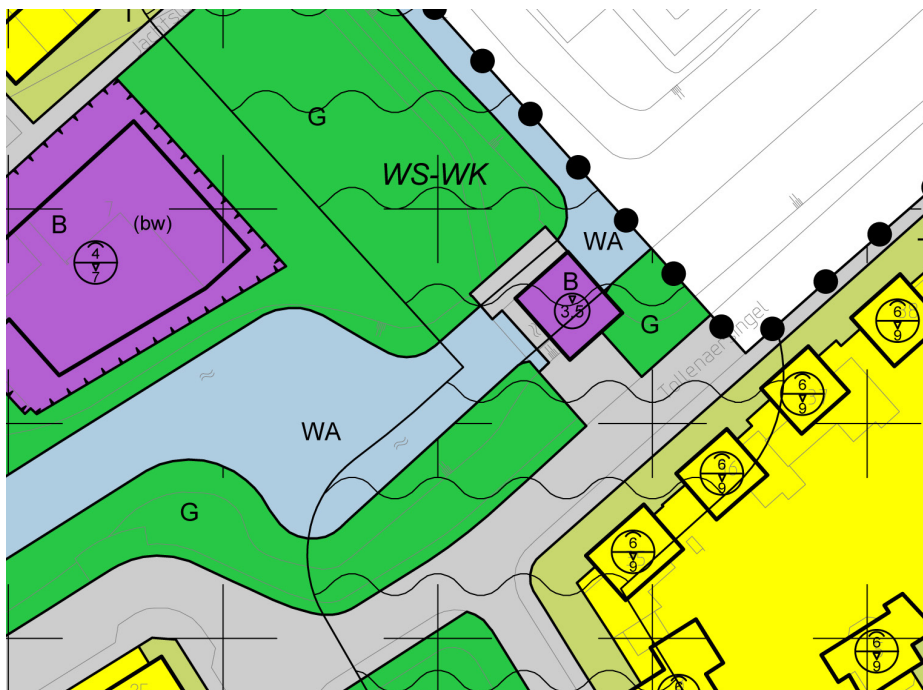
Op grond van het bestemmingsplan is het oprichten van één woning niet mogelijk. Evenmin is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Wonen. Toegestaan is een bouwhoogte van 3,5 meter zodat het te realiseren bouwplan ook hiermee in strijd is. Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek voor het oprichten van één woning moet een planologische procedure worden doorlopen. Met ingang van 1 oktober 2010 geldt hiervoor de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afgekort Wabo). Deze wet geeft de mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van een bestemmingsplan.

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening

In de voorliggende notitie wordt aangegeven wat de invloed is van het onderhavige plan op zijn omgeving. Daarnaast wordt ook ingegaan op de relevante milieuaspecten en de uitvoerbaarheid. Op deze wijze wordt voldaan aan het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening en wordt de haalbaarheid van onderhavige planontwikkeling aangetoond.



*Uitsnede Bestemmingsplankaart
'Zuid West'*

B = Bedrijf
G = Groen
WS-WK = Waterstaat - Waterkering
WA = Water

1.5 Procedure

Voor dit project kan op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht een zogenaamde 'kruimelvergunning' worden verleend. Hieronder wordt verstaan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo die met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 2 van de Wabo, jo. artikel 4 bijlage II van het Bor wordt verleend door het bevoegd gezag. Op de omgevingsvergunning is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

Toetsing aan de kruimellijst:

Artikel 4 van Bijlage II van het Bor bevat een limitatieve lijst met categorieën gevallen, bestaande uit 11 onderdelen, waarvoor een kruimelvergunning kan worden verleend.

Het is mogelijk om één kruimelvergunning te verlenen voor een combinatie van verschillende kruimelonderdelen. Volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State is het mogelijk een kruimelvergunning te verlenen waarbij voor de uitbreiding van een hoofdgebouw en tevens een ander gebruik wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan op basis van zowel onderdeel 9 (gebruikswijziging van een hoofdgebouw mits bouwoppervlakte en bouwvolume niet worden vergroot) als onderdeel 1 (uitbreiding van een hoofdgebouw waardoor de bouwoppervlakte en bouwvolume wel worden vergroot)¹. Dit ondanks het feit dat in onderdeel 9 de eis is gesteld dat het gebruik van een bestaand bouwwerk mag worden gewijzigd, zolang het bouwvolume en de bouwoppervlakte niet worden vergroot.

Onder een "bijbehorend bouwwerk" wordt op grond van artikel 1 bijlage II van het Bor eveneens de uitbreiding van een hoofdgebouw verstaan. Ingevolge het Bor wordt onder een "hoofdgebouw" verstaan: "gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is".

Het perceel waarop het voormalige gemaalgebouw staat kent de bestemming Bedrijf, waarbinnen bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Het perceel is voorzien van een bouwvlak waarbinnen de bouw van gebouwen ter verwezenlijking van de bestemming mogelijk is. Het bestaande gebouw wordt gebruikt voor de bestaande bedrijfsvoering en is gelet op de bestemming het gebouw dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming, derhalve het als hoofdgebouw aan te merken gebouw op het perceel. De maximum bouwhoogte van 3,5 meter wordt ten behoeve van de uitbreiding van het hoofdgebouw overschreden. Hiertoe wordt van het geldende bestemmingsplan afgeweken op basis van onderdeel 1 van de kruimellijst. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom, waardoor voor de afwijkende bouwhoogte ingevolge onderdeel 1 van de kruimellijst geen beperkingen gelden.

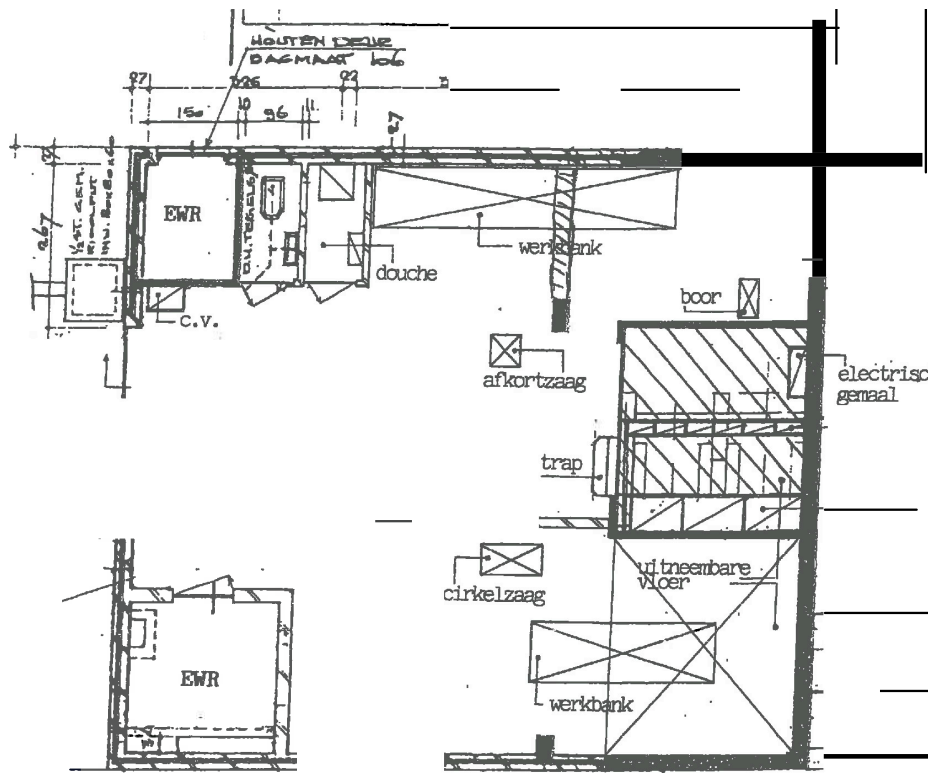
Ten aanzien van het afwijkende gebruik van het hoofdgebouw, inclusief de uitbreiding daarvan, als één woning wordt gecombineerd met onderdeel 1 van kruimellijst toepassing gegeven aan onderdeel 9 van de kruimellijst. De omgevingsvergunning is daarmee niet in strijd met de in artikel 5, eerste lid, van bijlage II van het Bor neergelegde eis dat het aantal woningen gelijk blijft, nu in het desbetreffende artikel is bepaald dat deze eis niet geldt bij de toepassing van het bepaalde in artikel 4, lid 9, van Bijlage II bij het Bor (zie rechtspraak).

1.6 Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk 1 volgen in hoofdstuk 2 de beleidskaders van rijk, provincie, regio en gemeente. Het derde hoofdstuk gaat in op de beschrijving van het plangebied en relevante zaken die op de locatie betrekking hebben dan wel uit de bebouwing ervan voortvloeien.

Hoofdstuk 4 behandelt de milieugerelateerde zaken, waaronder ook de waterparagraaf. Hoofdstuk 5 gaat in op de beoordeling van het verzoek om hieraan medewerking te verlenen. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, evenals de resultaten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening beschreven. In hoofdstuk 7 volgt de eindconclusie.

¹ ABRvS 22 maart 2017 ECLI:NL:RVS:2017:744, ABRvS 4 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2639



Indeling voormalig gemeal



animaties van het bouwplan



2 Beschrijving van de situatie

2.1 Huidige situatie

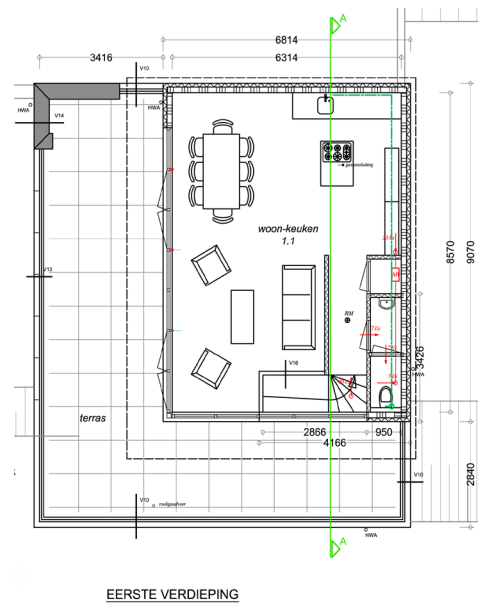
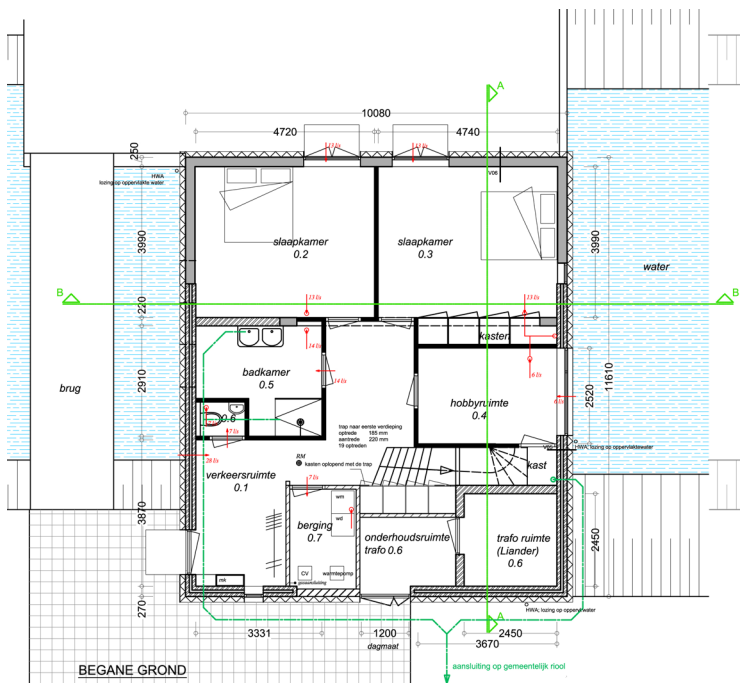
Het voormalig vijzelgemaal was eigendom van het Hoogheemraadschap, maar heeft inmiddels de functie als gemaal verloren en is nu in gebruik als opslagruimte ten behoeve van het loodgietersbedrijf P. Elderhorst.

2.2 Gewenste nieuwe situatie

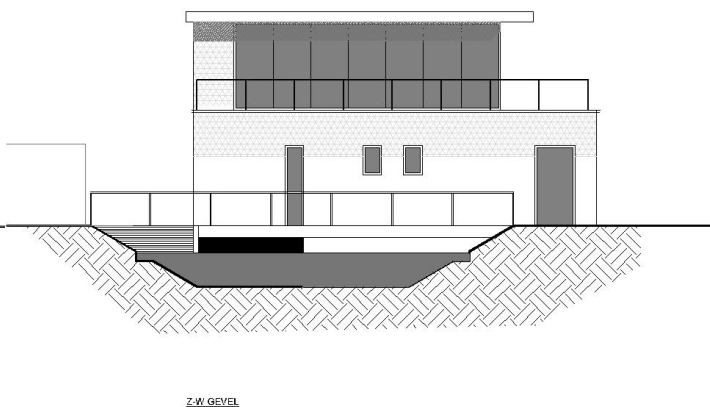
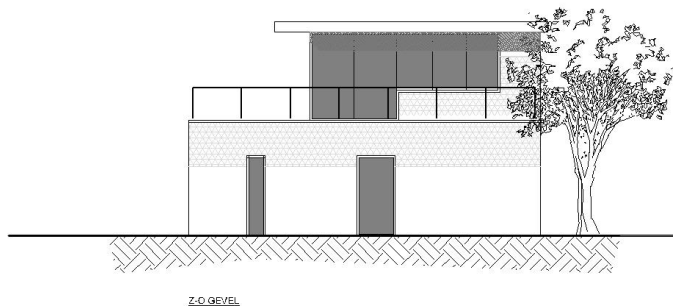
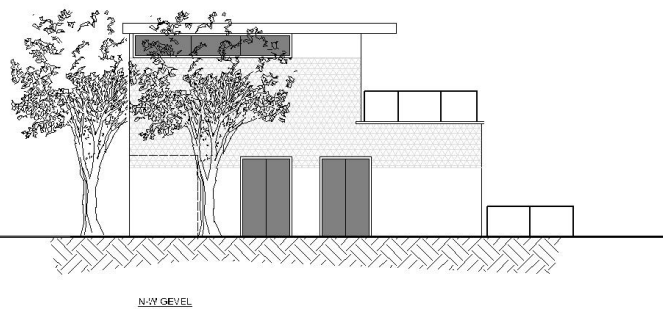
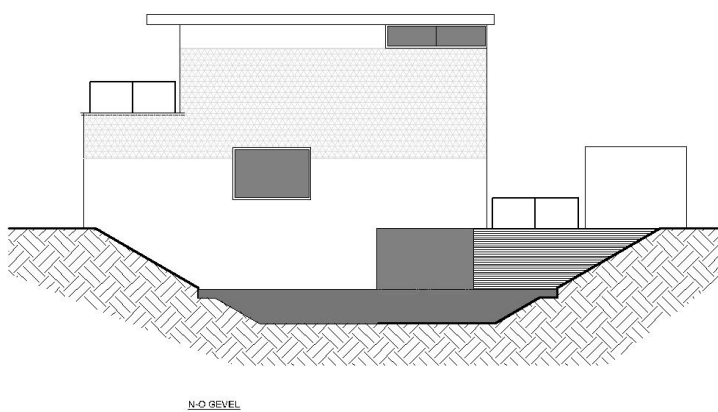
De eigenaar wil het gebruik van het pand als bedrijfsruimte vervangen door een gebruik als woonruimte. Er is een plan ontworpen waarbij een extra bouwlaag wordt toegevoegd met een oppervlak van ten hoogste 50% van de voetprint.

De verbouw voegt zich als een bijzonder stedenbouwkundig element aan de rand van het park en de Tollenaersingel. Het heeft een afwijkend dorpskarakter waarbij de bestaande typologie van de omgeving verrassend wordt doorbroken. Bijzondere aandacht is besteed om te komen tot een materialisering en schaal van het plan die past binnen de architectuur van de dorpskern van Leiderdorp.

De woning krijgt een bouwhoogte van 6,3 m. Aanzichttekeningen, impressieschetsen alsmede plattegronden zijn hieronder opgenomen.



tekeningen van de plattegronden en
aanzichten van het bouwplan



3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) - die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld - staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De provincies en gemeenten krijgen in het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn.

Eén van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, beschrijft dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Uit de huidige jurisprudentie (8 juli 2015) volgt dat het toevoegen van één woning in het stedelijk gebied niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

De woning is niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling en behoeven derhalve niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algeme regels ruimtelijke ordening (Barro)

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om de volgende 15 onderwerpen met bijzonder rijksbelang:

1. mainportontwikkeling Rotterdam,
2. kustfundament,
3. grote rivieren,
4. Waddenzee en waddengebied,
5. defensie,
6. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,
7. rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,
8. elektriciteitsvoorziening,
9. ecologische hoofdstructuur,
10. primaire waterkeringen buiten het kustfundament,
11. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),
12. veiligheid rond rijksvaarwegen,
13. verstedelijking in het IJsselmeer,
14. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken,
15. buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen

Conclusie

Onderhavig project valt niet onder één van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit 2014

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit en de bijbehorende uitvoeringsdocumenten vastgesteld. Dit beleidskader geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Uitgangspunt vormt steeds de maatschappelijke vraag. Ook rekent de provincie op de daadkracht van maatschappelijke partners, met wie zij intensievere samenwerking zoekt.

Hoofddoel van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit. De Agenda ruimte bevat een concretere uitwerking van de VRM. In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden.

1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnensteden te voorkomen.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Beter benutten en opwaarderen bebouwde ruimte

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder “bebouwde ruimte” wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en linten en logistiek-industrieel systeem, inclusief de bijbehorende infrastructuur. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Verder blijven ook buiten de bebouwde ruimte nieuwe woon- en werklocaties mogelijk en wenselijk.

De regionale programmering van het planaanbod van woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkelcentra sluit niet overal aan op de veranderde vraag. De provincie zet zich ervoor in om die match te verbeteren. Zo kan een gezonde markt ontstaan en kunnen tegelijk de mogelijkheden van de bebouwde ruimte optimaal worden benut. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Financieel vormt dat een zware opgave. De woningbouwbehoefte betreft voor een groter deel dan voorheen lagere prijsklassen. Rijkssubsidies voor verstedelijking en stedelijke vernieuwing zijn afgebouwd en het investeringsvermogen van woningcorporaties is verminderd. De exploitatie van plannen is daardoor moeilijker rond te krijgen.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om met behulp van de “ladder voor duurzame verstedelijking” de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het “bestaand stads- en dorpsgebied” (BSD). Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

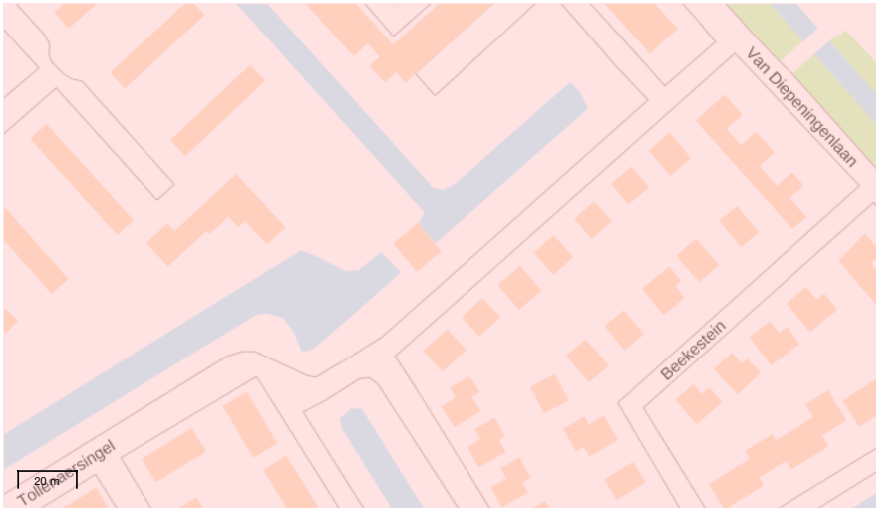
De provincie draagt bij aan het beter benutten van de bebouwde ruimte door samen te werken met andere overheden en marktpartijen, en via regelgeving. Dat gebeurt op de volgende manieren:

- Het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie door met andere overheden en marktpartijen te verkennen waar kennis en best practices kunnen worden gedeeld en waar belemmeringen kunnen worden weggenomen.
- Het bevorderen van een actuele, regionale programmering van plannen voor wonen en werken. Deze regionale programmering wordt vastgelegd in (sub-)regionale visies. De provincie wordt voor zover noodzakelijk en/of gewenst betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan afspraken in door haar aanvaarde regionale visies. Indien aan de orde, volgt hierna planologische borging.

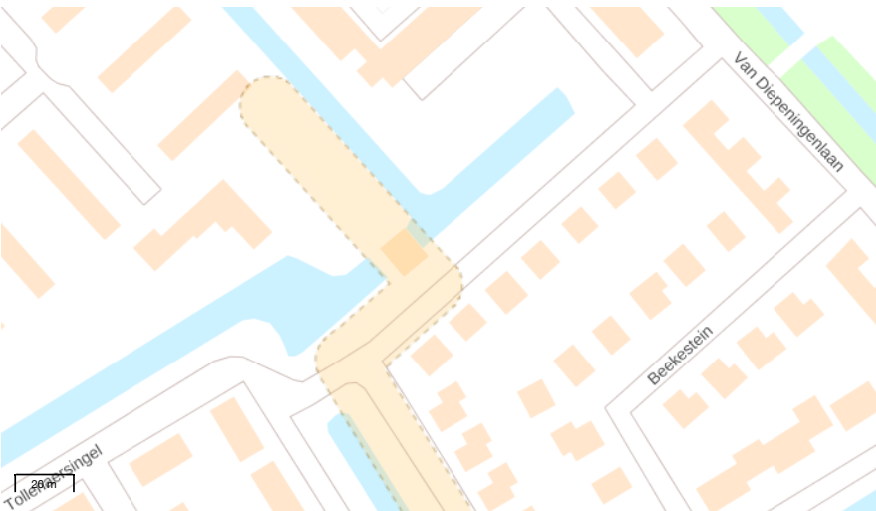
Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies. Kortom: wonen en werken buiten BSD zijn mogelijk en wenselijk. Voor gebiedseigen ontwikkelingen, die de bestaande ruimtelijke kwaliteit in stand houden of verbeteren, beslist de gemeente voortaan zelf. Bij gebiedsvreemde ontwikkelingen blijft de provincie betrokken.

Wonen

De belangrijkste opgave in het provinciale woningbouwbeleid is om voldoende geschikte huisvesting mogelijk te maken voor de veranderende bevolking. Die bevolking verandert door processen van vergrijzing, diversiteit en individualisering. Dat werkt door in de vraag naar woonmilieus. Ook de wijze waarop woningen en de woonomgeving ontwikkeld worden, verandert. Vraaggerichte, organische ontwikkeling komt steeds meer naast grootschalige, planmatige ontwikkeling. De rol van projectontwikkelaars en beleggers verandert. Dat geldt ook voor de rol van overheden en de wijze van beleid maken.



Uitsnede kaart 'Beter benutten bebouwde ruimte'



Uitsnede kaart 'Water: versterking van de samenhang in identiteit, kwaliteit en veiligheid'

Er is een toenemende behoefte aan woningen in centrumstedelijke en buitencentrummilieus. Bouwen in het BSD voldoet (bij uitstek) aan deze behoefte. Daarnaast blijft vraag bestaan naar groenstedelijke, dorpse en landelijke milieus. Toevoegingen binnen bestaande stadswijken, dorpen en kleine kernen kunnen hier tot op zekere hoogte in voorzien. Ter aanvulling blijft enige uitbreiding nodig voor deze milieus en andere woningbouw die niet binnen het BSD inpasbaar blijkt te zijn met behoud van leefkwaliteit.

Op de kaarten behorende bij de visie zijn de verschillende thema's terug te zien. Op kaart 1 'Beter benutten bebouwde ruimte' valt het plangebied binnen de aangegeven bebouwde ruimte. Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als 'steden en dorpen'.

Waterveiligheid realiseren door middel van regionale keringen

De provincie is de kadersteller voor de regionale keringen en de waterschappen voeren het beheer en onderhoud uit. Het gewenste beschermingsniveau van de genormeerde regionale keringen is vastgelegd in de afzonderlijke waterverordeningen per waterschap. In de Verordening ruimte is opgenomen dat gemeenten verplicht zijn om de zones, die bij een regionale kering horen, vast te leggen in hun bestemmingsplannen. De provincie legt na overleg met de waterschappen afspraken over de uitvoering van verbeteringsmaatregelen vast in een uitvoeringsbesluit.

De provincie wil samen met de waterschappen en andere provincies verkennen op welke wijze de afzonderlijke normstelsels voor regionale keringen en wateroverlast kunnen worden geïntegreerd waarbij het uitgangspunt is dat meer doelgericht en gebiedsgericht wordt gewerkt.

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Visie ruimte en mobiliteit. Bij het beter benutten van de bebouwde ruimte gaat het om concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte. Zoals aangegeven maakt het plangebied hier onderdeel van uit. Conform de Visie wordt ingezet op het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie. Het bouwplan betreft een kleinschalige transformatie binnen het bebouwd gebied. Transformatie van het voormalige gemaal past binnen het meer doelgericht en gebiedsgericht benaderen van de bebouwing en functie. Het bouwplan past binnen het provinciaal beleid.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 is op 1 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld.

In artikel 2.1.3 Bedrijven is opgenomen onder Lid 4 Transformatie:

'Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden. en Lid 5 Achterwege blijven van compensatie:

'Compensatie als bedoeld in het vierde lid, kan achterwege blijven, indien:

- a. het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft,

In artikel 2.2.1 'Ruimtelijke kwaliteit, lid 1 wordt gesteld dat:

'Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

Verder wordt gesteld in artikel 2.4.2 Lid 4: 'Met betrekking tot de gronden waarop een regionale waterkering of een beschermingszone ligt, kan een bestemmingsplan worden vastgesteld dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering.'

Conclusie

Het bouwplan betreft een transformatie van een bedrijf, maar niet geplaatst op een bedrijventerrein, en in een lagere milieucategorie dan categorie 3 en van een zeer beperkte oppervlakte. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Ook vormt de ontwikkeling geen belemmering voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de regionale waterkering, zoals afgestemd met het Hoogheemradschap [zie ook onder 5.5]. Het bouwplan is dus niet in strijd met de Verordening Ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke structuurvisie Leiderdorp 2035

De gemeenteraad heeft de 'Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp' op 7 december 2015 vastgesteld. Leiderdorp heeft een strategische ligging in de Randstad. Het heeft een dorps karakter met rust en ruimte, maar ook een compleet pakket aan voorzieningen, en polders, plassen en de stad Leiden op fietsafstand. Deze kwaliteiten maken Leiderdorp een aantrekkelijke plek om te wonen, werken en recreëren.

In de ruimtelijke structuurvisie schetst de gemeente de ambities voor de toekomst. In de structuurvisie benoemt de gemeente welke ruimtelijke ontwikkelingen de komende 20 jaar van belang zijn. Voorts geeft de structuurvisie aan welke rol de gemeente heeft in het verwezenlijken van de ambities. De structuurvisie is een plan op hoofdlijnen. Ze bevat de gebiedsgerichte en thematische kaders van ons ruimtelijk beleid.

In de structuurvisie is aangegeven dat de wijken Zijlkwartier, Vogelwijk en Ouderzorg overwegend een woonfunctie hebben met een groot aandeel oorspronkelijke Leiderdorpers en gemiddeld wat ouder. De nabijheid van voorzieningen maken met name Vogelwijk en Ouderzorg aantrekkelijke gebieden voor ouderen en gezinnen, maar de woningen en buitenruimte zijn niet overal even geschikt. De gemeente wil een geleidelijk evolutieproces op gang brengen met als inzet om eigenaren/bewoners te verleiden te investeren in de eigen woning en woonomgeving. De belangrijkste opgave voor de gemeente ligt in de herstructurering van de openbare ruimte, met een hoge kwaliteit van onderhoud en veiligheid toegespitst op senioren en langzaam verkeer. De rol van de gemeente is die van inspirator, waarbij de mogelijkheden voor eigenaren/bewoners in de bestemmingsplannen moeten worden afgestemd.

Conclusie

Voorliggend initiatief richt zich op de gedeeltelijke herbestemming van de bestaande bedrijfsruimte. Het voornemen sluit aan bij de opgaven uit de structuurvisie om kwaliteit van de leefomgeving te verhogen en eigenaren te inspireren te investeren in hun woning en woonomgeving. Het voornemen is niet in strijd met de beleidsuitgangspunten van de Ruimtelijke Structuurvisie Gemeente Leiderdorp.

3.3.2 Woonvisie Gewoon Lekker wonen, tussen Stad en Groen Hart (2013)

De gemeenteraad heeft de woonvisie op 4 februari 2013 vastgesteld. Daarmee werd bepaald dat er in Leiderdorp tot 2020 nog circa 750 woningen zouden moeten worden gebouwd, vooral voor (jonge) starters en ouderen.

Omdat Leiderdorp geen grote bouwlocaties meer heeft, vindt nieuwbouw of herontwikkeling veelal binnen de bestaande bebouwing plaats. Extra aandacht gaat uit naar voorlichting over het levensloopgeschikt maken en houden van de bestaande woningvoorraad. Op het gebied van energiebesparende maatregelen wil de gemeente investeren.

De aandacht in de woonvisie gaat uit naar:

1. Differentiatie in wijken voor verschillende doelgroepen: door levensloopgeschikt aanpassen of bouwen van woningen, verkoop van woningen en opvullen van vrijkomende plekken;
2. Blijven zoeken naar bouwlocaties, zodat de huishoudensverdunding (er komen steeds minder mensen per woning) binnen Leiderdorp gefaciliteerd kan worden;
3. Bijdragen aan een adequate dienstverlening (onderwijs, zorg, welzijn, recreatie) in wijken;
4. Afstemming te zoeken met regionale ontwikkelingen;
5. Een procesgestuurde aanpak van het woonbeleid, waarin samenwerking met partners centraal staat.

Het voornemen voorziet in de realisatie van een extra woning door herbestemming. Hiermee wordt aangesloten bij met name de beleidsuitgangspunten 1 en 2 uit de woonvisie.

3.3.3 Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (2011)

Het college van Leiderdorp heeft in 2011 beleidsregels vastgesteld voor zogenaamde beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan (voorheen: kruimelgevallen). Onder meer worden (stedenbouwkundige) voorwaarden gesteld aan uitbreidingen bij woningen en andere hoofdgebouwen, dakterrassen, dakkapellen, dakopbouwen et cetera. Het beleid maakt onderscheid in: uitbreidingen van gebouwen, kleine bouwwerken en gebruiksverandering van gebouwen.

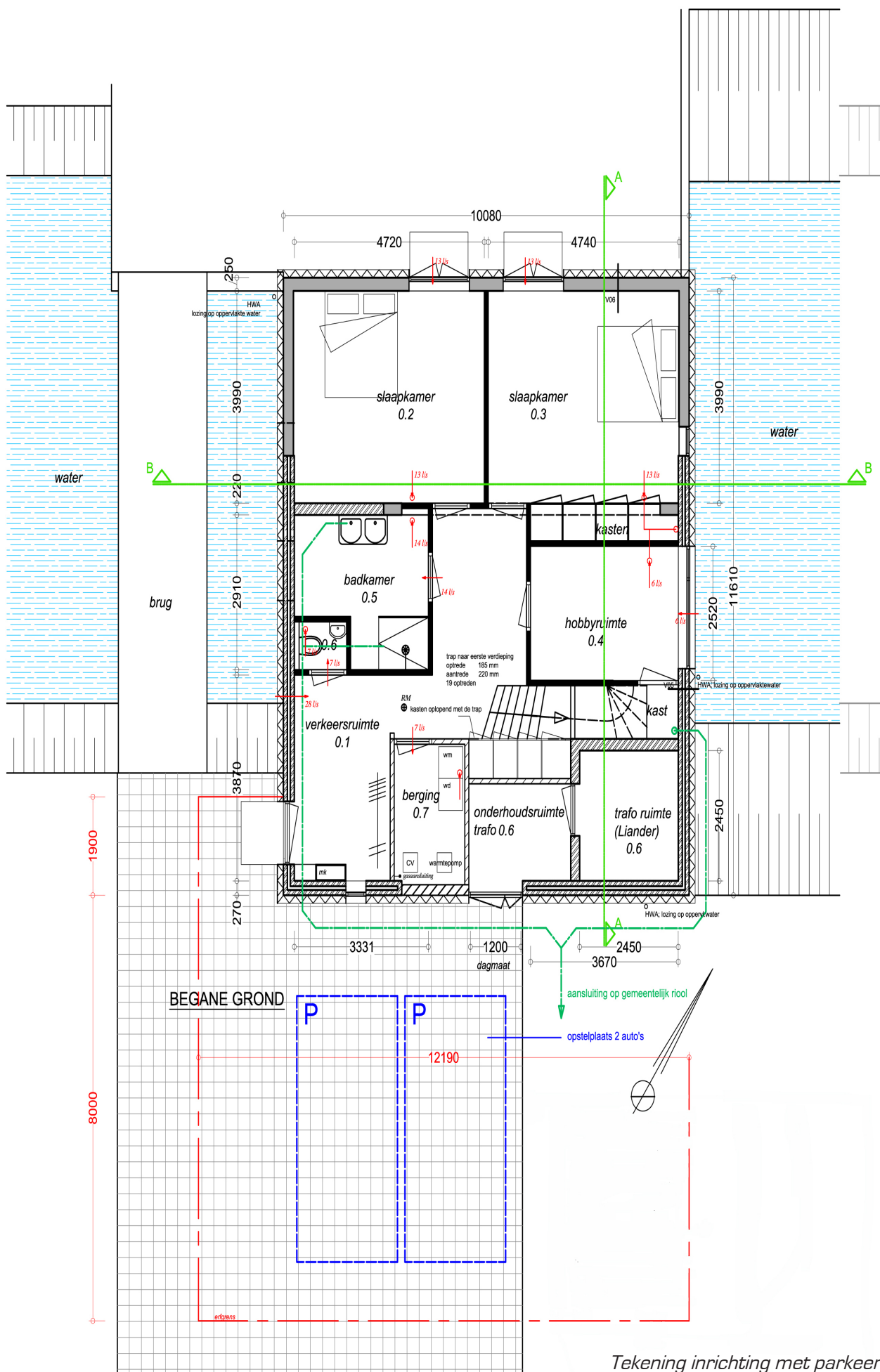
In het afwijkingenbeleid zijn geen beleidsregels opgenomen die betrekken hebben op het 'uitbreiden van een hoofdgebouw'. Voor dergelijke gevallen wordt per aanvraag de stedenbouwkundige inpasbaarheid beoordeeld en afgewogen. De planologische inpasbaarheid van uitbreidingen van een hoofdgebouw houdt sterk verband met de ligging en bestaande gebouwde omgeving. Dergelijke uitbreidingen kunnen moeilijk in algemene beleidsregels worden omvat. De betreffende afwijking valt dan ook buiten het beleidskader van het afwijkingenbeleid. Van strijdigheid met het beleid is derhalve geen sprake.

3.3.4 Bomenbeleidsplan Leiderdorp 2017 en Verordening op de beplantingen Leiderdorp 2018

Op 29 mei 2017 is het Bomenbeleidsplan Leiderdorp 2017 vastgesteld. Het nieuwe Bomenbeleidsplan 2017 actualiseert het Bomenbeleidsplan 2007 en sluit hierbij aan. De verordening op de beplantingen Leiderdorp 2018 bevat algemeen verbindende voorschriften als juridische vertaalslag van het bomenbeleidplan.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen vereist de gemeente Leiderdorp dat er een groentoets wordt uitgevoerd. Dat is een 'Bomen Effect Analyse' (BEA) die is verbreed naar alle beplantingen. Hierin staat voor al het groen binnen het te ontwikkelen gebied aangegeven welk effect de ruimtelijke ontwikkeling hierop heeft. De groentoets voorziet in een plan van aanpak voor mitigerende en compenserende maatregelen die ervoor zorgen dat de effecten van de geplande ontwikkeling de kwaliteit van al het groen op en nabij de locatie van de ontwikkeling niet zal afnemen en liefst nog toeneemt.

Er heeft een 'groentoets' plaatsgevonden (zie paragraaf 4.4). Uit deze toets blijkt dat het plan rekening houdt met de beleidsdoelen uit groenstructuurplan, het bomenbeleidsplan Leiderdorp 2017 en de Verordening op de beplantingen Leiderdorp 2018.



Tekening inrichting met parkeer-
gelegenheid op eigen terrein

4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de (technische) onderzoeken met conclusies. In elke paragraaf komt achtereenvolgens een korte beschrijving van de beoogde ontwikkeling aan de orde in relatie tot het betreffende milieuaspect. Vervolgens wordt de conclusie van het onderzoek vermeld en de aanvaardbaarheid van het plan, gelet op de uitkomsten van dit onderzoek en de normstelling en het beleid.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (art 3.1 Wro) is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies met betrekking tot milieu in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In dit bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze is opgenomen in bijlage 1 van de regels. Een toelichting op het gebruik van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen in bijlage I van de toelichting. De richtafstanden uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten gelden ten opzichte van de gebiedstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van milieugevoelige functies die zijn gelegen in gebieden met een andere typering kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied is een bedrijfsbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Op het Jachtslotpad 7/8 ligt een bedrijfsbestemming milieucategorie 1 en 2. Hier is een schildersbedrijf gevestigd, die valt onder milieucategorie 2. De afstand van het bedrijfsgedeelte tot het plangebied is circa 60 meter en daarmee ruimschoots groter dan 30 meter. Gezien de afstand is er geen overlast te verwachten.

Conclusie

Het aspect bedrijven staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is aan de hand van de uitgewerkte milieuzonering, die is vertaald in een algemene toelaatbaarheid voor bedrijfsactiviteiten, zorg gedragen voor een goed woon en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Tevens is daarmee bereikt dat bestaande en toekomstige bedrijven niet in hun functioneren worden belemmerd. Toekomstige bedrijven kunnen zich alleen vestigen in het plangebied wanneer zij vallen binnen de algemeen toelaatbare categorieën, dan wel in het kader van de omgevingsvergunning wordt aangetoond dat zij voldoen aan de gestelde voorwaarden. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Parkeren

Op 2 april 2012 is het Parkeerbeleidsplan 2012-2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleidsplan vormt het uitgangspunt voor parkeren binnen het gemeentelijk grondgebied. Het plan bestaat uit 3 delen, de parkeervisie, het instrumentarium en de beleidsuitwerking. In deel A (Parkeervisie) zijn de ambities ten aanzien van parkeren voor het jaar 2020 benoemd. Hierin is een analyse van het parkeervraagstuk gemaakt en een vertaling gegeven naar de ambities of doelstellingen voor het parkeerbeleid. In deel B (Instrumentarium) zijn de tactische keuzes uitgewerkt, welke instrumenten ingezet worden om de ambities uit de parkeervisie te verwezenlijken. In deel C (Beleidsuitwerking) zijn de concrete principemaatregelen besproken en uitgewerkt. Aan de orde komen de parkeernormen voor Leiderdorp, het vrachtwagenparkeerbeleid en het inrichtingsbeleid.

Met name deel C is in het kader van dit initiatief van belang. Hierin zijn de parkeernormen die de gemeente hanteert opgenomen. Bij de normen voor parkeren wordt onderscheid gemaakt in een norm voor de bestaande functies en een norm voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt er vanuit gegaan dat het parkeren op eigen terrein geregeld moet worden.

Op 7 maart 2016 is door de gemeenteraad van Leiderdorp het "Addendum Parkeerbeleidsplan, Actualisatie van het Parkeerbeleidsplan 2012" vastgesteld. Met het addendum is een aangepaste parkeernorm voor sociale huurwoningen vastgesteld.

Voor zowel de huidige functie als de gewenste ontwikkeling is op basis van de gemeentelijke parkeernorm bepaald hoeveel parkeervoorzieningen er nodig zijn. In navolgende tabel is de berekening gemaakt waarbij conform het beleidsplan de aantallen op hele aantallen zijn afgerond. Hierbij is voor de nieuwe situatie zowel met de reguliere parkeernorm als de norm met toekomstige reservering bepaald hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn:

Huidig	arb.extensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, transportbedrijf)	0,6
Gewenst	woning middelduur	1,6

Er ontstaat een toename van 1 parkeerplaats. Het is mogelijk om de benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren volgens de parkeernormen (zie tekeningen hierboven):

Parkeergelegendheid op eigen terrein dubbele oprit zonder garege	1,7
---	-----

Conclusie

Op het bestaande eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

4.2.2 Verkeer

De planlocatie is gelegen aan de Tollenaerssingel. Deze sluit via de Van Diepingenlaan aan op de Persant Snoepweg, onderdeel van de hoofdverkeerstructuur van Leiderdorp. De planlocatie is ook goed bereikbaar met de fiets en met het openbaar vervoer. Zo zijn er op loopafstand enkele bushaltes gelegen.

De wijziging van bedrijfsruimte naar woning heeft slechts zeer lichte verkeersaantrekkende werking. De capaciteit op Tollenaerssingel en Van Diepingenlaan is ruim voldoende. De lichte toename van het aantal verkeersbewegingen heeft voor omliggende woningen geen significant negatief effect en zal niet leiden tot problemen ten aanzien van de verkeersafwikkeling in de buurt van het plangebied.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen negatief aspect voor onderhavig initiatief.

4.3 Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling

Op grond van het Bro dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de milieukundige bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden verwijderd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Door bureau IDDS is een Milieuhygieënisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd alsmede een verkennend asbestonderzoek naar de wens van de omgevingsdienst West Holland .

(rapporten 1807L639/JHA/rap2 dd 3-8-2018 resp. 1807L639/JHA/rap3 dd 20-11-2018)

de conclusies uit deze rapporten luiden als volgt:

- In de grond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (sporen baksteen) aangetroffen.
- de grond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik
- het grondwater is licht verontreinigd met barium
- Op het maaiveld en in de bodem (zintuigelijk en analytisch) is er geen asbest is aangetroffen.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden voor kwik en barium, dient de hypothese 'onverdacht' voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten niet voorzien.

Gelet op de onderzoeksresultaten ten aanzien van de aanwezigheid van asbest dient de hypothese 'onverdacht' voor de onderzoekslocatie te worden aangenomen.

Bovengenoemde rapporten geven voldoende inzicht in de huidige situatie. de rapporten kunnen tezamen worden gebruikt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Indien grond wordt aan- of afgevoerd, moet dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het besluit 'Bodemkwaliteit'

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit hoeft geen beperking te zijn voor onderhavig initiatief.

4.4 Ecologie

4.4.1 Wettelijk kader gebiedsbescherming

Landelijke regelgeving: Wet Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura2000-gebieden voorziet de Wnb in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura2000-gebied kunnen aantasten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het Natura 2000-gebied De Wilck ligt op een afstand van ongeveer 4,5 kilometer, dit gebied is geen stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Meijndel&Berkheide ligt op meer dan 8 kilometer afstand van het plangebied [zie <http://pzh.b3p.nl/viewer/app/NNN>].

Gezien de afstand tot de Natura-2000 gebieden en de omvang van het project kan worden uitgesloten dat er een significant negatief effect is op de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige habitattypen. Een AERIUS berekening is daarom niet nodig. De Wnb levert met betrekking tot de bescherming van Natura 2000-gebieden geen belemmeringen op voor dit plan.

Provinciale regelgeving; Natuurnetwerk Nederland

De afstand van het plangebied tot het Natuurnetwerk Nederland bedraagt meer dan een kilometer. De afstand tot het dichtstbijzijnde weidevogelgebied bedraagt 1,5 kilometer. Het plangebied is niet gelegen in de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

Verordening op de beplantingen 2018, gemeente Leiderdorp

Op 28 mei 2018 heeft de gemeenteraad de Verordening op de beplantingen vastgesteld. De verordening stelt dat het verboden is zonder vergunning van het bevoegd gezag een houtopstand te vellen of te doen vellen, tenzij dit gebeurt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een groentoets met positieve eindconclusie is goedgekeurd door het bevoegd gezag.

4.4.2 Effect te vergunnen activiteiten

Door bureau IDDS is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (rapport 1807L639/RSL/rap1, dd. 20-07-2018).

De samenvattende conclusie uit dit rapport luidt als volgt:

Uit bureaustudie en biotooptoets is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied wordt aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Wel moet rekening worden gehouden met het broedseizoen voor vogels. Wel zal bij uitvoering van het plan gehandeld moeten worden conform de zorgplicht van de Wet natuurbescherming. In het rapport is nader geadviseerd hoe aan deze zorgplicht invulling kan worden gegeven.

Conclusie

Het bouwplan heeft geen negatief effect op het aspect 'Ecologie', maar bij uitvoering dient wel gehandeld te worden conform de zorgplicht Wet natuurbescherming.

4.4.3 Quick-scan Groentoets

Vrijwel direct naast het bouwwerk bevindt zich een kronkelwilg. Hoewel het bouwplan behoud van deze boom op zich niet belemmert, bestaat de mogelijkheid dat de boom de bouwactiviteiten niet ongeschonden doorstaat. Derhalve wordt in deze onderbouwing toch onderzocht wat de consequenties zijn als de boom zou verdwijnen.

De kronkelwilg is geen inheemse soort en is ook niet aangewezen als bijzonder waardevolle boom. Verwijderen van de boom is dan ook mogelijk, mits conform het gemeentelijk beleid herplant plaatsvindt. Het heeft dan de voorkeur om ten minste 1 nieuwe boom (een inheemse soort) te herplanten in de groenzone op gemeenteground.

Conclusie

Mits herplant plaatsvindt vormt de aanwezige boom geen belemmering voor het bouwplan.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie Beleid en onderzoek

In 1998 is door het Nederlandse parlement het Verdrag van Valetta goedgekeurd. In 2007 heeft dit zijn beslag gekregen in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Hierin stelt het rijk zich op het standpunt dat op gemeentelijk niveau in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Het uitgangspunt is om waardevol archeologisch erfgoed zoveel mogelijk te beschermen en in situ te behouden. Ook in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is vastgelegd dat zorgvuldig met archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan voor archeologische waarden ter plaatse, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd. Eén van de uitgangspunten van de wet is het veroorzakersprincipe. Dit houdt in dat de initiatiefnemer of omgevingsvergunningaanvrager zelf verantwoordelijk is voor de bekostiging van het archeologisch onderzoek.

In 2008 heeft Leiderdorp een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld met een bijbehorende toelichting. Op deze kaarten zijn de tot nu toe bekende archeologische waarden en verwachtingen van het grondgebied van de gemeente weergegeven. In de toelichting op deze kaart wordt een historisch overzicht gegeven van de ontstaansgeschiedenis van Leiderdorp. Tevens wordt een voorstel gedaan voor een planologisch regime waarmee archeologische waarden en verwachtingen beschermd kunnen worden in het bestemmingsplan. Voor de verschillende trefkansen (hoge, middelhoge en lage trefkans) zijn drie verschillende dubbelbestemmingen opgenomen. De trefkans bepaalt welke dubbelbestemming is toegekend. Een hogere trefkans houdt in dat een strenger regime wordt opgeworpen. Derhalve is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen vanaf 100 m² en vanaf 30 cm in gebieden met hoge trefkans, eveneens vanaf 100 m² en vanaf 30 cm in gebieden met middelhoge trefkans, en vanaf 1.000 m² en 30 cm in gebieden met lage trefkans. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze drie dubbelbestemmingen opgenomen.

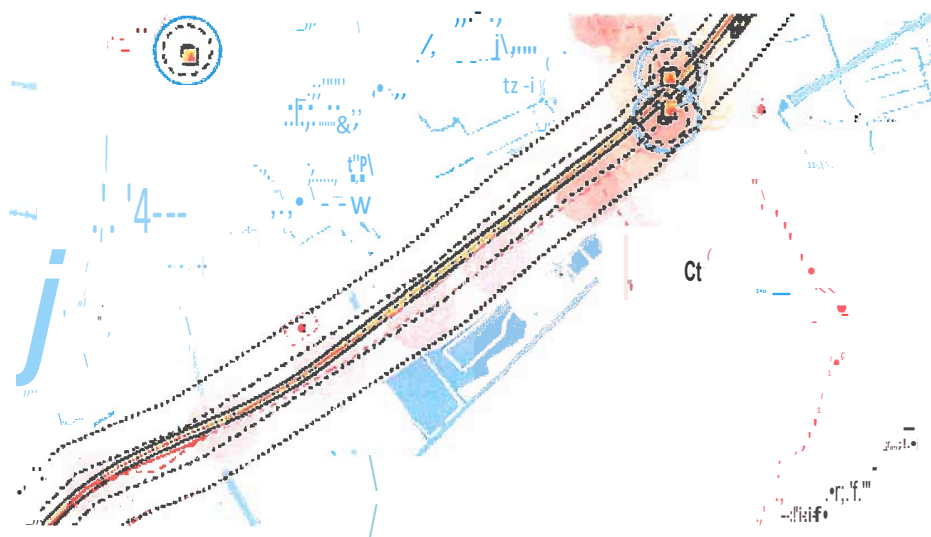
In de regels staat opgenomen welke werken of werkzaamheden schadelijk kunnen zijn voor (verwachte) archeologische waarden en daarom omgevingsvergunningplichtig zijn. Hierin staan ook voorwaarden opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Zo'n voorwaarde kan zijn dat een rapport moet zijn overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Het verlenen van een omgevingsvergunning is afhankelijk van de uitkomsten van dit archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan. Deze belangenafweging kan ertoe leiden dat er eisen worden gesteld aan de uitvoering van de werkzaamheden of dat de voorgenomen ingreep alleen na een archeologisch onderzoek wordt toegestaan. Zo wordt documentatie en berging van eventueel aanwezige archeologische resten gewaarborgd. Wanneer vindplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden gespaard en worden behouden in situ, zal het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk worden ingepakt en afgedekt. Door voorafgaand en tijdens verstoringen de genoemde maatregelen te treffen voldoet het plangebied voor het aspect archeologie aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het bouwplan wordt op de bestaande onderbouw  gerealiseerd dus ook op de bestaande fundering zodat er geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden.

4.5.2 Cultuurhistorie

Leiderdorp ligt in de Rijn- en Gouwestreek met het kenmerkende open weidelandschap, afgewisseld door rivieren, vaarten en dijken. Het polderlandschap rond Leiderdorp is in de loop van de eeuwen drastisch veranderd. De Bospolder, de Munniken- Zijlaan- en Meijepolder (MZM-polder, kortweg Munnikenpolder) en de Kalkpolder zijn sinds de twintigste eeuw in grote mate verstedelijkt. De polder Achthoven, de Huis ter Doespolder en de Boterhuispolder zijn vrij gebleven van grootschalige bebouwing en vanwege het grotendeels intact gebleven oorspronkelijke karakter inmiddels beschermd als onderdeel van het Belvédèregebied "Oude Ade - Rijnstreek".



Waardevolle landschappelijk structurerende elementen in Leiderdorp zijn de Oude Rijn met het jaagpad (1664), De Hoofdstraat en Achthovenerweg voor de aanleg van buitenplaatsen in de 17e en 18e eeuw, De Does (vroeg in de historie gegraven afwateringskanaal tussen de Braasem en de Oude Rijn), De Ommedijk (oude Hoogmadeseweg) en Munnickendijk. De Lage Rijndijk en De Ruige Kade (polder Achthoven).

In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (afgekort M.I.P.), is een drietal bijzondere gebouwen binnen het plangebied aangewezen als zogenaamd MIP-pand. Deze waardevolle gebouwen zijn in woord en beeld beschreven, zodat er meer zicht kwam op monumentenzorg en cultuurgeschiedenis. Op de verbeelding hebben de panden een aanduiding 'cultuurhistorische waarde' gekregen. De uitgebreide beschrijving is opgenomen in de bijlage.

Binnen het plangebied gaat het om de volgende MIP-panden:

- Ockenrode 8: Bollenbedrijf
- Van der Valk Bouwmanweg 190: Boerderij
- Van der Valk Bouwmanweg 236: Woonhuis + bijgebouwen

Leiderdorp kent geen gemeentelijke monumenten of beschermde dorpsgezichten.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de wijk Ouderzorg. De wijk maakt geen deel uit van de genoemde cultuurhistorische structuren van Leiderdorp. Ook is het pand niet aangewezen als monument.

Conclusie

Het voornemen heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden van Leiderdorp.

4.6 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het plan betreft echter geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Wettelijk kader

Beleidskader Externe Veiligheid

Een woning is een kwetsbaar object, zodat de ontwikkeling dient te worden getoetst aan het Beleidskader Externe Veiligheid. Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het is niet toegestaan nieuwe gevoelige functies binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.7.2 Onderzoek

Transport gevaarlijke stoffen

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

- Transport over water
Nabij de locatie bevindt zich geen vaarwegen die onderdeel zijn van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Er is derhalve geen noodzaak om het groepsrisico te berekenen en te verantwoorden. Er geldt in dit kader geen beperking voor het plangebied.
- Transport over spoor
Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.
- Wegtransport
Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 600 meter) de rijksweg A4. De A4 maakt onderdeel uit van het landelijke basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Transport per buisleiding
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er liggen in de nabijheid van het plangebied geen buistransportleidingen.

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn eisen opgenomen waaraan een ontwikkeling in de omgeving van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen getoetst moet worden.

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de A4. Op grond van artikel 7 van het Bevt moet het groepsrisico verantwoord worden. Omdat de planlocatie op een afstand van meer dan 200 meter van de A4 ligt, kan deze verantwoording beperkt blijven tot de zgn. HZB-aspecten (HZB = hulpverlening, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid). Volgens het beslismodel van de Omgevingsvisie Externe Veiligheid Holland Rijnland ligt het groepsrisico in zone 3. Dit betekent dat het groepsrisico verantwoord geacht wordt als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. alle redelijkerwijs te treffen maatregelen zijn getroffen om het risico te reduceren;
2. de hulpdiensten adequaat kunnen ingrijpen als zich een calamiteit voordoet;
3. de bevolking goed is geïnformeerd over hoe te handelen bij een calamiteit.

Aand de aandachtspunten ten aanzien van hulpverlening en bestrijdbaarheid wordt voldaan (zie toelichting Bestemmingsplan, bijlage 2). Voor zelfredzaamheid is van belang dat de bewoners de ramen, deuren en ventilatie-openingen gesloten houden en luchtverversingsinstallaties kunnen uitschakelen. Ook is de communicatie tussen (lokale) overheid en bewoners van belang.

Inrichtingen

Binnen de 10.6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het plangebied is een EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier een belemmering vormt.

Conclusie

Het betreft een enkele woning op de verdiepingen. Aangenomen mag worden dat de bewoner(s) voldoende zelfredzaam zijn. Aangezien het woongedeelte nieuw wordt gebouwd, zijn voldoende bouwkundige maatregelen te nemen om de zelfredzaamheid te waarborgen.

4.8 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan “Zuid West” is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.9 Geluid

4.9.1 Wet geluidhinder

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

Als een plangebied geheel of gedeeltelijk binnen de onderzoekszone van een verkeersweg, spoorweg of de zone van een gezoneerd industrieterrein valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld scholen en ziekenhuizen) binnen die geluidszone. Een bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld indien de geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige functies voldoet aan de voorkeursgrenswaarden genoemd in de Wgh, of indien een besluit is genomen om hogere waarden vast te stellen. Voor dit laatste geeft de Wgh een maximale ontheffingswaarde. Voordat een hogere waarde kan worden vastgesteld, dienen eerst maatregelen onderzocht te worden om de geluidsbelasting terug te dringen.

Onderzoek

Het plangebied ligt binnen de zone van de Persant Snoepweg. Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient ook aandacht te worden geschonken aan de Tollenaersingel, waarop een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Door adviesbureau van Splunter is een geluidsonderzoek uitgevoerd {rapport 17tol, dd. 9 juli 2018}. De conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt:

Uit berekeningen blijkt dat de geluidbelasting door de Persant Snoepweg 45 dB bedraagt (incl. aftrek ex. Artikel 110g Wgh). Dit ligt onder de voorkeursgrenswaarde.

De Tollenaersingel kent geen zone waaraan eisen gesteld kunnen worden en valt dus buiten de wettelijke toetsing. In het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening is dit wel onderzocht. Voor de Tollenaersingel blijkt de geluidhinder na correctie ingevolge art 110g Wgh, 49 dB. Dit is net boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het is raadzaam aandacht te geven aan de geluidwering van de buitenschil. Gelet op moderne bouwmethoden (met name luchtdicht bouwen) en de in het bouwplan aangegeven constructiewijze, is de maximale geluid-drukniveau van 33 dB in de woning zonder extra inspanning goed haalbaar.

Conclusie

Het beoogde bouwplan wordt niet belemmerd door het aspect geluid. Wel dient bij de uitvoering voldoende aandacht te worden geschonken aan de geluidwering van de buitenschil.

4.10 Luchtkwaliteit

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat een verslechtering van 3% van de luchtkwaliteit (c.q. een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' kan worden beschouwd.

Niet in betekende mate

Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. Voor woningbouwlocaties is dit in ieder geval het geval bij minder dan 1.500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg. Het project voldoet hiermee aan het criterium dat het project valt onder de richtlijnen voor 'niet in betekende mate'.

Andersom is nagegaan hoe de luchtkwaliteit op deze plek zal zijn voor de nieuwe bewoners. Volgens de NSL-monitoringstool was in 2014 ter plaatse van het plangebied:

- de concentratie fijn stof (PM10): 20-21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
- de concentratie fijn stof (PM2,5): 13-14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$,
- de concentratie stikstofdioxide (NO2) 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

De concentraties NOx en PM10 liggen beiden, op basis van een check in de NSL-monitoringstool, beneden de grenswaarden. De blootstelling aan fijn stof en stikstofdioxide blijft dus ruim onder de gestelde grenswaarden. Voor de luchtkwaliteit hoeft geen nader onderzoek gedaan te worden.

Onderzoek

Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Het betreft de realisatie van 1 woning. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor “niet in betekende mate” bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof.

De grenswaarde voor fijn stof PM2,5 bedraagt 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De NSL-Rekentool geeft voor de Persant Snoepweg een achtergrondconcentratie van 14,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ zichtjaar 2015. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie is redelijkerwijs aan te nemen dat de geringe bijdrage van de realisatie van één woning niet zal leiden tot overschrijding van de grenswaarde.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het bouwplan niet in de weg.



Legger Oppervlaktewater
[Hoogheemraadschap van Rijnland]

- Watergangen primair/overig
- Primaire watergang
- Overige watergang
- Kernzone watergangen
- Beschermszone watergangen

5.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

5.2 Beleidskader rijk en provincie

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KWR) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld.

Met het Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het omvat een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Het Waterbeheerplan 5 2016-2021, vastgesteld januari 2010, heeft als ondertitel: 'richting robuust'. Duurzame en robuuste watersystemen zijn nodig voor het waarborgen van een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving. Er worden 3 hoofdthema's onderscheiden:

- Veiligheid: met aandacht voor preventie, gevolgenbeperking en rampenbeheersing bij overstromingen.
- Kwaliteit en kwantiteit: met aandacht voor voldoende en schoon oppervlakte- en grondwater en water voor natuur.
- Gebruik en Beleving: met aandacht voor mooier water, veilig vaar- en zwemwater.

Het plangebied ligt binnen het 'Stedelijk gebied'. De inrichting en het beheer van dit gebied is primair gericht op bebouwing en infrastructuur. Voor het waterplan is hierbij van belang:

- Een voor bebouwing en infrastructuur gewenste grondwaterstand om zakking te voorkomen en droge voeten te houden (GGOR);
- Verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem;
- Streven naar het waar mogelijk afkoppelen bij nieuwbouw en stadsvernieuwing en naar maximaal afkoppelen bij rioolvervanging of herinrichting in bestaande wijken, tenzij grondslag of inrichting het niet toelaat,
- Buiten de KRW-waterlichamen geldt: voldoen aan de ecologische normdoelstellingen van minimaal het laagste niveau in bestaande wijken, conform de systematiek van ecologische normdoelstellingen (END) van de provincie Utrecht. De doelstellingen inzake waterkwaliteit en ecologie worden aangepast en uitgewerkt.

5.3 Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

5.3.1 Waterbeheerplan 5 2016-2021

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap van Rijnland zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

Samen werken aan water staat centraal. Zodat men nu en in de toekomst in dit unieke deel van Nederland onder zeeniveau kunnen wonen, werken en recreëren. Water is een maatschappelijke opgave en Rijnland wil samen met haar omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Hiervoor zijn de volgende speerpunten benoemd:

Schoon water en droge voeten ...

- Waterveiligheid: De inwoners en bedrijven zijn goed beschermd tegen overstromingen vanuit zee en de rivieren.
- Voldoende Water: Er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij de functie.
- Schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, de kwaliteit van het water past bij de functies.
- Waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt....tegen zo laag mogelijk maatschappelijke kosten...Hiervoor wordt een duurzaam financieel beleid gevoerd, waarbij gestreefd wordt naar een gemiddelde lastendrukstijging rond inflatieniveau aan het eind van de bestuursperiode met extra inzet op...
- Participatie: Rijnland doet haar werk voor - maar ook steeds vaker samen met - de inwoners en bedrijven in ons gebied. Het gaat niet om wie de taak uitvoert maar hoe deze op de beste manier wordt uitgevoerd voor alle betrokkenen. Dit vereist ook een nieuwe manier van besturen waarbij de omgeving bij elk besluit actief en zo vroeg mogelijk wordt betrokken.

- Duurzaamheid: Groot belang wordt gehecht aan duurzaamheid. Duurzaamheid in de zin van een ook op lange termijn houdbaar watersysteem. En als handelen waarbij aandacht is voor mensen, binnen ecologische randvoorwaarden met aandacht voor economische prestaties.
- Innovatie: Innovatie is essentieel om tegen aanvaardbare lasten een goed waterbeheer te kunnen voeren. Goed voorbeeld uit de afgelopen jaren is de manier waarop Kustwerk Katwijk is aangepakt. Deze lijn wordt voortgezet en versterkt.
- Deregulering: De regels worden verder vereenvoudigd of zelfs geschrapt. De ervaringen met de 'ja, tenzij Keur' worden geëvalueerd; bij succes worden dezelfde principes ook toegepast op andere beleidsterreinen, bijvoorbeeld peilbeheer. Hierbij hoort ook een andere manier van handhaving.
- Dienstverlening: Een dienstverlenende houding richting de omgeving, die niet alleen onze klant is maar ook onze partner. Denk hierbij aan: één loket, vereenvoudigen van procedures en digitaal werken.
- Vernieuwend besturen: De hierboven beschreven ontwikkelen vragen om een modern waterschap dat bereikbaar en transparant is voor haar omgeving...

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

5.4 Nieuwe situatie

Waterhuishouding

De waterhuishouding verandert niet ten opzichte van de bestaande situatie zoals hierboven omschreven. Er vinden geen ruimtelijke wijzigingen plaats buiten de gevels van het bestaande pand. Er wordt geen extra verhard oppervlak (bebouwingen en/of verharding) aangebracht ten behoeve van de woonfunctie.

Riolering

De noodzakelijke vuilwaterriolering voor het huidige pand is aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Ten behoeve van de functiewijziging van het pand zal gebruik worden gemaakt van deze bestaande riolering. De hoeveelheid afvalwater vanuit het pand zal wel toenemen. De bestaande riolering is volgens de algemene normen toereikend. Uitgangspunt in het beleid is dat bij (nieuwbouw)projecten een regenwaterriolering dient te worden aangelegd met inachtneming van de uitgangspunten van het duurzaam omgaan met regenwater. De vuil- en regenwaterriolering worden dan volgens dit principe gescheiden. Door de functiewijziging van het pand zal de hoeveelheid hemelwater vanaf het plangebied niet toenemen. De afvoer van hemelwater zal dan ook niet worden gewijzigd.

5.5 Digitale watertoets

Op basis van voorliggende waterparagraaf heeft de watertoets plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van Hoogheemraadschap van Rijnland. Op basis van de ingevulde vragenlijst concludeert het hoogheemraadschap dat er geen sprake is van een waterbelang (zie bijlagen).

5.6 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen onderhavig initiatief.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van de Wro artikel 6.4 is de gemeente verplicht bij nieuwe ontwikkelingen het kostenverhaal te regelen. Hiertoe kan privaatrechtelijk een (anterieure) overeenkomst worden gesloten of dient via publiekrechtelijke weg een exploitatieplan opgesteld te worden. Uitzondering op deze verplichting betreft gevallen waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden geregeld.

De aanvraag voor het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ruimtelijke procedure om de realisatie van de woning toe te staan geschiedt conform hetgeen bepaald is in de Wet Ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het voornemen is niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De afwijking van het bestemmingsplan blijkt planologisch goed inpasbaar, zowel stedenbouwkundig als milieukundig. De maatschappelijke meerwaarde betreft een kwaliteitsimpuls door een verbeterde uitstraling van het pand. Het gebruik als woning draagt bij aan de woningbehoefte binnen Leiderdorp.

In het algemeen geldt in Leiderdorp dat alle belanghebbenden en belangstellenden in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken worden zodat maatschappelijk draagvlak voor het plan kan worden verkregen. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid bezwaar in te dienen bij burgemeester en wethouders.

Bij de rechtbank, sector Bestuursrecht kan beroep worden aangetekend en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

7 Eindconclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een voormalig gemaal die op dit moment dient als opslagruimte voor het loodgietersbedrijf van de heer P.Elderhorst tot woning aan de Tollenaersingel 35a, Leiderdorp, heeft betrekking op een particulier initiatief.

De gevraagde functiewijziging en uitbreiding is niet in strijd met de belangen van het Rijk of de provincie Zuid Holland. Het verzoek voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, Voorts zijn er vanuit oogpunt van verkeer, milieu, water, archeologie, landschap en natuur geen overwegende bezwaren om medewerking aan dit verzoek te onthouden. Ook zijn er geen maatschappelijke of economische belemmeringen die uitvoering van het plan in de weg zouden staan.

Daarmee voldoet dit initiatief aan de eisen van goede ruimtelijke ordening en kan aan het verzoek planologische medewerking worden verleend.

S J H A *P* O O

ARCHITECTUUR | PLANNING | ONTWIKKELING | ONDERZOEK

Apothekersdijk 32
2312 DD Leiden

T 071 5120313
E info@sjhapoo.nl

