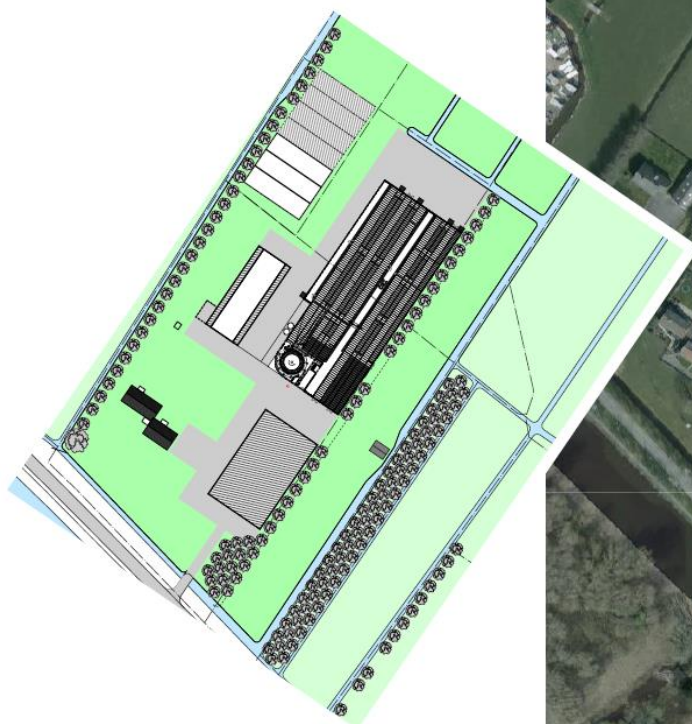


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Fase II

Achthovenerweg 41A/B

Nieuwbouw loods-jongveestal en voersilo's



Datum: 27 maart 2017

Status: Ontwerp

NL.IMRO.0547.OV8hovenerweg41ab-ON01

Gegevens initiatiefnemer

Naam bedrijf:

Boerderij De Valk

Bezoekadres:

Achthovenerweg 41 A/B

Postcode en woonplaats:

2351 AX Leiderdorp

Contactpersoon:

De heer A. Roest

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan	4
1.2	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	4
1.3	Plangebied	5
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	5
2	Bestaande en nieuwe situatie	7
3	Beleidskader	9
3.1	Algemeen.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.2.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte (2012)	9
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Visie Ruimte en Mobiliteit (2014).....	13
3.3.2	Provinciale Verordening Ruimte (2014)	18
3.4	Regionaal beleid	24
3.4.1	Regionale Structuurvisie 2020.....	24
3.5	Gemeentelijk beleid	24
3.5.1	Toekomstvisie Leiderdorp 2025 (2012), Samenwerken en verbinden	24
3.5.2	Ruimtelijke structuurvisie Leiderdorp 2035	26
3.5.3	Actualisatie Groenstructuurplan Leiderdorp (2012)	26
3.5.4	Conclusie beleidskaders	27
4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	28
4.1	Algemeen.....	28
4.2	Milieuaspecten	28
4.2.1	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.).....	28
4.2.2	Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.2.3	Bodem	29
4.2.4	Geur	31
4.2.5	Geluid	32
4.2.6	Luchtkwaliteit	33
4.2.7	Externe Veiligheid.....	33
4.3	Omgevingsaspecten	37
4.3.1	Archeologie.....	37
4.3.2	Flora en fauna.....	38
4.3.3	Verkeer en parkeren.....	39

4.3.4	Water.....	39
5	Economische uitvoerbaarheid.....	43
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	43
6	Procedure	44
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.1.1	Vooroverleg.....	44

Bijlagen

1. Plan
2. Milieuvergunning met bijbehorende onderzoeken
3. Natuurbeschermingswetvergunning
4. Verkennend bodemonderzoek
5. Archeologisch onderzoek
6. Aanvulling quickscan Flora en Fauna
7. Watervergunning V62625 en V59344

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Achthovenerweg 41a/b is het bedrijf Boerderij de Valk gevestigd. Het bedrijf heeft zich de afgelopen jaren op schaalvergroting en modernisering gericht om mee te kunnen met de landelijke ontwikkelingen die zich op het gebied van de landbouw in de veehouderijsector voordoen. In de eerste fase van het project zijn een deel van de verouderde opstallen gesloopt en is een nieuwe ligboxstal gerealiseerd.

Deze ruimtelijke onderbouwing richt zich op de tweede fase van het project, waarbij de verouderde loods en stal op het voorste gedeelte van het perceel worden geamoveerd en een nieuwe loods-jongveeststal wordt gebouwd. In verband met de veestapel is er ook meer ruimte nodig om voldoende voersilo's te kunnen realiseren voor de bedrijfsvoering. Het aantal voersilo's zal achter op het perceel worden uitgebreid in het verlengde van de reeds aanwezige sleufsilo's. Voor de interne logistiek en een optimale bedrijfsvoering is het noodzakelijk om tussen de voersilo's en achter de reeds gerealiseerde ligboxenstal verharding aan te brengen. Voor de benodigde waterberging zijn de bestaande watergangen reeds verbreed. Hierdoor blijft het landschappelijk waardevolle verkavelingspatroon van het slagenlandschap zoveel mogelijk behouden. Dit wordt onderbouwd in de beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 3.3.2 pagina 21).

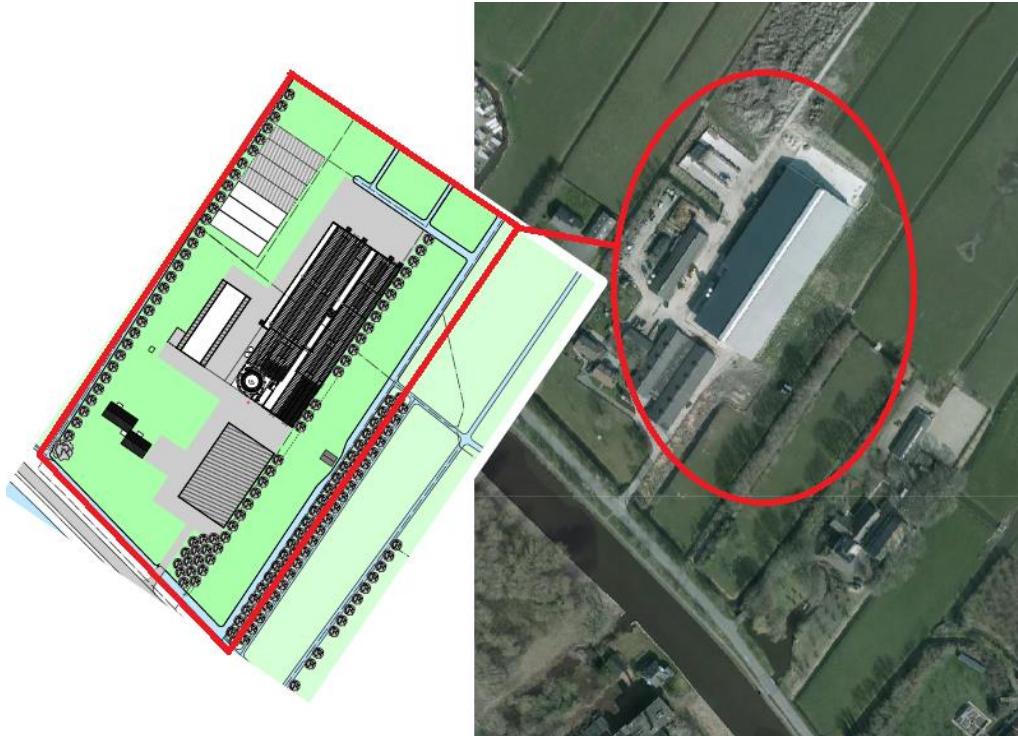
Vanwege het planologisch strijdig gebruik dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Dit is mogelijk door gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Toepassing van dit wetsartikel vereist een goede ruimtelijke onderbouwing ter motivering dat de omgevingsvergunning strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Dit document voorziet in dit vereiste.

1.2 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en nieuwe situatie. De toets aan het ruimtelijke relevant beleid van de diverse overheden volgt in hoofdstuk 3. Hierbij wordt tevens aangetoond dat het plan ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar is. De toets aan milieu- en omgevingsaspecten staat in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 behandelt de maatschappelijke economische uitvoerbaarheid. Het laatste hoofdstuk gaat in op de te volgen procedure.

1.3 Plangebied

Het plangebied, of besluitgebied, omvat het gebied waarbinnen de delen van het project liggen die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. Op onderstaande afbeelding is het besluitgebied weergegeven.



Figuur 1.1 Plangebied

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 van kracht, dat op 4 juli 2016 door de gemeenteraad van Leiderdorp is vastgesteld.



Figuur 1.2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Polder Achthoven 2016

(bron: Bestemmingsplan “Polder Achthoven 2016”, NL.IMRO.0547.BPPolderachthoven-VG01, www.ruimtelijkeplannen.nl)

Enkelbestemming

Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' (Artikel 3). Deze gronden zijn onder meer bestemd voor agrarische grondgebonden veehouderijen.

Ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' geldt het behoud en de bescherming van de houtwal. In de bouwregels is bepaald dat bedrijfsgebouwen dienen te worden gebouwd binnen de aanduiding 'bouwvlak', evenals mestsilo's, (ruw)voeder- c.q. torensilo's.

Verder is in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' in artikel 3.6.1 een stelsel voor omgevingsvergunningplichtige werken opgenomen. Het aanbrengen van verharding buiten het bouwvlak en het verbreden van watergangen valt onder deze 'aanlegvergunningplicht'.

Dubbelbestemmingen

Ter plaatse gelden de volgende dubbelbestemmingen:

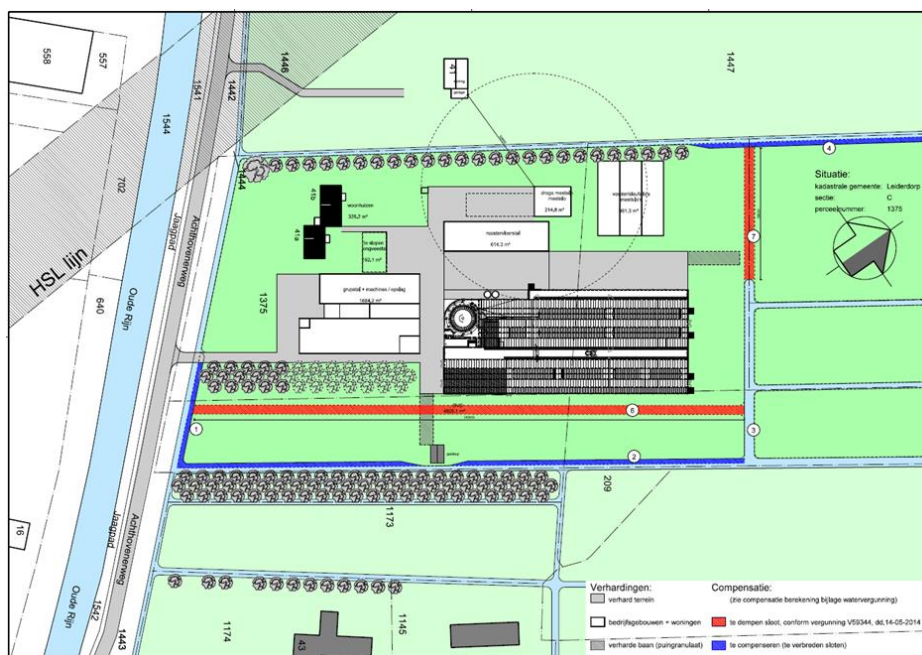
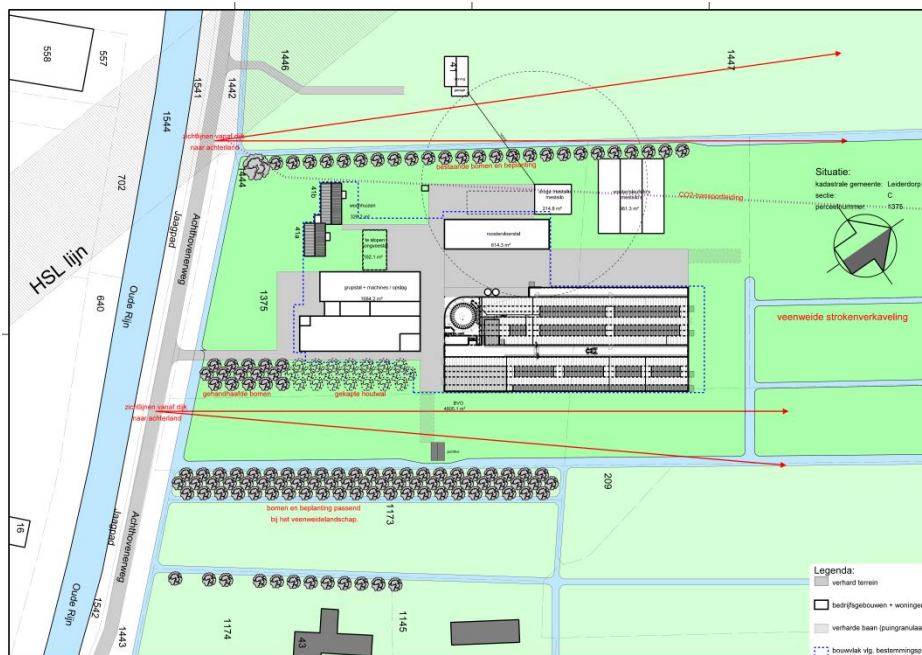
- 'Waarde Archeologie - hoge trefkans': voor deze gebieden is een omgevingsvergunning vereist bij grondwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.
- 'Waarde Archeologie - middelhoge trefkans': voor deze gebieden is een omgevingsvergunning vereist bij grondwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.
- 'Leiding – CO₂': de voor 'Leiding - CO₂' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:
 - a. een ondergrondse hoofdtransport leiding voor het vervoer van CO₂ met bijbehorende belemmeringenstrook;
 - b. het beheer en onderhoud van de leiding;
 - c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

Strijdigheden met het bestemmingsplan

De nieuwe loods-jongveeststal wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd en ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'. De nieuwe voersilo's liggen tevens buiten het opgenomen bouwvlak en over de dubbelbestemming 'Leiding – CO₂'. Voor de verbreding van watergangen is op grond van het bestemmingsplan een aanlegvergunning nodig. Op het onderdeel archeologische waarden is archeologisch onderzoek vereist.

Het project is op deze onderdelen strijdig met het geldende bestemmingsplan. Voor alle strijdigheden en aanlegactiviteiten kan een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2 Bestaande en nieuwe situatie

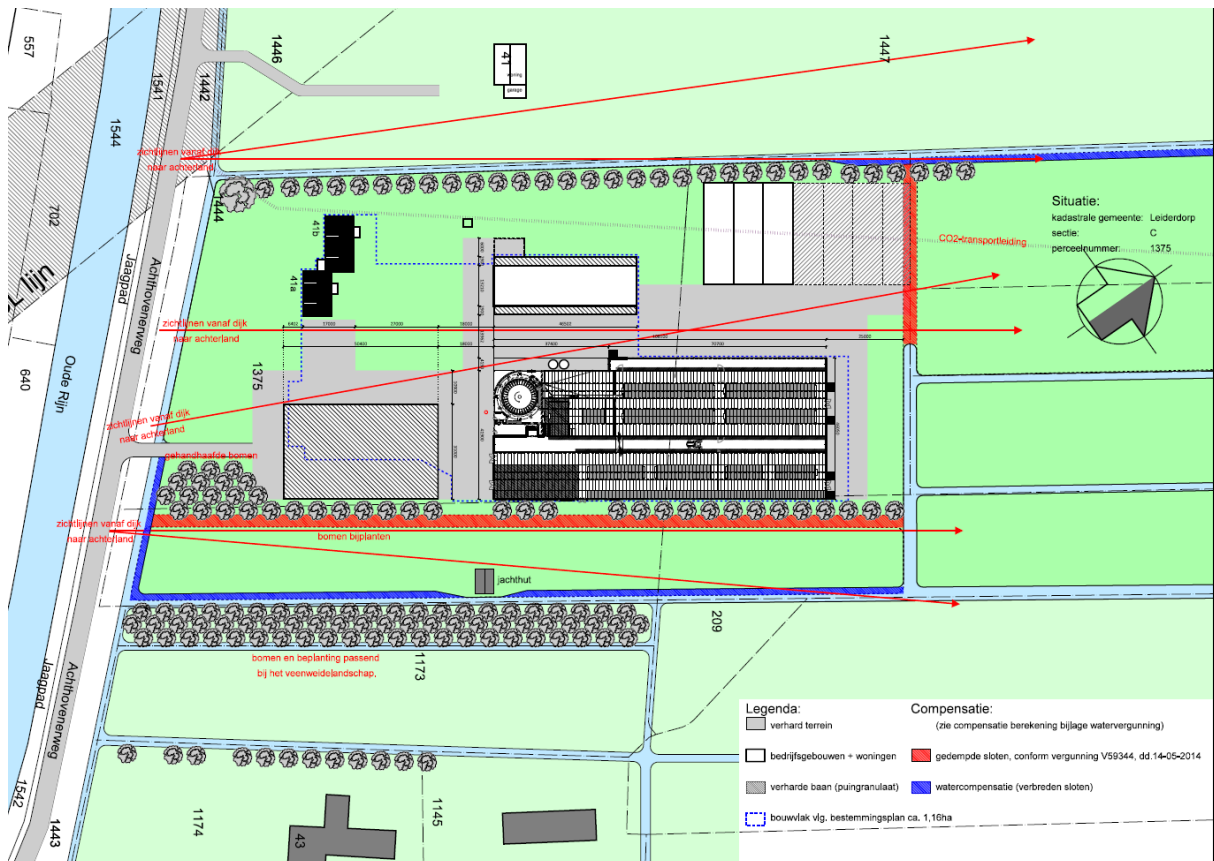


Figuur 2.1 Bestaande situatie en reeds gerealiseerde watercompensatie

Rood= gedempte watergangen

Blaauw= verbreden watergangen

Voedersilo= bovengrondse opslag (niet onderheid), bestaande uit keerwanden 1,5m hoog t.o.v. maaiveld



Figuur 2.2: Nieuwe situatie

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

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

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

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte (2012)

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

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

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

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

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

De volgende nationale belangen worden benoemd:

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

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

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

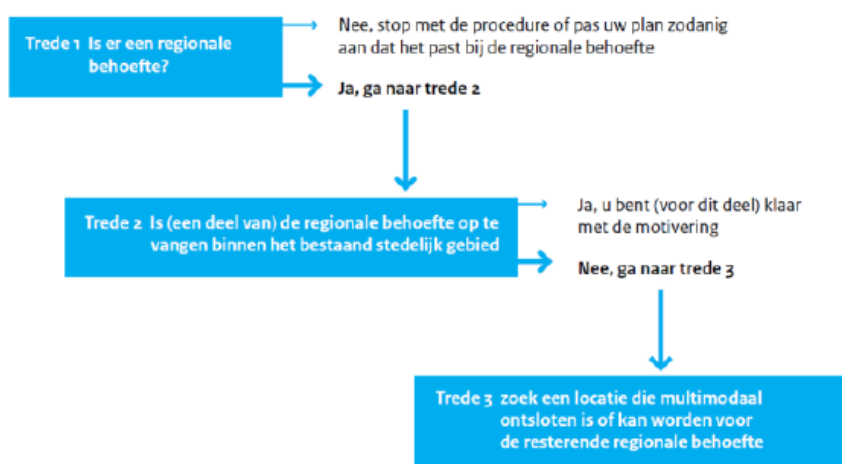
a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de

betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

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

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



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

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

Conclusie

Het project ziet op het uitbreiden van een agrarisch veehoudersbedrijf in een landschappelijk waardevol buitengebied. In verband met de onderliggende landschapsstructuur is ten behoeve van een zorgvuldige inpassing een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld (zie paragraaf 3.3.2 pagina 21). Ook worden de noodzaak voor de uitbreiding en de kavelindeling beschreven (paragraaf 3.3.2 pagina 20). Het gaat het niet om een stedelijke ontwikkeling, maar er wordt recht gedaan aan een zorgvuldige afweging daar waar landelijke belangen aan de orde zijn.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)

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

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

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

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

Huidige Status

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

Het betreft de volgende onderdelen:

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

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

- Rijkswaardewegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;

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

Conclusie

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



Romeinse Limes, kaart 9 Barro

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

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

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

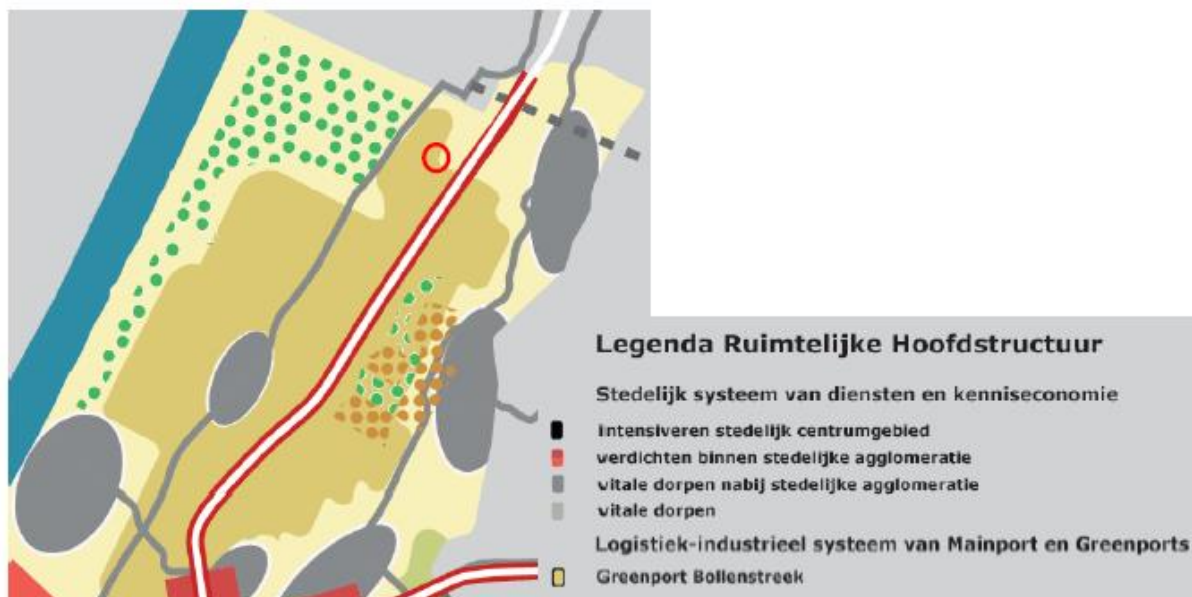
Zie onderbouwing onder hoofdstuk provinciaal beleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

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

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



Uitsnede Kaart ruimtelijke structuur

Vier rode draden

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

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

1. Beter benutten en opwaarderen

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

2. Vergroten agglomeratiekracht

Het stedelijk gebied van Zuid-Holland ontwikkelt zich tot één agglomeratie met een internationaal sterke ligging. De drie grote economische complexen groeien naar elkaar toe, fysiek maar vooral in de vorm van samenwerkingsverbanden en wederzijdse versterking: de mainport Rotterdam, de vier greenports (Westland-Oostland, Duin- en Bollenstreek, Boskoop en Aalsmeer) en de kennis- en diensteneconomie die zich concentreert op de as tussen Leiden en Dordrecht.

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

3. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

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

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

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit

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

In het buitengebied zijn agrarische landschappen en natuurlandschappen veelal beeldbepalend. Dicht bij de stad vinden we een grote diversiteit aan verschillende natuur- en cultuurlandschappen met bijbehorende (lint)bebouwing. Deze vormen de tweede laag. Ook in deze laag zijn de drie deltalandschappen terug te vinden: de zee-kleipolders met omringende dijken in het rivierdeltalandschap, de bollenteelt en de landgoederen in het kustlandschap, en als derde het veenlandschap dat grotendeels is opgebouwd uit het uitgestrekte veenweidegebied met zijn langgerekte kavels en de droogmakerijen met hun kenmerkende rechthoekige structuur. Het zijn allemaal voorbeelden waarbij vanuit verschillende uitgangssituaties en in verschillende periodes het land zo goed mogelijk is ingericht voor het landbouwkundig gebruik. Ook in de toekomst blijft het agrarisch gebruik een belangrijke drager voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, en is er binnen de voorwaarden vanuit ruimtelijke kwaliteit ook ruimte voor andere (economische) activiteiten. De combinatie van gebruikswaarde en belevingswaarde staat hier centraal.

De essentie van het handelingskader is een drieslag in de aard van de ruimtelijke ontwikkeling en een drieslag in gebiedscategorieën. Naarmate de invloed van een ontwikkeling geringer is en de waarden in een gebied minder kwetsbaar of bijzonder zijn, is de bemoeienis van de provincie kleiner. Een

voorgenomen initiatief wordt aangemerkt als ‘inpassing’, ‘aanpassing’ of ‘transformatie’. De aansluiting bij de aard en de schaal van het landschap is bepalend: een ‘inpassing’ sluit erop aan, een ‘transformatie’ verandert beide, een ‘aanpassing’ sluit wel bij de schaal maar niet bij de aard van het landschap aan of andersom. In principe staat het gemeenten vrij om inpassingen in de groene ruimte toe te laten. Voor aanpassingen of transformaties is een positief kwaliteitsoordeel van de provincie nodig.

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

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

De volgende uitleg hoort bij de drie categorieën.

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

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

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

4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving

Hernieuwbare energie zal een steeds groter aandeel innemen in de energievoorziening. De waterhuishouding stelt nieuwe eisen als gevolg van de klimaatverandering. Aan de noodzakelijke transitie naar een energie- en waterefficiënte samenleving zijn maatschappelijke en economische kansen verbonden, voor Zuid-Holland in het bijzonder. Samen met andere overheden en private partners is de provincie al vele jaren actief op het terrein van de energietransitie, bijvoorbeeld bij windenergie en warmte. Met deze Visie ruimte en mobiliteit neemt die

aandacht nog verder toe, bijvoorbeeld door nieuw beleid te introduceren voor zonne-energie en op het raakvlak van mobiliteit en energie. Als essentiële bouwsteen van een water- en energie-efficiënte samenleving, vormt de energietransitie een integrale rode draad door het gehele provinciale beleid.

Romeinse Limes

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

Richtpunt:

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

Cultuurlandschap veengebied.

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. Belangrijke kenmerken van het veenweidegebied zijn het contrast tussen (meer verdichte) hooggelegen boezems, linten en bovenlanden en het uitgestrekte, ingeklonken veen (open gebied). Veenstromen, dijken en kades vormen landschappelijke structuurdragers en begrenzen de (open) poldereenheden. Het gebruik richt zich op behoud van de maat van de poldereenheden, het verkavelings-patroon, de beplanting, de kades en dijken en de zichtbaarheid van water in de vorm van sloten, weteringen en boezems. 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.

Richtpunten:

1. Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
2. Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
3. Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de polder-eenheden;
4. Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/ linten en niet in de veenweidepolders;
5. 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.

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

Voor dit project zijn 3 aspecten van ruimtelijke kwaliteit binnen het Gebiedsprofiel Hollandse Plassen van belang om rekening mee te houden.

1. Veenlandschap (Groene Hart), Herkenbaar waterrijk veen(weide)
2. Landschap van de Delta, Onderscheidend rivierengebied
3. Linten blijven linten

Conclusie

Voor onderhavige situatie kan worden gesteld dat een florerend bedrijf door schaalvergroting en herindeling van het eigen kavel optimaliseert in verband met een goede bedrijfsvoering. Dit past bij de doelstelling om beter te benutten en draagt tevens bij aan het versterken van de agglomeratiekracht in de agrarische sector. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied dient aandacht te zijn voor de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan voorziet echter niet in grootschalige ontwikkeling maar een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf, waarbij aandacht is voor goede landschappelijke inpassing. Het gaat om een ontwikkeling die valt onder de categorie 'inpassing'. Ter bevordering van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving wordt hemelwater afgekoppeld. Verder is er aandacht voor alle relevante milieuaspecten welke in de verkregen omgevingsvergunning voor de activiteit 'milieu' zijn behandeld.

Het plan is gelegen in de Romeinse Limes en het cultuurlandschap veengebied. Aan de ruimtelijke kwaliteitsaspecten en hiervoor opgenomen richtpunten wordt aandacht besteed in de beeldkwaliteitsparagraaf onder 3.3.2 pagina 19.

3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)

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

Romeinse Limes

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

Lid 1 Bekende archeologische waarden

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

Lid 2 Verbod op roeren bodem

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

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

Lid 3 Afwijkingsmogelijkheid voor behoud ex situ

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

Lid 4 Archeologische verwachtingswaarde binnen de Romeinse Limes

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

Lid 5 Archeologisch onderzoek

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

Conclusie

Voor het project is archeologisch onderzoek uitgevoerd op basis waarvan is geconcludeerd dat er door de geplande werkzaamheden zeer kleine kans is op verstoring van archeologische resten. Derhalve is het plan in overeenstemming met de Provinciale Verordening, voor wat betreft de Limes.

Weidevogelleefgebied

Het gehele plangebied is aangewezen als belangrijk weidevogelleefgebied, zie navolgende afbeelding. In de Verordening valt dit onder beschermingscategorie 2.



Ligging weidevogelleefgebied

In artikel 2.2.1, lid 2 is geregeld dat een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 7 Beschermingscategoriën ruimtelijke kwaliteit, niet kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Conclusie

Het gaat evenwel niet om een ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid onder c (hier wordt bedoeld transformeren van het gebied; het initiatief is echter zoals aangegeven in voorgaande paragraaf als inpassing te typeren en het betreft een gebiedseigen functie). Het betreft een relatief kleine uitbreiding ten opzichte van het bestaande bouwvlak van het bedrijf en het totale bebouwingsoppervlak blijft onder de 2 ha. die in beginsel aan agrarische bedrijven wordt geboden. Er is onderzoek verricht naar eventuele verstoring van natuurwaarden (onderzoek Flora en Fauna). Als gevolg van de uitbreiding zijn er geen significante effecten op de natuurwaarden en dan wel wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelgebied te verwachten. Het plan is in overeenstemming met doelstelling uit de Provinciale Verordening, voor wat betreft de waarden van het weidevogelleefgebied.

Agrarische bedrijven

Voor agrarische bedrijven stelt de verordening regels. Onderstaand wordt ingegaan op de voor dit project relevante regels.

Lid 1 Algemene regels agrarische bedrijven

Een bestemmingsplan voor agrarische gronden voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. nieuwe agrarische bebouwing, uitgezonderd kassen en schuilgelegenheden voor vee, wordt geconcentreerd binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare;
- b. nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;
- c. bij een volwaardig agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten;

Conclusie

Ter beoordeling van de regels voor agrarische bedrijven zijn hier lid a, b en c relevant. Het bouwperceel blijft onder de maximale omvang van 2 hectare. In verband met een optimale logistiek voor de bedrijfsvoering is het noodzakelijk om de nieuwe loods-jongveestal in lijn te situeren met de ligboxenstal. Voor veestallen gelden ten opzichte van woningen vaste minimumafstanden (Wet geurhinder en veehouderij) tussen de gevel van de veestal en de gevel van een woning. Hoewel bedrijfswoningen welke bij het bedrijf horen zijn uitgesloten van deze milieuregelgeving is het met het oog op een goed woon- en leefklimaat en de bruikbaarheid van de woningen in de toekomst, mochten deze worden afgesplitst als 'plattelandswoning', zeer gewenst deze minimumafstand toch in acht te nemen. In verband met de toegenomen veestapel is het in verhouding noodzakelijk meer voer op te kunnen slaan op een efficiënte wijze. Het aantal sleufsilos zal daarom worden uitgebreid om ze te kunnen gebruiken als voersilos. Deze worden in het verlengde van de bestaande silos

gesitueerd. Bij het agrarische bedrijf zijn vanwege de omvang reeds twee agrarische bedrijfswoningen legaal aanwezig.

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

Het project houdt rekening met de vereisten voor ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen. Op de relevante regelgeving wordt nader ingegaan.

Lid 1 Ruimtelijke ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

In de voorgaande motivering onder het provinciaal beleid is reeds gemotiveerd dat de ontwikkeling mogelijk is binnen de beschermingscategorie 2.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

- i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
- ii. wegnemen van verharding;
- iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
- iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en de ruimtelijke kwaliteit neemt per saldo toe. Er is sprake van een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (zie beeldkwaliteitsparagraaf). De aanwezige waardevolle elementen die als inpassing fungeren worden als een instandhoudingsverplichting als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

Beeldkwaliteitsparagraaf

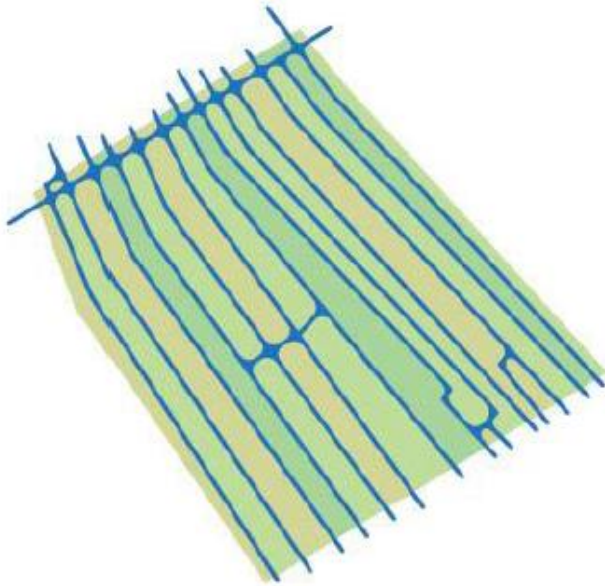
Het project betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarbij een gebiedseigen functie wordt vergroot. Hierbij wordt rekening gehouden met de onderliggende landschappelijke structuur en kenmerkende waarden aan de hand van de richtpunten.

1. Veenlandschap (Groene Hart), Herkenbaar waterrijk veen(weide)

Internationaal staan de veenweidepolders bekend als unieke en karakteristiek Nederlandse landschappen. Binnen het Hollands Plassengebied worden een viertal typen veenweidepolders onderscheiden:

- Veenweide met onregelmatige blokverkaveling
- Veenweide met strokenverkaveling
- Bovenlanden
- Petgatenlandschap

De betreffende melkveehouderij die vanouds de drager is van de karakteristieke openheid is bezig met een bedrijfsoptimalisatie om te kunnen blijven voortbestaan. Verbreding en schaalvergroting hebben hun weerslag op de verschijningsvorm van het landschap o.a. door noodzakelijke slootdemping. Aanvullende ruimtelijke maatregelen borgen voor dit project dat er recht worden gedaan aan waardevolle elementen in de landschapsstructuur.



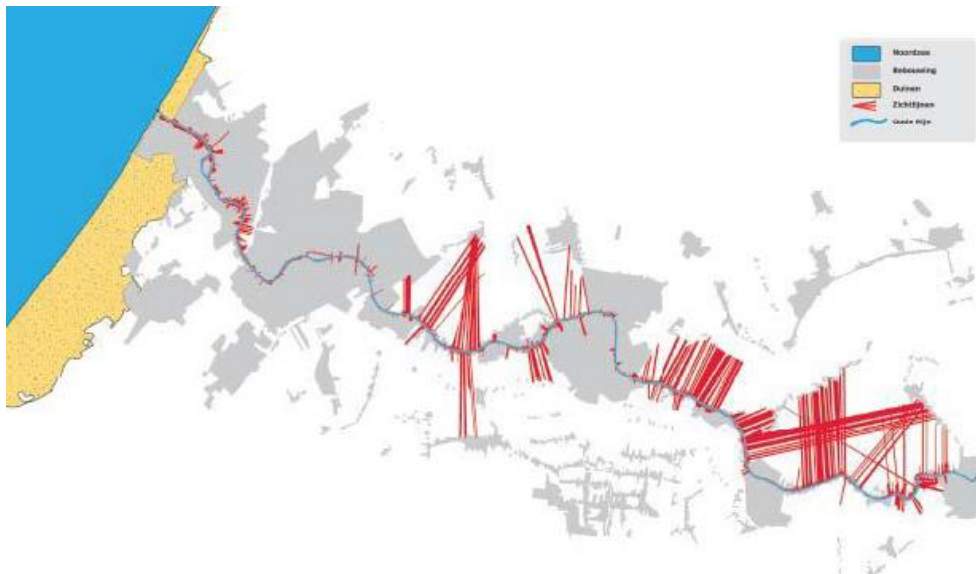
Figuur 3.1: Strokenverkaveling: opstreckende verkaveling en langgezichten

Voor het project geldt:

- Het slotenpatroon blijft gehandhaafd. Het slotenplan volgt de lengterichting van de verkaveling, zodat strokenverkaveling blijft in takt.
- De agrarische bebouwing op het kavel blijft omzoomd met beplanting passend bij het veenweidelandschap, waardoor gebiedseigen groen gehandhaafd blijft.

2. Landschap van de Delta, Onderscheidend rivierengebied

In het Hollands Plassengebied bestaat het 'rivierengebied' hoofdzakelijk uit de dijk van de Oude Rijn en de voormalige veenstromen en de directe omgeving ervan. Vanuit het plassengebied is vooral de Oude Rijn van verre herkenbaar door de bebouwings- en beplantingsmassa's die zich aan de rivier hechten. Deze massa contrasteert scherp met de openheid van de polders zelf.



Figuur 3.2: Zichten vanaf de Oude Rijn, Bron: Oude Rijn doet nieuwe zaken, Bosch Slabbers, 2006

Voor het project geldt:

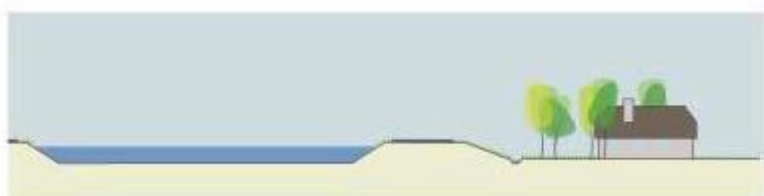
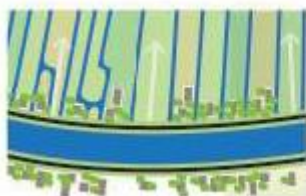
- De nieuwe bebouwing wordt in lijn gesitueerd met de bestaande bebouwing. Er ontstaat een ontspannender bebouwingsbeeld en een nieuw doorzicht naar het achterland.
- Hoge oever aan dijkzijde zal gehandhaafd blijven.
- Behoud van de visuele relatie tussen rivier en achterliggend landschap met de typerende gestrekte verkaveling blijft gehandhaafd, met behoud van lange smalle kavels en sloten opstrekkend vanaf de Oude Rijn.

3. Linten blijven linten

De bebouwing in het Hollands Plassengebied bestaat grotendeels uit langgerekte bebouwingslinten met woon- en werkfuncties langs water, wegen of dijken en met een sterke relatie met het omliggend landschap. Elk lint bezit een eigen kenmerkend karakter. Aan de voorzijde van de lintbebouwing bevindt zich de hoofdontsluiting, aan de achterzijde het 'landschap'. Voor het project geldt dat het aan een Rivierdijklint is gelegen aan de Oude Rijn.

4. Ambitie rivierdijklint

Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend.



Figuur 3.3. Rivierdijklint is gelegen aan de Oude Rijn

Voor project geldt:

- Brede doorzichten blijven aanwezig, door de nieuwbouw in de erfbebouwing in de
- lengte richting van de verkaveling achter de bestaande bebouwing te plaatsen.
- Behoud of herstel van openbare oevers met -indien van toepassing- herstel van het
- jaagpad voor langzaam verkeer is voor het project niet van toepassing.
- Waar mogelijk en wenselijk blijft 'riviergebonden' bedrijvigheid gehandhaafd of wordt
- deze vernieuwd om een goede mix te krijgen tussen wonen en werken. Voor dit project niet van toepassing.

Sloop- nieuwbouw

De bestaande verouderde bebouwing wordt geamoveerd. In overeenstemming met de gemeentelijke welstandsvereisten wordt voor de visuele uitstraling gekozen voor passende materialen (zie bijlage 1 Plan). Ook hierdoor neemt de ruimtelijke kwaliteit per saldo toe.

Conclusie

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

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie 2020

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

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

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling past binnen het regionale beleidskaders van Holland Rijnland. Vergelijkbare ontwikkelingen zijn waar te nemen in de buurgemeenten met agrarisch grondareaal.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2025 (2012), Samenwerken en verbinden

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

- De inwoners van Leiderdorp willen samenleven in rust en ruimte, met een open blik naar hun regio;

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

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

Voor het thema Ruimte zijn de volgende koersrichtingen benoemd:

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

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

Conclusie

Het plan voorziet in een ontwikkelingen die de openheid van de polder niet zal aantasten. Hiertoe is in de beeldkwaliteitsparagraaf aandacht besteed. Bovendien neemt de ruimtelijke kwaliteit per saldo toe doordat de verouderde bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing met een passende uitstraling.

3.5.2 Ruimtelijke structuurvisie Leiderdorp 2035

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

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

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

Conclusie

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

3.5.3 Actualisatie Groenstructuurplan Leiderdorp (2012)

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

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

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

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

Bomenbeleidsplan

Het bomenbeleidsplan maakt deel uit van het groenstructuurplan. In dit beleidsplan zijn richtlijnen en aanwijzingen opgenomen voor het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte om er voor te zorgen dat zoveel mogelijk rekening kan worden gehouden met de eisen die bomen aan hun omgeving stellen. Bij ruimtelijke ontwikkelen schrijft het bomenbeleidsplan een groentoets voor waarin voor al het groen binnen het plangebied wordt aangegeven welk effect de ruimtelijke

ontwikkeling hierop heeft. Door het hanteren van deze regels wil de gemeente invloed hebben op de beslissingen om deze bomen te vellen vanwege de mogelijke waarde voor de omgeving.

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

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

Groentoets

Op de locatie komen geen bomen voor die zijn opgenomen op de Lijst met waardevolle bomen van de gemeente Leiderdorp. Een deel van de houtwal is reeds gerooid om voor de huidige bedrijfsvoering tot een optimale logistiek te komen. Eigenaar heeft deze bomenkap niet geïnterpreteerd als noodzakelijk ten behoeve van een 'ruimtelijke ontwikkeling' zoals beschreven in de verordening op de beplanting. In het kader van de voorgeschreven groentoets voor deze ontwikkeling is beoordeeld of er mogelijkheden zijn voor herplant waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Herplant is mogelijk op de bij het plan voorgestelde wijze.

Omdat de openheid van de kavelstructuur in het veenweidegebied een waardevol landschappelijk element betreft is het herplanten van bomen in de zichtassen onwenselijk. Het deel van de bomenrij voor de bebouwing is behouden als inpassingsmaatregel en wordt aangevuld met beplanting. Ook worden er nieuwe bomenrijen geplant langs de bebouwing. De beplanting zoals aangegeven op de tekening van de nieuwe situatie wordt als een instandhoudingsverplichting als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen.

3.5.4 Conclusie beleidskaders

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Wet- en regelgeving.

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

In de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage is aangegeven:

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

De het plan planologisch activiteiten mogelijk vallen onder onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. De aangevraagde activiteiten liggen onder de drempelwaarde genoemd in deze lijst. Op grond van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag, voor alle activiteiten die beneden de m.e.r.-beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Dit dient te gebeuren op grond van de criteria genoemd in artikel 2.5 van m.e.r. De criteria van bijlage III van de richtlijn omvatten:

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

Beoordeling

Voor de reeds gerealiseerde ligboxenstal is de vereiste omgevingsvergunning voor de activiteit milieu aangevraagd en zijn in dat kader alle relevante milieuaspecten beoordeeld door de Omgevingsdienst West-Holland. In deze aanvraag is het aantal dieren dat zal worden gehuisvest in de nieuw te realiseren jongveestal waar deze ruimtelijke onderbouw op ziet reeds meegenomen. Op alle externe invloeden als geur, ammoniakemissie en stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden en gezondheidsaspecten heeft de beoordeling daarom reeds plaatsgevonden. In het kader van de Natuurbeschermingswet is reeds een vergunning afgegeven (bijlage 3).

Ondanks dat het daadwerkelijke emissiepunt veranderd door de nieuwe stal heeft dit geen significante invloed op de omgeving. Voor de MER-beoordelingsplicht kan daarom worden aangesloten bij de MER-beoordeling welke is opgenomen in de ontwerpbeschikking voor de activiteit milieu welke als bijlage 2 is opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Voor de nieuwe situatie zal door de initiatiefnemer een revisie op de milieuvergunning worden aangevraagd in het kader van het 'veranderen van de inrichting'. De verandering is emissieneutraal ten opzichte van de vergunde situatie.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en regelgeving

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

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

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

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

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

Conclusie

Op basis van de reeds uitgevoerde milieuonderzoeken (zie ontwerpbeschikking milieu en bijlagen) ten aanzien van de genoemde hinderaspecten is geconcludeerd dat er geen beperkingen zijn ten aanzien van deze milieuaspecten.

4.2.3 Bodem

Wet- en regelgeving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen (lees: besluit art. 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo als in onderhavig geval) regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat

de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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

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

Wet bodembescherming (Wbb)

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

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

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

Lokaal bodembeleid

De regels voor grondverzet volgen uit het Besluit bodemkwaliteit.

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

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

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

Conclusie

Voor de nieuwbouw van de loods-jongveestal aan de voorzijde van het erf is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 4) waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie (o.b.v. advisering Omgevingsdienst West-Holland, zie bijlage bij het onderzoek). Er is mogelijk wel sprake van lichte verontreiniging die de ontwikkeling niet in de weg staat. In het kader van de bouwactiviteit zal indien noodzakelijk nog aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Dit wordt nader afgestemd met de Omgevingsdienst.

4.2.4 Geur

Wettelijk kader

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

Beleid en Regelgeving

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

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

Omgekeerde werking

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

Vaste rechtspraak bij dit soort besluiten is:

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

Bebouwde kom

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

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

Vaste afstanden en geurnormen

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

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

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

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

Tabel 4.1: Afstandseisen en geurnormen veehouderij

Conclusie

Zoals vermeld onder 4.2.1 is in de milieuonderzoeken bij de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu voor ligboxstal gerekend met de aantallen dieren en diercategorieën die in de nog nieuw te realiseren stal worden gehuisvest. Op basis van die milieukundige beoordeling valt te concluderen dat er geen geurhinder voor de omgeving zal ontstaan. Eveneens kan aan de vaste afstanden worden voldaan die gelden uit bovenstaande afstandstabel.

4.2.5 Geluid

Beleid en regelgeving

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaaï, wegverkeerslawaaï en luchtverkeerslawaaï van Schiphol. Voor de ontwikkeling is industrielawaai als gevolg van de agrarische bedrijfsvoering en transportbewegingen relevant.

Wettelijk kader

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

Conclusie

Bij het realiseren van de nieuwe stal worden er geen dieren toegevoegd ten opzichte van de aantallen waarmee reeds is gerekend. Tevens zal het aantal verkeersbewegingen gelijk blijven. De locatie is niet gelegen in een stiltegebied. Geluidsaspecten vormen derhalve geen belemmering voor het plan.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Beleid en regelgeving

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

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

Conclusie

Bij het realiseren van de nieuwe stal worden er geen dieren toegevoegd ten opzichte van de aantallen waarmee reeds is gerekend. Zoals vermeld zal de verandering van het emissiepunt door een nieuwe stal geen significant verschil maken. Daarom kan voor deze ruimtelijke onderbouwing worden aangesloten op de inhoud van de milieuvergunning. Luchtkwaliteitsaspecten vormen geen belemmering voor het plan.

4.2.7 Externe Veiligheid

Beleid en Wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Deze grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico¹ (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico² (GR). Voor het plaatsgebonden risico zijn wettelijke grenswaarden vastgesteld. Hier mag niet van worden afgeweken.

Regelgeving

Plaatsgebonden risico

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

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

² GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het Bevi).

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

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

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

Buisleidingen

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

Vervoer over de weg

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

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

Provinciaal Beleid

De provincie Zuid Holland ambieert een veilig Zuid-Holland. In de provinciale structuurvisie (PSV) staat als provinciaal belang genoemd het 'beschermen van grote groepen mensen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen'.

De provincie wil voorkomen dat risicovolle activiteiten gevestigd worden in de omgeving van grote groepen mensen of dat een nieuwe ontwikkeling gepland wordt binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

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

Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland

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

Inventarisatie risicobronnen

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

Kabels en leidingen

De voor 'Leiding - CO2' aangewezen gronden zijn voor het plan relevant omdat ze behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor:

- a. een ondergrondse hoofdtransport leiding voor het vervoer van CO2 met bijbehorende belemmeringenstrook;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

De locatie van de staluitbreiding aan Noordwest zijde van het erf ligt buiten de invloedsfeer, 7m (is 3,5 meter aan weerszijde) van de bestaande CO2 transportleiding. Uitbreiding van de stal vormt dan ook géén risico op schade aan deze leiding. Met de beheerder van de CO2-leiding, Pipeline Control, is overleg gevoerd over het plan.

Ten Noorden van het erf is bovengrondse voederopslag boven de CO2-leiding gesitueerd. Gezien uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten zal deze voederopslag vergroot moeten worden. De uitbreiding van de voederopslag bestaat uit een prefab betonnen keerwanden (niet onderheid) welke direct op het maaiveldniveau worden aangebracht. Pipeline Control eigenaar van deze CO2 transportleiding geeft aan dat de belasting boven de leiding niet groter is dan 2 ton/m2 op maaiveldniveau mag bedragen.

De uitbreiding van de bovengrondse voeropslag levert géén zettingsgevaar op voor de CO₂-leiding. Kuilvoer weegt 750kg/m² en wordt 2m hoog opgeslagen, de bodem van de opslag bestaande uit prefab betonplaten en wegen 1150kg (afm. 2x2m). Totale lijnlast op de leiding bedraagt 1787 kg/m² (1,8 ton/m²). De bovengrondse voeropslag heeft dan ook geen nadelige invloed heeft op de liggingzekerheid van de leidingconstructie.

Bereikbaarheid hulpvoertuigen

Naast de noodzakelijke nieuwbouw van bedrijfspanden zal ook het terrein rondom de gebouwen vernieuwd worden, waardoor naast de landbouw- en personenvoertuigen ook brandweervoertuigen goed bij de bedrijfsgebouwen kunnen komen. De bereikbaarheid en opstelplaatsen van brandweerwagens is in eerdere planvorming reeds met brandweer afgestemd. Voor de nieuwe situatie wordt het in kader van de bouwactiviteit advies gevraagd aan de brandweer.

Bluswatervoorziening

Op het terrein zullen een of meerdere opstelplaatsen voor blusvoertuigen gemaakt worden zodat de brandweer met meerdere voertuigen kan beschikken over voldoende secundair bluswater om een brand op het achter terrein te kunnen bestrijden. Om te kunnen beschikken over voldoende bluswater zullen opstelplaats/openwater aan de gestelde voorwaarde volgens brandweer voldoen. Bluswatervoorzieningen zijn in eerdere planvorming reeds met brandweer afgestemd. Voor de nieuwe situatie wordt het in kader van de bouwactiviteit advies gevraagd aan de brandweer.

Conclusie

Op het gebied van veiligheidsaspecten zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Archeologie

Beleid en regelgeving

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

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

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

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

Provinciaal beleid

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

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

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

In Zuid-Holland wordt de Romeinse Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. Deze hele zone is rijk aan archeologische vindplaatsen en is beschreven

in de CHS. De archeologische waarden hier betreffen: forten, burgerlijke nederzettingen, grafvelden, militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. De Romeinse Limes is opgenomen op de voorlopige lijst van de Werelderfgoedlijst van Unesco.

Gemeentelijk beleid

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

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

- 'Waarde Archeologie - hoge trefkans': voor deze gebieden is een omgevingsvergunning vereist bij grondwerkzaamheden groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm.
- 'Waarde Archeologie - middelhoge trefkans': voor deze gebieden is een omgevingsvergunning vereist bij grondwerkzaamheden groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm.

Conclusie

Op de locatie is een door RAAP archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is weergegeven in een rapportage RAAP-NOTITIE 5778 d.d. 03-01-2017 en is als bijlage 5 toegevoegd (met het PVA en voorverkenning).

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de kans dat er door de geplande werkzaamheden archeologische resten worden verstoord wordt zeer klein geacht.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

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

4.3.2 Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Daar deze ruimtelijke onderbouwing reeds in de maak was wordt voor de onderbouwing het oude regime ook genoemd.

Voor de bescherming van diersoorten was de Flora en Faunawet (april 2002) van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken of activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en Faunawet. Als uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van beschermde soorten en het bouwwerk of de activiteit kunnen beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaken, zal de bouwwerkzaamheid of activiteit

pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet is verleend.

In april 2014 heeft Staro Natuur en Buitengebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor de herinrichting van de locatie Achthovenerweg 41 a/b te Leiderdorp (rapportnummer 14-0034). Deze quickscan is uitgevoerd t.b.v. Fase I, betreffende de sloop van een veestal en de bouw van een nieuwe veestal en melkcarrousel.

In verband met dit nieuwe plan (Fase II) is er een aanvulling en update van de quickscan flora en fauna uit 2014 uitgevoerd. Daarnaast is door veranderde natuurwetgeving (inwerking treden Wet natuurbescherming per 1 januari 2017) de noodzaak ontstaan de plannen aan deze nieuwe wet te toetsen. Deze notitie beschrijft de aanvulling en update van de quickscan flora en fauna uit 2014, zie bijlage 6.

Conclusie

De nieuwbouw plannen heeft geen nadelige gevolgen voor algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren. Voor deze soorten geldt in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De stallen en opslagruimtes bieden vanwege de bouwkundige constructies geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen, zodat negatieve effecten zijn uit te sluiten indien hier verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zouden zijn.

Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor algemene vogelsoorten. In het plangebied blijft voldoende broed- en foerageergebied aanwezig. Derhalve treden geen negatieve effecten op ten aanzien van broed- en foerageergebied van algemene vogelsoorten.

Voor wat betreft de externe effecten op gebied van ecologie in beschermde gebieden wordt verwezen naar de milieuvergunning en de Natuurbeschermingswetvergunning (bijlagen 2 en 3), waarvan de onderzoeken die hieraan ten grondslag liggen deel uitmaken.

4.3.3 Verkeer en parkeren

Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het aantal benodigde parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers.

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de bestaande in- en uitrit, waarmee de bereikbaarheid voldoende is geborgd.

Conclusie

Verkeer en vervoer geeft geen beperkingen ten aanzien van de realisatie van de stal.

4.3.4 Water

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

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

Rijksbeleid

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

Keur 2015 en Uitvoeringsregels waterschap

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

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

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater en zorgplicht behandeling Hemelwater

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

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

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

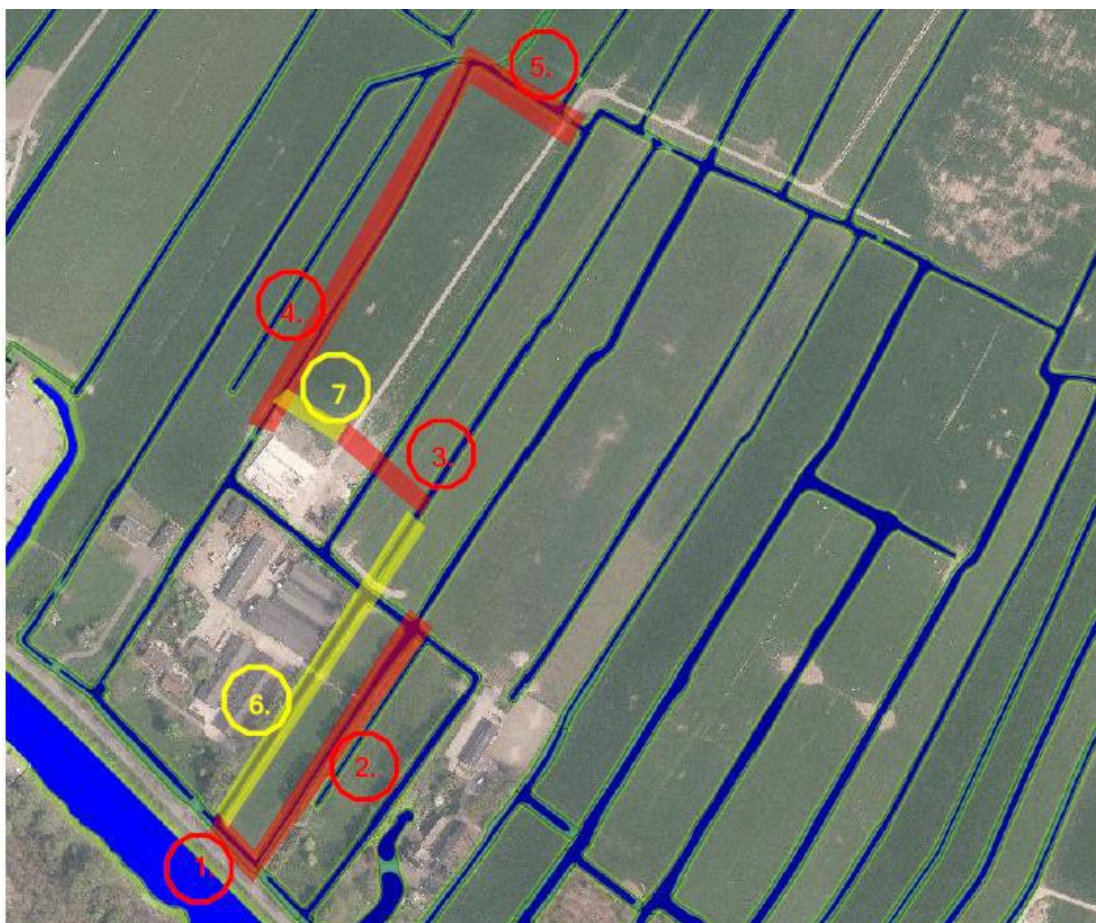
- het gedempte wateroppervlak volledig moet worden gecompenseerd;
- bij een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² moet 15% van het toegenomen verhard oppervlak worden gecompenseerd als open water (de zogenaamde 15% regel).

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

Watertoets voor het plan

Door de realisatie van nieuwbouw plannen zal het verhard oppervlak niet toenemen. De nieuw te bouwen en/of uit te breiden bouwwerken zullen in oppervlakte niet toenemen t.a.v. reeds vergunde watertoets. Het verhard oppervlak reeds opgenomen in de afgegeven watervergunning voor bouwplan Fase I zal dan ook niet wijzigen in Fase II.

In de Watervergunning V62625, zie bijlage 6, zoals afgegeven door het Hoogheemraadschap van Rijnland voor bouwfase I is onderstaande aanpassing van sloten opgenomen. Deze aanpassingen zijn reeds uitgevoerd (zie ook figuur 2.1 en 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.



Rood= bestaande sloten verbreden t.o.v. watervergunning V59344, dd. 14 mei 2014

Genummerde sloten te verbreden (rood) en te dempen sloot (geel), zie gegevens bestaand en nieuw in onderstaande tabel.

Watercompensatie

bestaande en/of vergunde toestand

slootnr.	lg. Sloot		br. Sloot		wateroppervlak
1.	35,00 m ¹	x	2,81 m ¹	=	98,35 m ²
2.	173,00 m ¹	x	2,56 m ¹	=	442,88 m ²
3. (*1	81,00 m ¹	x	4,75 m ¹	=	384,75 m ²
4.	294,00 m ¹	x	1,80 m ¹	=	529,20 m ²
5.	47,00 m ¹	x	2,41 m ¹	=	113,27 m ²
6. (*2	256,50 m ¹	x	4,75 m ¹	=	1218,38 m ²
7. (*2	60,00 m ¹	x	4,75 m ¹	=	285,00 m ²
1568,45 m²					

*1= verplaatste sloot conform watervergunning V59344, d.d. 14 mei 2014

*2= nieuw te graven sloot conform watervergunning V59344, d.d. 14 mei 2014

te dempen sloten

slootnr.	lg. Sloot		br. Sloot		wateroppervlak
6. (*2	256,50 m ¹	x	4,75 m ¹	=	1218,38 m ²
7. (*2	60,00 m ¹	x	4,75 m ¹	=	285,00 m ²
1503,38 m²					

te compenseren sloten

slootnr.	lg. Sloot		verbreden sloot		wateroppervlak
1.	35,00 m ¹	x	1,94 m ¹	=	67,90 m ²
2.	173,00 m ¹	x	2,19 m ¹	=	378,87 m ²
3. (*1	81,00 m ¹	x	0,00 m ¹	=	0,00 m ²
4.	294,00 m ¹	x	3,20 m ¹	=	940,80 m ²
5.	47,00 m ¹	x	2,59 m ¹	=	121,73 m ²
1509,30 m²					

*1= handhaven sloot conform vergunning V59344

Conclusie

Het wateraspect geeft geen beperkingen ten aanzien van de realisatie van de loods-jongveestal en uitbreiding van bestaande stal. Tevens leidt het verbreden van de sloten tot het versterken van de kavelstructuur, welke kenmerkend is voor het landschappelijke karakter van de Achthovenerpolder.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Gelet op het particulier initiatief zijn er voor de gemeente geen financiële risico's. Er zijn naast de kosten voor ambtelijke begeleidingsuren geen verhaalbare kosten. Het totaal aan verhaalbare exploitatiebijdrage blijft daarmee beneden het bedrag van €10.000,- euro, op basis waarvan mag worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Op 27 maart 2017 heeft de raad besloten in het kader van deze ontwikkeling geen exploitatieplan vast te stellen.

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

6 Procedure

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De omgevingsvergunning zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

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

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

Om de voor het project benodigde omgevingsvergunning (met toepassing 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo) te kunnen verlenen is op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist. Op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de raad categorie gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist is. De gemeenteraad heeft op 27 maart 2017 besloten om dit project toe te voegen aan de lijst met categorieën gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning wordt gedaan hoeft de gemeenteraad niet meer om een verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd en kunnen burgemeester en wethouders de aanvraag verder behandelen.

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

6.1.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex. 3.1.1 Bro zijn de concept-ruimtelijke onderbouwing en het bouwplan op 15 februari 2017 voorgelegd aan de overlegpartners. De overlegpartners zijn verzocht om voor 15 maart 2017 te reageren indien het plan ruimtelijke belangen raakt. Het plan is via het e-formulier aangeboden aan de provincie Zuid-Holland.

Door de provincie is gereageerd dat het plan passend is binnen artikel 2.3.1 van de Verordening Ruimte en dat de voorgestelde aanvullende ruimtelijke maatregel, welke bestaat uit het planten van een nieuwe houtwal, voldoende compensatie omvat voor het behouden de ruimtelijke kwaliteit.