

Ruimtelijke onderbouwing



Achthovenerweg 27 Leiderdorp

d.d. 25-09-2012

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
 - 1.1 Doel onderbouwing
- 2. Beschrijving plangebied**
 - 2.1 Ruimtelijke beschrijving huidige situatie
- 3. Beleidskader**
 - 3.1 Rijksbeleid
 - 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.3 Regionaal beleid Hoogheemraadschap Rijnland
 - 3.4 Gemeentelijk beleid
 - 3.4.1 Vigerend bestemmingsplan
 - 3.4.2 Beleidskader poldererfgoed
 - 3.4.3 Samenwerkingsverband De Oude Rijnzone
 - 3.4.4 Gebiedsvisie op de Polder Achthoven
 - 3.4.5 Inrichtingsplan
 - 3.4.6 Welstandsbeleid
 - 3.4.7 Conclusie gemeentelijk beleid
 - 3.5 Conclusie
- 4. Planbeschrijving**
 - 4.1 Ruimtelijke en functionele beschrijving
 - 4.2 Mobiliteit (verkeer en parkeren)
 - 4.3 Duurzaamheid
- 5. Milieu, archeologie en natuur**
 - 5.1 Milieu
 - 5.1.3 Luchtkwaliteit
 - 5.1.4 Geluid
 - 5.1.5 Externe veiligheid
 - 5.1.6 Bodem
 - 5.1.7 Water
 - 5.1.8 Klimaatbeleid
 - 5.1.9 Duurzame stedenbouw
 - 5.1.10 Regionale DuBo Plus-Richtlijn
 - 5.1.11 Wet milieubeheer
 - 5.2 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten
 - 5.3 Natuurwaarden (flora en fauna)
 - 5.4 Groentoets
- 6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**
 - 6.1 Economische uitvoerbaarheid
 - 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

1. Inleiding

1.1 Doel onderbouwing

Het Nederlandse landschap heeft voor een belangrijk deel vorm gekregen door elkaar opvolgende agrarische activiteiten. Oude (middeleeuwse) ontginningsstructuren van landbouwgebieden zijn tot op heden vaak afleesbaar, inclusief de bijbehorende typerende bouwkunst zoals boerderijen met opstallen en/of historische tuinen, landgoederen en buitenplaatsen. Dit cultureel erfgoed geeft iedere streek een eigen identiteit en is waardevol om te behouden.

Door schaalvergroting van de agrarische bedrijven zal voor diverse agrarische gebouwen gezocht moeten worden naar een passende (her)bestemming, die past binnen de historische structuur.

Bij het boerderijcomplex Bouwlust, een rijksmonument, speelt deze vraag. De agrarische bestemming is weggevallen en diverse complexonderdelen hebben geen functie. Zonder een goede functie komt de instandhouding in gevaar. Daarom is meegedaan aan de quick-scan, aangeboden door Stichting Groene Hart te Woerden, om de mogelijkheden van het complex te onderzoeken. In het verlengde hiervan is een contact ontstaan met de kinderopvang Leiderdorp. De kinderopvang wilde graag een opvang op een boerderij realiseren. Hiervoor werd ruimte gevonden in het stalgedeelte van de boerderij.

Op dit moment heeft het complex de bestemming W2 met een woning in de hoofdboerderij en een woning in het zomerhuis. De bedoeling is om dit uit te breiden met een gedeelte Maatschappelijke doeleinden in verband ten behoeve van een kinderdagverblijf in het stalgedeelte van de boerderij.



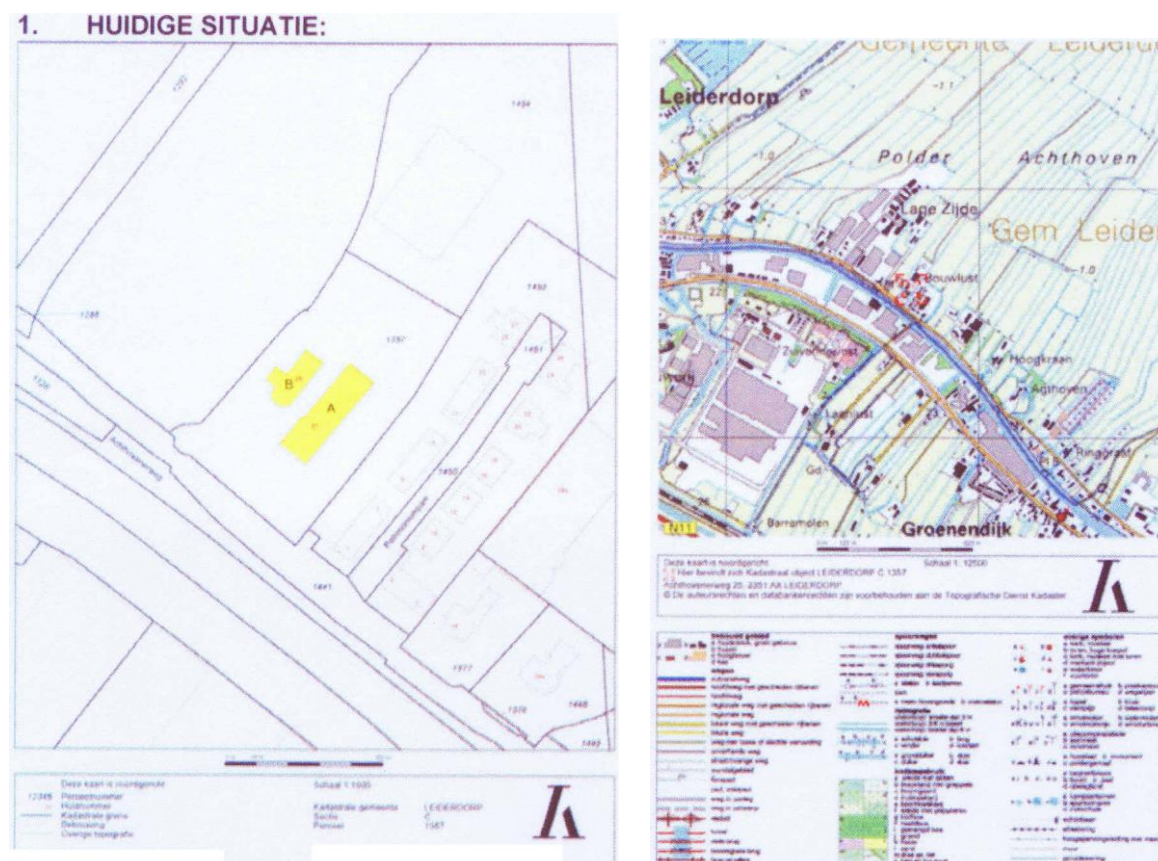
2. Beschrijving plangebied

2.1 Ruimtelijke beschrijving

Huidige situatie

Het boerderijcomplex Bouwlust is gelegen aan de Achthovenerweg in de Achthovenerpolder te Leiderdorp.

De polder dankt zijn naam aan acht oude hoven: de Doeshof, Lindenhof, Den Boogaard, Dijkzigt, Spekstede, Bouwlust, Hoogcraen en Achthoven. Deze liggen aan de rand van de grillige verlopende oeverwal van de Oude Rijn en vormen een representatief boerderijlint met erven gelegen op wisselende afstand van de weg, wat de beleving van het landschap ten goede komt. Het buitendijks gebied is voor het grootste deel onbebouwd en ook in de rest van de polder zijn op enkele molens na vrijwel geen gebouwen te vinden. Tussen de oude hoven is op meerdere plekken gebouwd, waardoor het zicht op de achterliggende polder tegenwoordig smaller is dan voorheen. Een groot deel van de bebouwing is Rijksmonument of als waardevol aangewezen in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project.



Kadastrale situatie (NB: de wagenshuur met stallen en de hooiberg, alsmede de recente schuur staan niet aangegeven)

De polder Achthoven is ontgonnen vanaf oeverwal en heeft een bijzondere, regelmatige stokenverkaveling. Het slagenpatroon met sloten tussen de kavels gaat terug tot in de Middeleeuwen. Kenmerkend is dat de sloten niet doorlopen tot de rivier. Ze eindigen bij de erven, die op de overgang liggen van rivier- en polderwater. Deze waterscheiding heeft een onnadrukkelijk aanwezig reliëf. Anders dan in veel andere polders is er geen doorgaande dijksloot.

De erven liggen tussen de sloten en zijn in de regel vrij smal, zoals past bij een oud slagenlandschap. De erven liggen veelal voor aan de kavel, maar juist oudere panden zoals de Lindenhof, Hoog Kraan en Achthoven hebben een voorweiland. Bij Den Boogaard was dit ooit een boomgaard. De erven van de oude boerderijen zijn in de meeste gevallen vergroot naar achter en in enkele gevallen verbreed, waarvoor sloten zijn gedempt. De historische erven lopen veelal tot een knik in de verkaveling. De oudere erven worden vaak begrensd door beplanting, die de bijgebouwen aan het zicht onttrekt. De nieuwere erven en de erven direct aan de Oude Rijn zijn veel opener, waardoor veel bebouwing zichtbaar is en het erf soms ook een rommelige indruk maakt.

In 1989 is met instemming van de familie Verkleij het gehele complex aangewezen tot rijksmonument (toegangshek, boerderij, zomerhuis, boenhok, paardenstal/schuur). Het woongedeelte van de boerderij en het zomerhuis zijn nadien zorgvuldig gerestaureerd.



- A: T-huis boerderij met voorhuis;
- B: Zomerhuis;
- C: Stallencomplex met zadeldak en met mansardekap;
- D: 'Kaberg' (hooiberg boven schuur)
- E: halfopen wagenstalling

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

Op rijksniveau geeft de Nota Ruimte (2004) richting aan het ruimtelijk beleid. Leiderdorp ligt in de Randstad, een sterk verstedelijkte regio. Leiderdorp ligt voor een behoorlijk deel binnen de rode contouren, die de grens vormt van het bebouwde gebied. De polders liggen in het Groene Hart, een nationaal landschap met drie hoofdfuncties: landbouw, natuur en recreatie. Dit landschap ligt tussen de grote steden, maar mag niet verder verstenen. De kwaliteit van het landelijk gebied moet worden behouden. Kernkwaliteiten van het uitgestrekte veenweidelandschap

waarin de Polder Achthoven en de Boterhuispolder liggen, zijn landschappelijke diversiteit, openheid, rust en stilte. Deze kwaliteiten zijn het versterken waard, waarbij als uitgangspunt voor het 'behoud door ontwikkeling' is gekozen. In de Nota Ruimte schrijft het kabinet, dat ze de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied wil verruimen

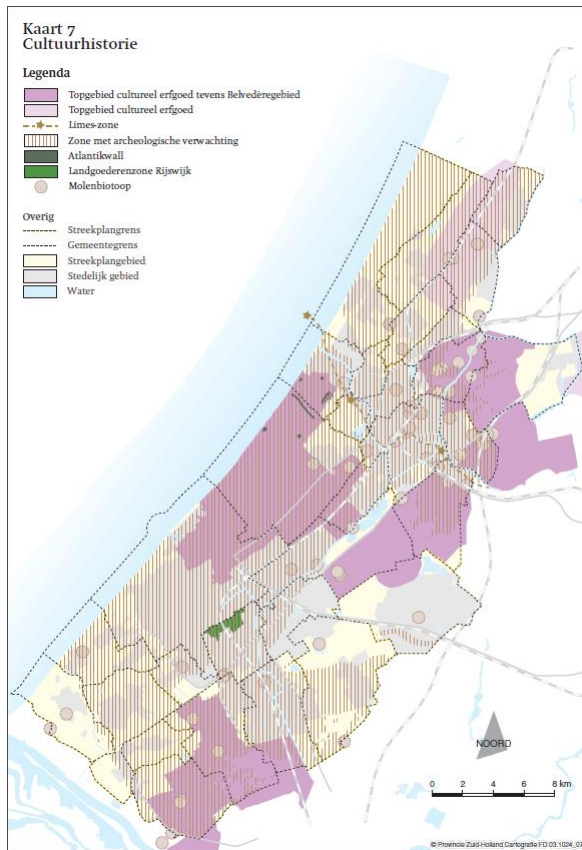
om het economisch draagvlak en de vitaliteit van de landelijke gebieden te versterken. Het gebied zit niet op slot, maar ontwikkeling moet bijdragen aan behoud van de kwaliteit.

Belvédèregebied Kaag/Oude Rijn

de nota Belvédère (1999), dat onder meer inzet op behoud en verbetering van zichtbare cultuurhistorische waarde. De polders zijn op de bijbehorende kaart met cultuurhistorische waarden van Nederland aangeduid als gebied met hoge, gecombineerde waarden. Het Rijk pleit ervoor de cultuurhistorische kwaliteit te integreren met ruimtelijke ontwikkelingen. De nota 'geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen.

Het behoud en het benutten van het cultureel erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat daarbij centraal. Die invalshoek dient in het ruimtelijk beleid te worden bevorderd' (Nota Belvédère, pagina 7). Cultuurhistorie is daarbij met inachtneming van een zekere kwetsbaarheid te zien als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen. Continuïteit is bovendien het centrale begrip,

bijvoorbeeld bij het zoeken van een plek voor nieuwe ruimtelijke functies in een historische ruimtelijke setting. Cultureel erfgoed kan een vitale functie hebben voor de ruimtelijke kwaliteit, waarbij er een directe relatie te leggen is met landschappelijke kwaliteit en de landbouw. Identiteit is een kernbegrip.



In het streekplan is op Kaart 7 - Cultuurhistorie aangegeven dat het boerderijcomplex valt binnen het Topgebied cultureel erfgoed tevens Belvédèregebied Kaag/Oude Rijn (Oud Ade). De filosofie van de Nota Belvédère (Rijksbeleid), gaat uit van de stelling 'behoud door ontwikkeling'. Het streekplan sluit zich hier bij aan: voor Zuid-Holland West ligt er een belangrijke opgave om de cultuurhistorische waarden richtinggevend te laten zijn voor de verdere ontwikkeling van het streekplangebied. De opgave is om oude waarden samen met nieuwe ontwikkelingen een functie en plaats te geven zonder bevrozing in de huidige situatie. Daarbij wordt vermeld dat het in acht nemen van cultuurhistorische waarden niet alleen het beschermen van waardevolle landschappen en structuren betreft, maar ook om het behoud van cultureel erfgoed in de vorm van belangrijke objecten die kenmerkend zijn voor een bepaalde periode.

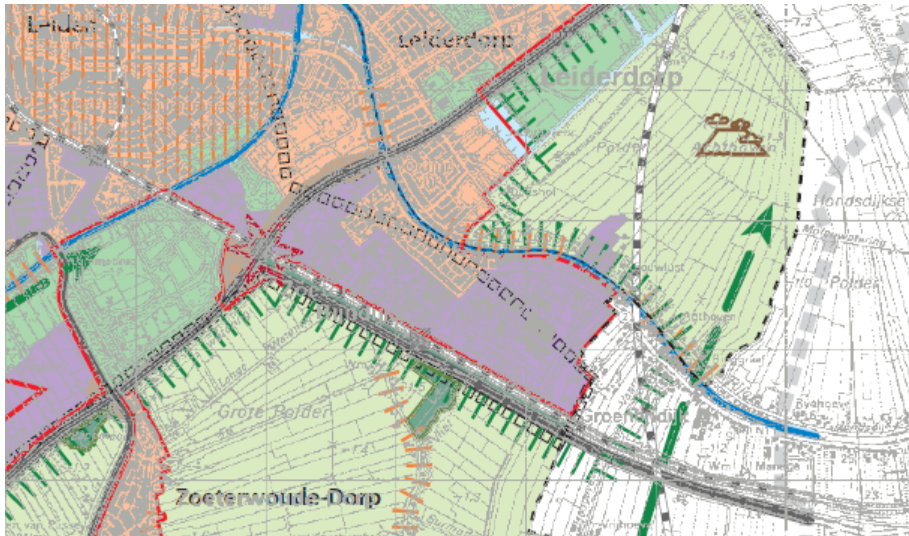
Conclusie Cultuurhistoriel Belvédère:

De gewenste bestemmingswijziging tot twee woningen en kinderopvang past binnen de filosofie van Belvedere 'behoud door ontwikkeling.'

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West

Op de plankaart behorend bij het streekplan Zuid-Holland West is te zien dat boerderijcomplex Bouwlust buiten de bebouwingscontour van Leiderdorp ligt, en dat er dus een restrictief beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen geldt.



Voorts is te zien dat Bouwlust valt binnen de zones:

- Agrarisch gebied plus: gebied met als hoofdfunctie landbouw, waarbinnen natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden voorkomen.
- Grens Groene Hart: begrenzing van het nationale landschap Groene Hart
- Bebouwingslint met cultuurhistorische waarde: bebouwingslint waar beperkingen gelden ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen vanwege de cultuurhistorische waarde met name in relatie tot het omringende landschap

In paragraaf 4.5.1 karakteristieken van de Groenblauwe Slinger wordt aangegeven dat de ligging van het gebied tussen de stedelijke agglomeraties kansen biedt voor secundaire activiteiten in de sfeer van recreatie en zorg.

Conclusie Streekplan:

De gewenste bestemming tot twee woningen en kinderopvang is te rijmen met de hierboven omschreven zoneringen.

Gezien het feit dat de huidige bouwvolumes gelijk blijven en dat de cultuurhistorische landschappelijke waarden van het omringende landschap versterkt worden

nota Regels voor Ruimte (2005)

In de nota Regels voor Ruimte (2005) legt de provincie een relatie tussen ruimtelijke plannen en cultuurhistorische en landschappelijke waarden. In gebieden die in de streekplannen zijn aangeduid als agrarisch gebied met bijzondere cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden staat de ontwikkeling van de agrarische sector in samenhang met de ontwikkeling van het cultuurlandschap centraal. Hier mag niet nieuw worden gebouwd. Voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en voor vrijkomende agrarische bebouwing geldt, dat de nieuwe functie geen afbreuk mag doen aan de kwaliteit van het gebied. Nieuwe functies moeten zoveel mogelijk worden gehuisvest in de bestaande bebouwing. Monumentale en karakteristieke objecten waaronder MIP-panden dienen te worden beschermd. Bij veranderingen moet de bescherming en zo nodig versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden worden gewaarborgd.

Conclusie nota Regels voor Ruimte:

De herbestemming van de stal tot kinderdagopvang past binnen de nota Regels voor Ruimte.

3.3 Regionaal beleid Hoogheemraadschap Rijnland

Het gebied maakt geen onderdeel uit van de Kaderrichtlijn Water.

De gewenste herbestemming heeft geen gevolgen vanuit de Nota Waterkering. Met de herbestemming worden geen werkzaamheden verricht waar een vergunning noodzakelijk is vanuit het Hoogheemraadschap.

Conclusie Hoogheemraadschap:

De gewenste bestemming tot twee woningen en kinderopvang is mogelijk binnen de richtlijnen van het Hoogheemraadschap.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor Polder Achthoven is in 2005 een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het gebied is bestemd ten behoeve van agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde. De percelen langs de Achthovenerweg zijn zo bestemd, dat de mogelijkheid bestaat ook in te zetten op natuurontwikkeling. Met uitzondering van terreinafscheidingen dienen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de bouwvlakken op de erven te worden gebouwd. Het bestemmingsplan biedt agrariërs mogelijkheden voor het uitvoeren van nevenactiviteiten waaronder de verkoop van eigen producten en het bieden van woonzorg combinaties. Binnen de polder ligt een groot stiltegebied, dit grenst aan de gemeentegrens met Rijnwoude.

Artikel 18. Woondoeleinden (W)

De gronden op de kaart aangewezen voor Woondoeleinden, zijn bestemd voor wonen, alsmede voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische waarden en ter plaatse van de subbestemming daartoe op de kaart mede voor een viskwekerij.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd woningen met bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 30. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van de bestemming Woondoeleinden in die zin dat splitsing van 1 (één) bestaande woning in maximaal 2 woningen is toegestaan, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor het handhaven van een op de plankaart aangegeven rijksmonument en/of beschermingswaardig pand; in dat geval mag de inhoud van de extra woning niet meer bedragen dan 600 m³. Deze wijzigingsbevoegdheid is in dit onderhavige geval niet van toepassing.

Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van de bestemming van de bouwvlakken in de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde, bij algehele bedrijfsbeëindiging van de agrarische activiteiten, zulks gehoord de agrarisch deskundige, ten behoeve van een woon-/zorg-functie.

Huidige mogelijkheden:

Op het perceel ligt op dit moment de bestemming Woondoeleiden (W) met de subbestemming W2 (twee woningen) en Vk (viskwekerij). Vanuit de Wet Geluidshinder is geen overlast te verwachten van wegverkeer over de Achthovenerweg.

Op de bestemmingsplankaart is te zien dat de kavel gedeeltelijk ligt binnen de geldende 50 dBA geluidscontour van het bedrijfsterrein aan de overzijde van de Oude Rijn. dat deze contour geen beperking zal opleveren bij de door de aanvrager gewenste bestemmingswijziging.

3.4.2 Beleidskader poldererfgoed

De boerderij bouwlust is gelegen in de Achthovenerpolder. Voor dit gebied is een ruimtelijk beleid opgesteld in het 'Beleidskader poldererfgoed' van oktober 2011.

In verband met de te behouden en versterken cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied zijn in de (voormalige) agrarische gebouwen de volgende bestemmingen (beperkt) mogelijk, (waarbij de lijst door de gemeente is onderverdeeld in een aantal gebruikstypen met gebruikmaking van IMRO 2008) met beperkte verkeersaantrekkende werking en hinder (zie voor een overzicht van mogelijke bestemmingen de lijst die is opgenomen in de bijlage):

- wonen, waarbij karakteristieke erfbouw als boerderijen met behoud van het oorspronkelijke bebouwingskarakter en erfinrichting opgeplitst kunnen worden in meerdere woningen of in Polder Achthoven in een groeps(zorg)woning
- werken met kleinschalige functies als dienstverlenende bedrijven in en verkoop aan huis vanuit de bestaande bebouwing tot maximaal 8 werkplekken
- in Polder Achthoven is zorg met kleinschalige functies als dagverblijven voor kinderen (met een maximum van 30 kinderen verdeeld over twee groepen) of psychiatrische patiënten (maximaal 8 personen) onder te brengen in de bestaande bebouwing.

3.4.3 Samenwerkingsverband De Oude Rijnzone

In samenwerkingsverband De Oude Rijnzone werkt Leiderdorp aan de kwaliteit van het gebied langs de Oude Rijn tussen Leiden en Bodegraven. De gemeenten, de provincie en het Hoogheemraadschap werken samen om te komen tot herstructurering en integrale ontwikkeling van dit gebied.

3.4.4 Gebiedsvisie op de Polder Achthoven

Uit de gebiedsvisie op de Polder Achthoven (2007) komt naar voren dat de polder groen en open moet blijven, met een raamwerk van wandel en fietspaden er doorheen. Om de historische hoven in stand te houden moet het mogelijk worden een bredere bestemming toe te kennen en verrommeling tegen te gaan. Ook moet het bedrijventerrein Lage Zijde deels uitgeplaatst of verplaatst worden om ruimte te maken voor natuur en groen, waardoor het bedrijventerrein ook beter in het landschap kan worden ingepast.

3.4.5 Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan Polder Achthoven (2009) is erop gericht de toekomstwaarde van de polder voor agrariër en stedeling te vergroten. De gemeente stelt de mens en beleving van de polder centraal met inachtneming van de agrarische, ecologische en cultuurhistorische waarden. Naast verbrede landbouw met onder andere natuurbeheer, vormt ook het recreatieve medegebruik een goede basis voor het versterken van de toekomstwaarde van de polder. De belevingswaarde voor stedelingen moet worden versterkt door middel van een raamwerk van wandel- en fietspaden.

3.4.6 Welstandsbeleid

In 2010 is de herziene Welstandsnota van Leiderdorp in werking getreden. Hierin zijn de criteria in het kader van de wet vastgelegd.

De boerderij is gelegen in het buitengebied: gebied G2. Dit betreft een bijzonder welstandsgebied.

Bijzonder welstandsgebied

Het buitengebied van Leiderdorp is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van het landschapsbeeld met de oorspronkelijke structuurelementen, zichtlijnen, het karakteristieke profiel van de lintwegen en de cultuurhistorische bebouwing.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de plaatsing van de gebouwen op het erf, de individualiteit van de bouwmassa en architectuur in combinatie met een terughoudende maar zorgvuldige detaillering met oog voor traditionele materialen en kleuren. Eventuele vernieuwing moet leiden tot verdere versterking van het landschaps- en bebouwingsbeeld, zonder dat historiserende architectuur als een verplichting moet worden gezien.

Architectonische uitwerking

- gebouwen passen op een natuurlijke manier in het historisch landschap
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend, waarbij de historische panden de toon zetten en eventuele nieuwbouw van een vergelijkbare (eigentijdse) kwaliteit is
- bedrijfsgebouwen eenvoudiger detailleren dan de woningen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

De welstandsnota onderkent daarnaast nog bijzondere objecten. Boerderijen vallen onder Object 1. Hierover word het volgende gesteld:

Bijzondere welstandsobjecten

De boerderijen zijn vanwege hun grote waarde voor het buitengebied aangemerkt als bijzondere welstandsobjecten. Het beleid is gericht op handhaving van de vaak waardevolle bebouwing en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande omgeving. Bij de beoordeling van bouwplannen zal de commissie naast plaatsing van bebouwing op en inrichting van het erf onder meer letten op een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren en voorzien van profileringen
- verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw benadrukken
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als hoofdmassa
- gevels hebben een verticale geleiding met in het woongedeelte van het hoofdgebouw staande en hoge ramen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- een subtiel, maar duidelijk waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst en dergelijke toepassen
- gevels zijn van metselwerk in een kruis- of staand verband met een grijs geschilderde of gepleisterde plint
- vensters onderverdelen door middel van stijlen en regels
- wijzigingen en toevoegingen zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in bruine of rode baksteen of incidenteel in een lichte streekeigen tint pleisteren en/of sausen
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen of (natuurlijk) riet
- bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op hoofdgebouw of uitvoeren in hout in gedekte en donkere kleuren
- kleuren zijn terughoudend en traditioneel en afgestemd op oorspronkelijke kleuren

3.4.7 Conclusie gemeentelijk beleid

De gewenste bestemming Zorg doeleinden past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Bij de agrarische percelen wordt wel de mogelijkheid geboden om de bestemming te wijzigen ten behoeven van een woon-/zorg-functie.

De herbestemming zal kunnen plaatsvinden ofwel door middel van een procedure van partiële herziening van het bestemmingsplan voor het perceel (zogenaamd 'postzegelplan') ofwel door middel van een zelfstandige projectprocedure op basis van artikel 19 lid 1 WRO;

Vanuit het beleidskader poldererfgoed, dat is opgesteld om richting te geven aan het veranderend gebruik van de boerenerven met als inzet behoud van het cultuurhistorisch waardevolle landschap en de kwetsbare aantrekkelijkheid hiervan, is aangegeven dat zorg met kleinschalige functies als dagverblijven voor kinderen in de bestaande bebouwing tot de mogelijkheden behoort.

3.5 Conclusie

De gewenste bestemming tot twee woningen en kinderopvang past binnen de filosofie van het streekplan, gezien het feit dat de huidige bouwvolumes gelijk blijven en dat de cultuurhistorische landschappelijke waarden van het omringende landschap versterkt worden.

De gewenste bestemmingswijziging past binnen de filosofie van Belvédère 'behoud door ontwikkeling.'

De gewenste bestemming past niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

De herbestemming zal kunnen plaatsvinden ofwel door middel van een procedure van partiële herziening van het bestemmingsplan voor het perceel (zogenaamd 'postzegelplan') ofwel door middel van een zelfstandige projectprocedure op basis van artikel 19 lid 1 WRO;

Uit de zorgvuldige reeds uitgevoerde restauratie van de boerderij I zomerhuis hebben de bewoners blijk gegeven oog te hebben voor de waardevolle cultuurhistorische-architectonische en landschappelijke kenmerken van het boerderijcomplex.

De huidige en toekomstige bewoners en gebruikers maken gezamenlijk afspraken over het gebruik en onderhoud van het complex als geheel (VVE). De cultuurhistorische waarde van het gebouwenensemble staat hierbij centraal.

4. Planbeschrijving

4.1. Ruimtelijke en functionele beschrijving

Het huidige stalgedeelte van de boerderij wordt herbestemd tot kinderdagverblijf. Hiervoor hoeft het bouwvolume niet gewijzigd te worden. Voor de entree wordt gebruik gemaakt van de bestaande deuren van de stal, waardoor de ruimtelijke opzet gelijk blijft.

4.2 Mobiliteit (verkeer en parkeren)

De toegang tot de kinderopvang wordt gerealiseerd via de bestaande landweg, welke aankomt op de achterzijde van het erf. Over het algemeen is deze breed genoeg. Mocht in de praktijk hier een probleem zijn bij het passeren kan de uitrit verlegd worden naar de huidige entree naar de boerderij.

Het aantal verkeersbewegingen is maximaal het aantal kinderen en leiding van de groepen maal twee, 's ochtends worden de kinderen gebracht en 's middags gehaald. Twee groepen van ca. 13 kinderen plus 2 leiding betekent dus $30 \times 2 = 60$ verkeersbewegingen.

Op de achterzijde van het erf is voldoende ruimte voor het tijdelijk parkeren bij halen en brengen als ook voor het parkeren van de eventuele auto's van de leiding. Vanuit parkeren (uitgaande van maximaal 26 kinderen) is er sprake van een minimale parkeerbehoefte van 12 plaatsen. Op de tekening zijn tenminste 13 plaatsen aangegeven. Daarbij kan worden opgemerkt dat de eigenaren/bewoners zelf de opvang gaan leiden en als zodanig geen extra verkeer- en parkeerdruk veroorzaken.

4.3. Duurzaamheid

Het bestaande pand wordt herbestemd, wat een duurzaam gebruik is van de bestaande bouwvoorraad. De bestaande bouw wordt geïsoleerd, op een dusdanige wijze dat dit geen gevaar oplevert voor het behoud van het monument, maar waardoor het energiegebruik van de boerderij wel verder terug loopt.

Doordat het plan uitgaat van een inpassing binnen het bestaande monument en binnen de structuur van het pand, zijn de sloopwerken minimaal, alleen ten behoeve van lichttoetreding. Daarnaast is het gedeelte van de dakbedekking die verwijderd wordt alleen het riet, waardoor de belasting van sloopafval als zeer beperkt aangemerkt kan worden.

5. Milieu, archeologie en natuur

5.1. Milieu

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat ook indien een activiteit wordt genoemd in de bijlage onder 0 en de drempelwaarde niet overschrijdt, het bevoegd gezag moet beoordelen of er belangrijke gevolgen voor het milieu zijn te verwachten.

De kinderdagopvang wordt niet genoemd in de bijlage onder 0 van het Besluit m.e.r.. Een verdere beoordeling in het kader van het Besluit m.e.r. is niet noodzakelijk.

5.1.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of:

1. De omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;
2. Er ter plaatse van de omliggende woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
3. Er ter plaatse van het plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Voor de beoordeling hebben wij gebruik gemaakt van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In het geval van agrarische bedrijven is bovendien getoetst aan de afstandsnormen uit het Besluit landbouw milieubeheer.

De omgeving van de Achthovenerweg kan worden getypeerd als rustige woonwijk.

De volgende bedrijven en/of activiteiten zijn aanwezig in de buurt van het plangebied:

Bedrijf	Adres	SBI-1993	Milieu cat.	Richtafstand/ Besluit landbouw	Werkelijke afstand tot het plangebied
Veehouderij R. Mooren	Achthovenerweg 29	0122	3.1	50/100 m	42 m
Vermeulen Sloop- en Milieutechnieken	Achthovenerweg 39	45.1	3.1	50 m	60 m

Ad 1.

Vermeulen Sloop- en Milieutechnieken

De afstand van het kinderdagverblijf tot aan dit bedrijf is 60 meter. Deze afstand is voldoende groot. Het bedrijf wordt niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Veehouderij R. Mooren

Achter de planlocatie, op het perceel aan de Achthovenerweg 29 is een veehouderij gevestigd. Er bevindt zich een woning op kleinere afstand van de veehouderij dan de planlocatie. Verder heeft de locatie waar het kinderdagverblijf is gepland, de bestemming wonen. De afstand tussen de veehouderij en deze locatie wordt niet kleiner. De veehouderij wordt niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Ad 2.

Een kinderdagverblijf (SBI-1993 853) valt onder milieucategorie 2. De richtafstand bedraagt 30 meter tot een rustige woonwijk. Dit in verband met mogelijk geluidshinder.

Op 10 meter van het plangebied ligt de woning Achthovenerweg 25. Op 25 meter van het plangebied liggen de woningen aan de Patrimonieumpark. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand. Het plan kan geluidshinder veroorzaken voor deze woningen. Daarom is een

akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is door ons beoordeeld. Onder het hoofdstuk 'Geluid' wordt hier verder op ingegaan.

Ad 3.

Met betrekking tot het aspect geur wordt bekeken of op de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit geval is alleen de veehouderij van de Achthovenerweg 29 relevant. Dit bedrijf valt onder het Besluit landbouw milieubeheer.

Op dit moment wordt volgens het Besluit Landbouw het kinderdagverblijf geclassificeerd als zijnde een categorie II object. De afstand die vanaf de veehouderij moet worden aangehouden is 100 meter. De werkelijke afstand is 42 meter.

Echter omdat de veehouderij niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd (ad 1.), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen de geurcirkel mogelijk. Er moet dan wel worden onderbouwd of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Allereerst wil het kinderdagverblijf zich op juist die locatie vestigen omdat de Stichting Kinderopvang Leiderdorp graag een locatie op/bij een boerderij wilde openen. Naast het beleven van het boerderijleven, wordt hiermee geaccepteerd dat de geurbeleving van een dergelijke locatie anders is dan in een stedelijke omgeving.

Het kinderdagverblijf heeft ten opzichte van de veehouderij dezelfde bescherming nodig als een woonbestemming op een dergelijke locatie. Daar het woon- en leefklimaat ter plekke aanvaardbaar wordt geacht, is op de planlocatie een woonbestemming toegestaan. Op basis hiervan wordt het woon- en leefklimaat ook aanvaardbaar geacht voor de vestiging van een kinderdagverblijf.

Conclusie

Door het plan worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd. Met betrekking tot het aspect geur is er ter plekke sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.4. Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door het plan en of ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze beoordeling is uitgevoerd. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

De omgeving van de Achthovenerweg kan worden getypeerd als rustige woonwijk. Een kinderdagverblijf (SB/-code 853) valt onder milieucategorie 2. De richtafstand bedraagt 30 meter tot een rustige woonwijk. Dit in verband met mogelijk geluidshinder.

Hiervoor is een akoestisch onderzoek verricht door Caubergh-Huygen raadgevende ingenieurs bv. Uit het onderzoek blijkt dat voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau in de uitgangssituatie niet voldaan wordt aan de gehanteerde toetswaarden voor een rustige woonwijk / rustig buitengebied.

Door het plaatsen van een 1,8 meter hoog scherm rondom de buitenspeelplaats en het verplaatsen van een deel van de parkeerplaatsen kan wel aan de toetswaarden worden voldaan.

Voor wat betreft de equivalente geluidniveaus vanwege het inrichtingsgebonden verkeer wordt ruimschoots aan de gehanteerde toetswaarden worden voldaan.

Daar na het treffen van de maatregelen ter plaatse van de omliggende woningen aan de gehanteerde toetswaarden wordt voldaan, vormt de realisatie van het kinderdagverblijf vanuit akoestisch oogpunt in ruimtelijke zin geen belemmering.

Op basis van het akoestisch onderzoek zal een geluidswerend scherm worden geplaatst, kokowall lite, op de begrenzing van het speelterrein richting Patrimoniumpark, zoals in het rapport wordt geadviseerd.

Met het treffen van deze maatregelen levert het aspect geluid geen belemmering op voor het plan.

Toetsing wet

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm '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. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3 % van de grenswaarde ($= 1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) voor stikstofdioxide en fijn stof.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" is geen toetscriterium opgenomen specifiek voor kinderopvang. Omdat het project zo kleinschalig is (er wordt bijna geen extra verkeer gegenereerd), is te concluderen dat het project de luchtkwaliteit niet verslechtert. Het project is "niet in betekenende mate". Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. In dit geval is getoetst aan de ambities van het regionaal beleidskader voor duurzame stedenbouw.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is in werking getreden. Met deze amvb wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is, namelijk 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg.

Wanneer in de onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van de gevoelige bestemming niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10 % van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

In het geval van de Achthovenerweg 27 is sprake van een gevoelige bestemming. De kinderopvang wordt niet gerealiseerd in een zone langs een weg zoals hierboven omschreven. Hierdoor hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek plaats te vinden.

Wet geluidhinder

Een kinderdagverblijf is volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige bestemming. De Wet geluidhinder is dus niet van toepassing. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk.

Een kinderdagverblijf valt in het Bouwbesluit onder een bijeenkomstfunctie. Hierdoor worden er geen eisen gesteld aan het binnenniveau in het kinderdagverblijf.

5.1.5. Externe veiligheid

Volgens de risicokaart zijn er in de omgeving van het plan een aantal risicobronnen aanwezig die mogelijk relevant kunnen zijn. Dit zijn Heineken, een ondergrondse CO₂-leiding en twee ondergrondse hogedrukaardgasleidingen. Echter blijkt uit onderzoek dat de afstand

tot risicobronnen in de omgeving zodanig groot is dat deze risicobronnen niet relevant zijn voor de planlocatie.

5.1.6. Bodem

De locatie heeft een woonbestemming. In het verleden was er een veehouderij gevestigd. Het is mogelijk dat er op het perceel ophogingen dan wel erfverhardingen aanwezig zijn. Hierdoor kunnen verontreinigingen met onder andere zware metalen niet worden uitgesloten. De huidige aanbouw die voorheen in gebruik was als paardenstal en momenteel als berging en opslagruimte krijgt de functie kinderdagverblijf. Een deel van het direct aangrenzende niet bebouwde terreindeel wordt in gebruik genomen als kinderspeelplaats.

Recentelijk is ter plaatse van de beoogde kinderspeelplaats een milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht (Caubergh-Huygen raadgevende ingenieurs bv., kenmerk 20120876-04, d.d. 4 juli 2012). Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzochte grond en het grondwater maximaal licht verontreinigd zijn met de parameters waarop is geanalyseerd. Ter plaatse van de te verbouwen ruimte is de bodem niet onderzocht. Op basis van dit onderzoek wordt aangenomen dat er geen aanwijzingen zijn gevonden die duiden op aanwezigheid van een tank.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn op basis van deze gegevens in principe geen bezwaren tegen het beoogd gebruik van de locatie. In verband met wijziging van het bestaande pand naar een gevoeligere functie en het feit dat daarvoor geen bodemonderzoek is verricht, geldt nog het volgende:

Indien bij de verbouwing van de huidige berging tot kinderdagverblijf in de grond geroerd wordt dient ter plaatse nog een aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Mocht er grond worden aan- of afgevoerd, dan moet dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

5.1.7. Water

De verharding van het terrein neemt af ten opzichte van de bestaande situatie. Dit komt doordat een gedeelte van de verharding van het speelterrein vervangen wordt door gras. Rond de landweg en bij de aansluiting op de Achthovenerweg vinden geen werkzaamheden plaats. Als zodanig vinden er geen wijzigingen plaats op, aan of nabij waterbouwkundige werken. Een watervergunning is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.8. Klimaatbeleid

Niet van toepassing

5.1.9. Duurzame stedenbouw

Toetsing regionaal beleidskader voor Duurzame stedenbouw

In het Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) zijn voor luchtkwaliteit de volgende ambities opgenomen:

Basisambitie

- gevoelige bestemmingen (volgens het besluit Gevoelige bestemmingen) op minstens 100 meter van de snelweg;

Extra ambitie

- handhaving van 5 % tot 10 % lagere waarden dan de grenswaarden NO₂ en PM10 voor verblijfsgebieden (36 tot 38 µg/m³);
- gevoelige bestemmingen op minstens 300 meter van de snelweg;
- geen gevoelige bestemmingen of woningen direct langs een drukke weg (>10.000 mvt/etm).

Aan deze ambities wordt getoetst om na te gaan of in het kader van een goede ruimtelijke ordening realisatie van de ontwikkelingen op die locatie gewenst is.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl).

Uit deze monitoringstool blijkt dat langs de Achthovenerweg in 2011 de concentraties stikstofdioxide en fijn stof beduidend lager zijn dan de grenswaarden (respectievelijk 25,8 µg/m³ en 24,2 µg/m³ (excl. zeezout correctie)). Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is. Hiermee wordt voldaan aan de extra ambitie uit het regionaal beleidskader.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambities uit het Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

5.1.10. Regionale DuBo Plus-Richtlijn

Niet van toepassing

5.1.11. Wet milieubeheer

Een kinderopvang is inrichting waarop de Wet milieubeheer van toepassing is. Het betreft een type A inrichting.

Een melding op grond van het Activiteitenbesluit in het kader van de Wet milieubeheer, is niet verplicht voor een type A bedrijf.

5.2. Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

In 1989 is met instemming van de familie Verkleij het gehele complex aangewezen tot rijksmonument (toegangshek, boerderij, zomerhuis, boenhok, paardenstal/schuur).

Redengevende Omschrijving:

In oorsprong wellicht 18e eeuwse BOERDERIJ op T-vormige plattegrond met 19e eeuwse voorhuis met opkamer onder pannen schilddak, het achtergedeelte onder rieten zadeldak. Het voorhuis bevat 6-ruitsschuifvensters en een omlopende kroonlijst met tandlijst, de voorgevel bevat voorts nog ingang met lage stoep en dubbele deuren met gietijzeren roostervulling, dubbele dakkapel met 4-ruitsschuifvensters, pilasteromlijsting en fronton met drie korenaren. Aan linkerzijde een platafgedekte kameruitbouw met 6-ruits-schuifvenster en kroonlijst; stalvensters - deels gewijzigd - met diefijzers en luiken; achtergevel met drie mestdeuren, in het midden een hooiluik, staafankers en vlechtingen in punttop. Te linkerzijde een 19e eeuwse ZOMERHUIS met driezijdig front onder pannen zadeldak, 6-ruitsschuifvensters; ingangsdeur met gietijzeren roostervulling in rechterzijgevel; getoogde stalvensters; rechte kroonlijst, aan voorzijde gekornist. Te linkerzijde uitgebouwd BOENHOK met half rond gietijzeren venster. Erachter een PAARDESTAL, in oorsprong wellicht 18e eeuwse, doch grotendeels 19e eeuwse, onder pannen zadeldak. Haaks hierop onder mansardedak een 19e eeuwse SCHUUR. Smeedijzeren TOEGANGSHEK met naam "Bouwlust", 19e eeuwse. Karakteristiek boerderijcomplex met bijgebouwen met kenmerkende 18e en 19e eeuwse details.

Archeologie:

Gehele perceel valt binnen archeologisch waardevol gebied en de boerderij zelf betreft zelfs archeologisch zeer waardevol gebied.

De Toelichting op de Archeologische Waarden- en Verwachtingskaart Leiderdorp stelt:

"Terreinen met een hoge archeologische trefkans

... Alle bodemingrepen dieper dan 30 cm dienen vooraf archeologisch onderzocht te worden. Alleen bij kleine bodemingrepen (kleiner of gelijk aan 100 m²) wordt afgezien van archeologisch onderzoek. Hieronder vallen ook alle vergunningsvrije bouwwerken." (p.37)

Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats, anders dan verwijderen van de asfaltlaag ter plaatse van het speelterrein en het aanbrengen van een bestraat gedeelte. Hiervoor vinden geen werkzaamheden plaats die de bodem dieper dan 30 cm verstoren.

Alleen voor de aansluiting van het riool zal mogelijk dieper gegraven moeten worden.

In het pand wordt de bestaande vloer gehandhaafd en vinden geen graafwerkzaamheden plaats.

Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.3. Natuurwaarden (flora en fauna)

Op het terrein bevinden zich vijf bomen die op de lijst bijzonder waardevolle bomen binnen de gemeente Leiderdorp zijn geplaatst. Deze bomen blijven behouden.

Het pand bevindt zich in het buitengebied. Het stalgedeelte is in gebruik als berging bij de woning, speelzolder en kaashandel voor eigengemaakte boerenkaas. Hiervoor is het pand redelijk dicht. Daarnaast zorgen diverse lichtopeningen dat de binnenruimte niet geschikt is voor vleermuizen om te verblijven. Een bezoek met de gemeentelijk medewerker heeft geen sporen opgeleverd van eventuele aanwezigheid van vleermuizen. Geconstateerd is dat in de omgeving betere en waarschijnlijker locaties zijn, zoals de oude fabriekshallen aan de overzijde van de Rijn van de voormalige kleiwaren fabriek (deze staat al een groot aantal jaren leeg). Het is dan ook als zeer onwaarschijnlijk dat er vleermuizen verblijven.

5.4. Groentoets

Voor de inrichting van het terrein is een globaal plan gemaakt met groenvoorziening, onder andere het herstellen van de boomgaard, door Twan Jütte Stedenbouw + Architectuur.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De verbouw wordt door de huidige eigenaren gefinancierd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De kinderopvang zal worden geleid en geëxploiteerd door Stichting Kinderopvang Leiderdorp (SKL). Sinds 2001 is de SKL in het bezit van het HKZ (ISO) kwaliteitscertificaat. Uit dit keurmerk blijkt dat zij voldoen aan de landelijk vastgestelde kwaliteitsnormen voor kinderopvang. SKL behoorde tot de eerste 25 organisaties in Nederland die het certificaat heeft ontvangen.

Bijlagen

-akoestisch onderzoek (Caubergh-Huygen raadgevende ingenieurs bv)

-milieuhygiënisch bodemonderzoek (Caubergh-Huygen raadgevende ingenieurs bv)