

Herontwikkeling Elisabeth 1 te Leiderdorp
Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever
G&S Vastgoed BV
Contactpersoon
de heer R. Krens
Kenmerk
R072089aa.00002.mhr
Versie
01_001
Datum
19 december 2012
Auteur
M.I. (Meriël) Huizer MSc
ing. I.T.G.M. (Ignat) Martens

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Het Project	7
2.2	Ruimtelijke gevolgen	8
2.3	Verkeer en parkeren	8
2.3.1	Inrichting van het terrein.....	8
2.3.2	Verkeer.....	9
2.3.3	Parkeren.....	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR - 2012)	11
3.1.2	Nota Ruimte (2008).....	11
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.2.1	Provinciale Structuurvisie (PSV-2010) en Provinciale Verordening Ruimte (2010) + herzieningen 2011 en 2012.....	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Toekomstvisie Leiderdorp 2025.....	13
3.3.2	Concept woonvisie (8 november 2012)	13
3.3.3	Welstandsnota Leiderdorp 2010	14
3.3.4	Parkeerbeleidsplan (2012-2020).....	15
3.3.5	Groenstructuurplan 2012-2020	15
3.3.6	Bomenbeleidsplan.....	16
3.3.7	Duurzaamheidsagenda “Samenwerken en Verbinden”	16
4	Milieu – en omgevingsaspecten	17
4.1	Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).....	17
4.2	Geluid.....	18
4.2.1	Beleid en normstelling.....	18
4.2.2	Beoordeling verkeerslawaaï	18
4.2.3	Beoordeling industrielawaai	19
4.3	Luchtkwaliteit.....	20
4.3.1	Beleidskader	20
4.3.2	Beoordeling	21
4.3.3	Conclusie.....	21
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.4.1	Beoordeling	22

4.5	Externe veiligheid	23
4.5.1	Wettelijk kader en beleid	23
4.5.2	Beoordeling externe veiligheid	24
4.6	Bodemkwaliteit	24
4.7	Archeologie	25
4.8	Watertoets	26
4.8.1	Beleidskader	26
4.8.2	Waterhuishouding	28
4.8.3	Watertoetsproces	29
4.9	Natuur	29
4.9.1	Wettelijk kader	29
4.9.2	Toetsing Gebiedsbescherming	31
4.9.3	Toetsing Soortenbescherming	31
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.1.1	Grondexploitatie	33
5.1.2	Planschade	34
5.1.3	Conclusie	34
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.2.1	Plan(vormings)proces	34
5.2.2	Overleg	34
5.2.3	Verklaring van geen bedenkingen	34
5.2.4	Conclusie	34
6	Conclusie	35

Bijlagen

Bijlage I	Situatietekeningen
Bijlage II	Akoestisch onderzoek verkeerlawaaï
Bijlage III	Beoordeling externe veiligheid
Bijlage IV	Bodemonderzoek
Bijlage V	Quickscan Flora en Fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

G&S Vastgoed heeft het voornemen om het voormalige Astellas kantoorgebouw aan de Elisabethhof 1 in Leiderdorp te transformeren naar een woongebouw met circa 51 appartementen bedoeld voor de (sociale) huursector. Op dit moment is het kantoorgebouw nog in eigendom van Astellas echter naar verwachting wordt het gebouw eerste helft 2013 overgedragen aan G&S Vastgoed.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen waarop het planvoornemen betrekking heeft, zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Elisabethhof', onherroepelijk op 24-6-1987. De transformatie van het kantoorgebouw is wat betreft het gebruik in strijd met dit bestemmingsplan. Ook is het plan in strijd met het in voorbereiding zijn ontwerpbestemmingsplan 'W4'. Gezien deze strijdigheid met het geldende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor het verbouwen van het kantoorgebouw niet zonder meer worden verleend.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) biedt burgemeester en wethouders de bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen voor van het geldende bestemmingsplan afwijkend gebruik (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3). Voorwaarde hiervoor is dat dit beoogde gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke ruimtelijke onderbouwing wordt het planvoorstel getoetst aan juridische, stedenbouwkundige, verkeerskundige, milieukundige en beleidsmatige randvoorwaarden. Voorliggend rapport behelst deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuid-oostkant van de kern Leiderdorp, oostelijk van het oude dorp en ten noorden van de rijksweg A4.

Het Astellas kantoorgebouw ligt aan de Elisabethhof 1 in Leiderdorp op de hoek van de Simon Smitweg en de Persant Snoepweg. Direct aan de oostzijde van de planlocatie bevindt zich een kantoorgebouw van de regiopolitie Hollands Midden. Ten zuiden aan de overzijde van de Elisabethhof bevindt zich een ander kantoorgebouw van de regiopolitie Hollands Midden en het Levenstroom Kerkgebouw. Ten westen van de planlocatie aan de overzijde van de Simon Smitweg bevindt zich het Rijnland Ziekenhuis. Op grotere afstand, ten oosten van de planlocatie, is het meubelplein WOOON Leiderdorp gelegen.



Figuur 1.1
Planlocatie globaal weergegeven middels een blauwe cirkel

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het op de planlocatie thans van kracht zijnde bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Elisabethhof'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad Leiderdorp vastgesteld op 27 juni 1983 en onherroepelijk geworden op 24 juni 1987. De percelen waarop de ontwikkeling betrekking heeft, hebben de bestemming '*Maatschappelijke doeleinden*'.

De gronden met de bestemming '*Maatschappelijke doeleinden*' zijn onder meer bestemd voor kantoren ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, te weten sociaal-culturele, medische, para-medische, educatieve, levenbeschouwelijke en overheidsdoeleinden, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en erven. De transformatie van kantoorgebouw naar woongebouw is niet voorzien binnen de bestemming. Wat betreft de bouwregels zijn er geen strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan. De extra voorziene verdieping op een deel van het gebouw past binnen het bestemmingsplan.

Binnen het ontwerpbestemmingsplan 'W4' heeft de planlocatie de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straatmeubilair, speeltoestellen en nutsvoorzieningen. De verwezenlijking van woningen is eveneens niet voorzien binnen deze bestemming.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing begint met een beschrijving van het te ontwikkelen project. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader op nationaal, provinciaal en lokaal niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 geeft de conclusies.

2 Planbeschrijving

2.1 Het Project

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het Astellas kantoorgebouw te verbouwen tot woongebouw. In het woongebouw worden naar verwachting circa 51 appartementen gerealiseerd. Omdat er op moment van schrijven van onderhavige ruimtelijke onderbouwing nog geen definitief ontwerp van het ontwerp beschikbaar is, is er rekening gehouden met een aantal verschillende scenario's. Mogelijkerwijs wordt een deel van de kantoorfunctie (circa 1000m² bvo) behouden en worden er slechts circa 40 appartementen gerealiseerd. Ook bestaat de mogelijkheid dat door optimalisatie van de woningplattegronden er een aantal meer woningen in het gebouw gerealiseerd kunnen worden (maximaal 58 woningen).



Figuur 2.1

Luchtfoto van de huidige situatie met hierop aangegeven het plangebied



Figuur 2.2

Sfeerimpressie van het toekomstige woongebouw.

Ten behoeve van de verbouwing van het kantoorpand worden er wijzigingen in de plattegronden van het gebouw uitgevoerd en worden er aanpassingen in de gevel doorgevoerd. Zo worden er op diverse locaties balkons gerealiseerd. Ook wordt op alle 'vleugels' van het bestaande gebouw een extra verdieping gerealiseerd.

Naast de verbouwing van het gebouw zelf wordt tevens het 'binnenterrein' en het omliggende parkeerterrein deels opnieuw ingericht. Het binnenterrein wordt opgehoogd en krijgt een gemeenschappelijke tuinfunctie. Bij de herinrichting van het omliggende parkeerterrein wordt o.a. nieuwe bestrating toegepast en worden nieuwe groenvoorzieningen gerealiseerd.

Voor de situatietekeningen wordt verwezen naar bijlage I.

2.2 Ruimtelijke gevolgen

Zoals reeds eerder benoemd heeft onderhavig plan betrekking op de verbouwing en functieverandering van een bestaand gebouw. Gesteld kan worden dat het plan hierdoor geen noemenswaardige ruimtelijke gevolgen heeft. De transformatie draagt juist bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De verbouwing van het kantoorpand tot woongebouw draagt ook bij aan de leefbaarheid van de wijk. Het eventuele behoud van 1000 m² bvo kantoorruimte doet hier niets aan af. Functiemenging draagt zelfs bij aan een verhoging van de sociale veiligheid.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Inrichting van het terrein

De planlocatie wordt middels één uitrit aan de zuid-oostzijde ontsloten op de Elisabethhof. Het verkeer verlaat vervolgens via de Simon Smitweg en de Persant Snoepweg de locatie.

De parkeervoorzieningen zijn net als in de huidige situatie rondom het gebouw gesitueerd. De nu aanwezige slagboom wordt ook in de nieuwe situatie gehandhaafd. Hiermee blijft er een duidelijk onderscheid tussen het privéterrein en de openbare ruimte en wordt voorkomen dat bijvoorbeeld overlast voor de bewoners ontstaat doordat bezoekers van het ziekenhuis gebruik maken van de parkeerplaatsen behorende bij de Elisabethhof 1. Opgemerkt wordt dat er een systeem zal worden toegepast waarmee bezoekers van de woningen wel kunnen worden toegelaten tot het terrein.

2.3.2 Verkeer

De bewoners (en bezoekers) van het woongebouw zullen gebruik maken van een ontsluitingsinfrastructuur die reeds door de gevestigde bedrijven en instellingen in het gebied gebruikt worden. Omdat er gebruik gemaakt wordt van reeds bestaande infrastructuur worden in onderstaande paragraaf de verkeerskundige effecten van de functiewijziging inzichtelijk gemaakt.

Om het effect van de herontwikkeling van Elisabethhof 1 tot woongebouw te bepalen is een vergelijking gemaakt tussen de verkeersaantrekkende werking van de huidige bestemming en de nieuwe bestemming. In de huidige situatie heeft het gebouw een kantoorfunctie met 6280 m² bruto vloeroppervlak. Er van uitgaande dat het een administratief kantoor betreft is er sprake van 330 motorvoertuigbewegingen per dag ($7 \text{ mvt/etm per } 100 \text{ m}^2 \text{ bvo} * 62,80 = 440 \text{ mvt/etm per werkdag} * 0,75 = 330 \text{ mvt/etm weekdaggemiddeld}$ (CROW publicatie 256, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (2007)).

In de nieuwe situatie worden er maximaal 58 appartementen gerealiseerd. Dit is een worst case scenario. Twee andere scenario's zijn de realisatie van 51 woningen of de realisatie van 40 woningen met daarnaast het behoud van 1000m² bvo kantoorruimte.

Uitgaande van gemiddeld 2,4 mvt per woning per werkdag komt dit bij het worst case scenario van 58 woningen neer op circa 113 mvt/etm weekdaggemiddeld ($58 * 2,4 * 0,90 = 113$). (CROW publicatie 256, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (2007), uitgaande van het woningtype huur etage, gelegen in het woonmilieutype buitencentrum met hoge dichtheid).

Indien er 51 woningen worden gerealiseerd is er sprake van 99 mvt/etm weekdaggemiddeld. De realisatie van 40 woningen en behoud van 1000m² bvo kantoorruimte resulteert in 130,5 mvt/etm weekdaggemiddeld ($(40 * 2,4 * 0,90 = 78) + (10 * 7 = 70 \text{ mvt/etm per werkdag} * 0,75 = 52,5)$)

De netto verandering verkeersaantrekkende werking (toekomstige situatie – huidig) komt hiermee bij het scenario van 58 woningen uit op: $113 - 330 = - 217 \text{ mvt/etm weekdaggemiddeld}$. Dit betekent dat als gevolg van de herontwikkeling de verkeersaantrekkende werking aanzienlijk afneemt. Opgemerkt dient te worden dat er bij de verwezenlijking van de overige scenario's ook sprake zal zijn van een afname van verkeersaantrekkende werking.

Wat betreft het aspect verkeer zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het project.

2.3.3 Parkeren

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de geplande ontwikkeling is gerekend met de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in het 'Parkeerbeleidsplan' d.d. 12 april 2012 van de gemeente Leiderdorp.

In het parkeerbeleidsplan zijn parkeernormen voor woningen opgenomen die afhankelijk zijn van de waarde van de woning. Er wordt gerekend met dure, middeldure en goedkope woningen. De grenzen liggen op € 350.000,-- respectievelijk € 250.000,-- voor de vastgestelde WOZ-waarde.

Volgens het parkeerbeleidsplan moet in beginsel per nieuw te bouwen functie het in tabel 8.1 van het parkeerbeleidsplan genoemde aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er wordt gerekend met één decimaal achter de komma; het uiteindelijk berekende aantal parkeerplaatsen wordt naar boven afgerond. (Dus voor 6 goedkope woningen moeten 7,2 parkeerplaatsen worden

aangelegd. Dit wordt afgerond naar 8 parkeerplaatsen.)

Bij het ontwerp van nieuwe bouwlocaties wordt ruimte voor toename van circa 14,5% van het aantal parkeerplaatsen gereserveerd. In tabel 8.1 zijn in de 4e kolom de parkeernormen inclusief toekomstige reservering aangegeven. Door de afronding van het aantal te realiseren parkeerplaatsen naar boven wordt een deel van de toekomstige parkeerruimte al gebruikt.

Tabel 8.1 Parkeernormen

functies	bandbreedte CROW	parkeernorm (o.b.v. telling)	nieuwbouw incl. reservering	Eenheid
woning duur	1,3 – 2,0	1,6	1,8	pp / woning
woning middelduur	1,2 – 1,8	1,4	1,6	pp / woning
woning goedkoop	1,1 – 1,6	1,2	1,4	pp / woning
kamer	0,2 – 0,6	0,3	0,4	pp / kamer
serviceflat / aanleunwoning	0,3 – 0,6	0,5	0,6	pp / woning
verpleeghuis / verzorgingstehuis / zorgcentrum	0,5 – 0,7	0,6	0,7	pp / wooneenheid
woonvoorziening gehandicapten	0,5 – 0,7	0,6	0,7	pp / wooneenheid

Figuur 2.3

Uitsnede uit Tabel 8.1 parkeernormen van het 'Parkeerbeleidsplan'.

De 51 voorziene huurwoningen behoren tot de categorie 'woning goedkoop'. Uitgaande van een parkeernorm voor nieuwbouw van 1,4 parkeerplaatsen per woning komt dit neer op afgerond 72 parkeerplaatsen ($51 * 1,4 = 71,4$). Uitgaande van het scenario waarbij er maximaal 58 woningen gerealiseerd worden komt dit neer op een parkeerbehoefte van 82 parkeerplaatsen ($58 * 1,4 = 81,2$)

(commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie) en/of bezoekers intensief	1,5 – 3,0	2	2,3	pp / 100 m ² bvo
kantoren (zonder baliefunctie) en/of bez. extens.	0,8 – 1,9	1,2	1,4	pp / 100 m ² bvo

Figuur 2.4

Uitsnede uit Tabel 8.1 parkeernormen van het Parkeerbeleidsplan

Uitgaande van het scenario waarbij er 40 woningen worden gerealiseerd en 1000m² bvo kantoorruimte komt dit neer op een parkeerbehoefte van 79 parkeerplaatsen ($(40 * 1,4 = 56) + (10 * 2,3 = 23)$). Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de kantoorruimte is de 'zwaarste' parkeernorm gehanteerd. In de praktijk zijn er naar verwachting minder parkeerplaatsen nodig en is er uitwisseling van de parkeervraag van de verschillende functies onderling mogelijk. De parkeervraag voor de kantoorfunctie vindt hoofdzakelijk overdag plaats en de parkeervraag voor de woningen hoofdzakelijk in de avond/nacht periode.

De op dit moment 73 geplande parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte van 51 woningen. Indien de overige twee scenario's worden gerealiseerd worden er aanvullende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, hiervoor is nog voldoende ruimte aanwezig.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR - 2012)

De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Dit zal inhouden dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt zal blijven. Het relevante beleidskader wordt gevormd door provincie en vooral de gemeente, zie hiervoor paragrafen 3.3 en 3.4. De SVIR is 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

3.1.2 Nota Ruimte (2008)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. Een belangrijk uitgangspunt van de Nota Ruimte is bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur in de stedelijke regio's. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Tevens schept de nota ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

In het Barro zijn voorlopig zes 'projecten' beschreven.

- Mainport ontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en Waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Kort na de publicatie van het Barro, is het besluit gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een rijkswaerweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening' in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In deze regeling wordt daar uitvoering aan gegeven.

De planlocatie is niet gelegen binnen een in het Barro aangewezen gebied of object waarvoor een planologische bescherming geldt. Het beoogde plan is niet in strijd met het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' en is eveneens niet in strijd met de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Structuurvisie (PSV-2010) en Provinciale Verordening Ruimte (2010) + herzieningen 2011 en 2012

De kern van de PSV: Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. De planlocatie van het beoogde plan betreft het bestaand stedelijk gebied. Op de kaart van de provinciale structuurvisie is dit ook als zodanig aangegeven.

De provinciale ruimtelijke verordening is tegelijk met de structuurvisie vastgesteld en stelt algemene regels aan bestemmingsplannen met als doel het veilig stellen van provinciale belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De planlocatie aan de Elisabethhof 1 is gelegen binnen de bebouwingscontour zoals opgenomen in de provinciale ruimtelijke verordening. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van een nieuwe functie. Ook is de planlocatie gelegen binnen het besluitvlak SER-ladder woningbouw. Artikel 6 van de verordening schrijft voor dat met het oog op het voorzien in een aantoonbare, regionaal of intergemeentelijk afgestemde behoefte aan woningbouwlocaties

beschreven moet worden op welke wijze rekening is gehouden met de navolgende voorkeursvolgorde:

- het voorzien in de behoefte binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied 2010, door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- het voorzien in de behoefte direct aansluitend aan bestaand stads- en dorpsgebied 2010, op locaties die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Onderhavig plan voldoet aan dit artikel omdat er sprake is van de transformatie van een bestaand gebouw gelegen op een locatie die middels verschillende middelen van vervoer goed bereikbaar is.

De structuurvisie en de verordening worden jaarlijks geactualiseerd op basis van verzoeken van gemeenten en regio's en in verband met maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen. Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 23 februari 2011 de Eerste Herziening van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld. De herziening heeft betrekking op enkele onderwerpen die bij de vaststelling bij de Provinciale Structuurvisie in juli 2010 nog onvoldoende waren afgerond. De belangrijkste onderwerpen zijn: bouwen buiten de contour, landgoederenzones, landgoed- en kasteelbiotopen, aanpassing kaarten van enkele gemeenten (waaronder Hillegom en Gorinchem), begrenzing Ecologische Hoofdstructuur en procedure voor transformatiegebieden nieuwe glastuinbouwlocaties. Deze herziening heeft geen consequenties voor het onderhavige plan.

Ook in 2012 zijn de visie en verordening geactualiseerd en naar verwachting wordt de Actualisering 2012 op 30 januari 2013 door de Provinciale Staten vastgesteld. Ook deze herziening heeft geen consequenties voor het plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2025.

De Toekomstvisie moet ervoor zorgen dat Leiderdorp een prettige woongemeente blijft. De toekomstvisie is vastgesteld door de raad op 3 december 2012.

De Toekomstvisie 2025 is de opvolger van de in 2001 vastgestelde Toekomstvisie 2015. In deze nieuwe visie verschuift de aandacht van de ruimtelijke thema's naar meer maatschappelijke thema's en de rol die de gemeente als eerste overheid daarin moet, mag, kan en wil spelen. Wel is er nog steeds aandacht voor ruimtelijke ontwikkelingen en wordt er bijvoorbeeld geconstateerd dat de vraag naar hoogwaardige woon – en leefomgevingen stijgt. Ook wordt geconstateerd dat er steeds minder mensen in één woning wonen en dat dit mogelijkheden biedt voor het uitbreiden van het woningaanbod voor starters en ouderen.

Onderhavig plan sluit aan bij de doelstellingen van de Toekomstvisie.

3.3.2 Concept woonvisie (8 november 2012)

Met de Woonvisie wil de gemeente Leiderdorp er voor zorgen dat er voor alle generaties een passend aanbod aan woningen en voorzieningen aanwezig is. In de woonvisie geeft zij hiervoor de gewenste ontwikkelingsrichtingen, beleid en acties aan.

Volgens de Woonvisie is het belangrijk dat elke generatie in elke levensfase in Leiderdorp

een plek van zijn gading kan vinden. Dat vraagt variatie aan woningen (huur / koop, type en prijsklasse), een variatie aan woonmilieus (oude dorp, uitbreidingswijken van verschillende bouwperiodes) en voorzieningen voor verschillende levensfasen (van kinderdagopvang tot verpleeghuiszorg). Vertrekpunt is de wijk. Binnen de wijk zijn keuzemogelijkheden aan woningen gewenst. Tevens zullen vanuit de wijk voorzieningen goed bereikbaar moeten zijn. De aandacht in de woonvisie gaat uit naar:

1. Differentiatie in wijken voor verschillende doelgroepen: door levensloopgeschikt aanpassen of bouwen van woningen, verkoop van woningen en opvullen van vrijkomende plekken;
2. Blijven zoeken naar bouwlocaties, zodat de huishoudensverdunning (er komen steeds minder mensen per woning) binnen Leiderdorp gefaciliteerd kan worden;
3. Bijdragen aan een adequate dienstverlening (onderwijs, zorg, welzijn, recreatie) in wijken.

Een van de doelen van de woonvisie is het binnen de ruimtelijke grenzen werken aan een bij de vraag aansluitende toevoeging aan de woningvoorraad. Alleen al om de Leiderdorpsbevolking te huisvesten zijn de komende tien jaar 750 extra woningen nodig als gevolg van het feit dat huishoudens kleiner worden (oudere huishoudens zijn kleiner dan gezinnen met kinderen: de gezinsverdunning). De gemeente kiest hierbij ervoor om de focus te leggen op het versterken van het bestaand gebouwd gebied. Specifieke kansen liggen volgens de woonvisie bij de hergebruik van kantoorpanden voor wonen.

Het plan om het kantoorgebouw aan de Elisabethhof 1 te transformeren tot woongebouw sluit goed aan bij de doelstellingen van de woonvisie.

3.3.3 Welstandsnota Leiderdorp 2010

De Welstandsnota vormt de basis voor de welstandsadviesing en -toetsing van bouwaanvragen op "redelijke eisen van welstand". De Welstandsnota voor Leiderdorp heeft tot doel de identiteit en het imago van Leiderdorp te versterken door middel van bescherming van het karakter van de verschillende buurten en wijken en het identificeren van elementen die kenmerkend zijn voor dat karakter. Op 8 juli 2010 is de Welstandsnota 2010 in werking getreden.

In de Welstandsnota worden zowel algemene criteria als gebiedsgerichte criteria gegeven. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt er een samenvatting gegeven van de te verwachten of gewenste ontwikkelingen en een waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken.

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Zo is de Persant Snoepweg aangewezen als belevingsas. Langs een dergelijke hoofdroute is het de wens om ontsierende bebouwing te voorkomen. Het bedrijventerrein Elisabethhof is daarentegen een gewoon welstandsgebied. Uitzondering is de bijzondere inzet voor bouwplannen in de invloedssfeer

van de Persant Snoepweg en de A4. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de samenhang in de massa's en het straatbeeld, waarbij de verscheidenheid per gebouw bewaard blijft. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Bij het ontwerp van het nieuwe woongebouw wordt rekening gehouden met de Welstandnota.

3.3.4 Parkeerbeleidsplan (2012-2020)

Op het gebied van parkeren is in 2012 het parkeerbeleidsplan voor de gemeente Leiderdorp vastgesteld. Het doel van dit beleidsplan is tweeledig namelijk, het inzichtelijk maken van de huidige knelpunten en waar mogelijk deze verbeteren. En het beleidsplan als toetsingskader laten fungeren voor nieuwe ontwikkelingen. Voor nieuwe ontwikkelingen zijn parkeernormen opgenomen voor verschillende voorzieningen (wonen, winkels, scholen enzovoorts). Deze zijn terug te vinden in het parkeerbeleidsplan. Buiten de norm is ook vastgelegd aan welke inrichtingseisen deze moeten voldoen. Naast het autoparkeren is in het parkeerbeleidsplan ook aandacht besteed aan fietsparkeren, vrachtwagenparkeren, parkeren van schone voertuigen en gehandicaptenparkeerplaatsen.

Zoals in paragraaf 2.3.3 is verduidelijkt voldoet het plan aan de doelstellingen van het Parkeerbeleidsplan.

3.3.5 Groenstructuurplan 2012-2020

Het openbaar groen en het water in Leiderdorp is het visitekaartje van de gemeente en van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. De gemeente wil het groen behouden en versterken.

De visie vormt de basis voor diverse beheerplannen en geeft randvoorwaarden voor de aanleg en/of herinrichting van groen. Daarnaast is er speciale aandacht voor het water in Leiderdorp, omdat zij beeldbepalend is in de kwaliteit van het openbaar groen van de gemeente. In het Groenstructuurplan wordt het beleid voor het openbaar groen op basis van een visie op de groenstructuur vastgesteld. Daarvoor wordt het beeld van Leiderdorp beschreven: hoe is het groen van de gemeente Leiderdorp ontstaan, hoe ziet het er uit of wat voor sferen geeft het groen in de gemeente? En wat nu zijn de kwaliteiten en de knelpunten in het openbaar groen?

De visie op de hoofdgroenstructuur brengt de huidige kwaliteiten en knelpunten in samenhang met een toekomstig wensbeeld. In het plan worden concrete acties vastgesteld ter uitwerking van de visie op het groen, voor het behoud en de ontwikkeling van de kwaliteiten en voor het oplossen van de knelpunten.

Onderhavig plan heeft geen gevolgen voor het openbare groen. Op het bedrijventerrein Elisabethhof is überhaupt weinig openbaar groen aanwezig. De groene aankleding is meestal particulier. Het openbaar groen bestaat vooral uit schermbeplanting van heesters, grasveld en bomen. Bij de herinrichting van het privéterrein rondom het gebouw wordt aandacht besteed aan hoogwaardig kwalitatieve inrichting. De aanwezige beplanting wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en waar nodig wordt nieuwe beplanting aangeplant.

3.3.6 Bomenbeleidsplan

Om een goed bomenbestand in de toekomst te kunnen garanderen, is samenhangend beleid nodig. De gemeente Leiderdorp heeft daarom alle losse nota's over dit onderwerp gebundeld en een zogeheten bomenbeleidsplan opgesteld. In het kort komt het bomenbeleidsplan neer op het beschermen van bomen. Bomen vervullen verschillende functies en waarden. Zo geven zij de leefomgeving maat en structuur. Groen ontspant, geeft rust en nodigt uit tot meer bewegen. Bomen halen de natuur het dorp in.

Omdat het onmogelijk is om alle bomen even goed te beschermen, moet de gemeente prioriteiten stellen. De belangrijkste bomen van Leiderdorp staan op een lijst met bijzonder waardevolle bomen. Op 27 september 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Lijst met bijzonder waardevolle bomen' definitief vastgesteld. Dat wil niet zeggen dat de lijst af is. Er kunnen altijd nieuwe bomen aangemeld worden en er kunnen ook weer bomen van de lijst verdwijnen door bijv. ziekte. Daarom wordt deze lijst eens in de vijf jaar bijgewerkt. Voor bomen op deze lijst wordt in principe géén kapvergunning afgegeven, tenzij sprake is van een ernstige bedreiging van de openbare veiligheid, noodtoestand of andere uitzonderlijke situatie.

Ten behoeve van de ontwikkeling hoeven geen bomen gekapt te worden die opgenomen zijn in de lijst met bijzonder waardevolle bomen. Ook worden er geen andere bomen gekapt.

3.3.7 Duurzaamheidsagenda “Samenwerken en Verbinden”

Het algemene kader voor het milieu- en duurzaamheidsbeleid van Leiderdorp is vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda “Samenwerken en Verbinden”, vastgesteld op 14 mei 2012 door de gemeenteraad. Leiderdorp komt op voor een prettige leefomgeving, voor veiligheid en duurzaamheid. Duurzaamheid is volgens de agenda de ideale mix van ecologische, economische en sociale belangen. De gemeente werkt zelf duurzaam en stimuleert en faciliteert duurzame initiatieven van burgers en bedrijven. De gemeente wil het groene karakter van Leiderdorp behouden en streeft naar klimaatneutraliteit. Specifieke speerpunten zijn:

- energiebesparing;
- luchtkwaliteit;
- duurzaam bouwen.

De Duurzaamheidsagenda kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening waar het gaat om de doelstellingen voor duurzaam bouwen, duurzame inrichting van gebieden en duurzame stedenbouw. Ook het klimaatbeleid heeft een directe relatie met de ruimtelijke ordening. Daarom is ook het Regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland relevant bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente Leiderdorp werkt op basis van de Regionale DuBoPlus-Richtlijn 2008-2012. De gemeente Leiderdorp benadert en stimuleert woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, architecten en aannemers daarom om aan de richtlijnen van Duurzaam Bouwen te voldoen.

De initiatiefnemer onderschrijft het belang van duurzaamheid en houdt bij de verdere ontwikkeling van de het plan rekening met de principes van duurzaam bouwen. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de transformatie van een kantoorgebouw naar woongebouw op zich zelf al duurzaam is.

4 Milieu – en omgevingsaspecten

In het kader van een ruimtelijke procedure moet voor een aantal wettelijk verplichte haalbaarheidsaspecten aangetoond worden dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies.

In dit hoofdstuk wordt voor de ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportages zijn als bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.1 Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

Milieueffectrapportage is het in beeld brengen van de milieugevolgen van een besluit, voordat het besluit wordt genomen. Zo kan de overheid die het besluit neemt (het bevoegd gezag) de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van een m.e.r. is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Om te kunnen beoordelen of bij een omgevingsvergunning een m.e.r. moet worden doorlopen, is het belangrijk om te weten welke activiteit(en) met de vergunning mogelijk gemaakt worden. In het Besluit m.e.r. staat voor welke activiteiten (met een bepaalde omvang) een MER moet worden gemaakt. En aan welke vergunning de m.e.r.-plicht gekoppeld is. Voor de omgevingsvergunning kan alleen een project m.e.r.-plicht (of een m.e.r.) gelden. Geconcludeerd is dat er voor onderhavige omgevingsvergunning, waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan, er geen m.e.r.-plicht of m.e.r. beoordelingsplicht geldt. Onderstaand wordt dit in het kort uiteengezet.

De activiteit valt onder categorie D 11.2 'Stedelijk Ontwikkelingsproject' van onderdeel D in de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De drempelwaarde wordt niet overschreden. Dit betekent dat een beoordeling nodig is of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten (vormvrije m.e.r.-beoordeling).

Gelet op de omvang van het plan (ruim onder de drempelwaarde) en de aard van het plan (transformatie van een kantoorgebouw in woningen) worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage is niet nodig.

4.2 Geluid

4.2.1 Beleid en normstelling

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object.

De regels van de Wet geluidhinder zijn van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De normen uit die wet zijn van toepassing bij:

- het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige objecten zoals woningen;
- het bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen);
- reconstructie van wegen;
- geluidgezoneerde bedrijventerreinen.

Als een van bovenstaande situaties aan de orde is, dient akoestisch onderzoek uitsluitend te geven over de te verwachten geluidbelasting en de doeltreffendheid van maatregelen om een overschrijding van grenswaarden te voorkomen. Met onderhavig plan worden nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk.

Goedkeuring aan een ruimtelijk plan kan pas gegeven worden indien de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige functies voldoet aan de voorkeursgrenswaarden genoemd in de Wgh, of indien een besluit is genomen om hogere waarden vast te stellen.

Richtlijnen voor het vaststellen van Hogere waarden Wet geluidhinder

De Omgevingsdienst West-Holland voert namens de aangesloten gemeente de hogere waarde procedure uit. Het bestuur van de Omgevingsdienst heeft richtlijnen vastgesteld, die de Omgevingsdienst gebruikt als kader bij het beoordelen van verzoeken van gemeenten om een hogere waarde. Deze richtlijnen worden 5 dB strengere normen aangehouden dan wat op grond van de Wet geluidhinder mogelijk is. Deze richtlijn sluit daarmee aan bij het Milieubeleidsplan van de aangesloten gemeenten.

4.2.2 Beoordeling verkeerslawaaï

Op basis van de regels in de Wet geluidhinder moet worden vastgesteld in hoeverre nieuwbouw op een geluidbelaste locatie al dan niet is toegestaan. Hierbij dient eerst te worden nagegaan in hoeverre de geplande nieuwbouw al dan niet geluidgevoelig is en of de betreffende locatie binnen de geluidzone van een geluidbron is gelegen. Voor geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone gelden maximaal toegestane waarden voor de geluidbelasting. Wanneer de geluidbelasting lager is dan de zogenoemde voorkeursgrenswaarde, is bouwen van een geluidgevoelig object toegestaan. Indien deze daarentegen hoger is dan deze waarde, mag er binnen de zone niet zonder meer een geluidgevoelig object worden gerealiseerd.

In het kader van onderhavig bouwplan is er door LBP|SIGHT een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï uitgevoerd. De bevindingen van dit onderzoek worden onderstaand kort samengevat. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage II.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woonfunctie vanwege het wegverkeer op Voorhoflaan en het Elisabethhof de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor deze wegen zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren tegen de transformatie (nieuwbouw).

Verder blijkt uit de berekeningen dat de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woonfunctie vanwege het wegverkeer op de Rijksweg A4, de Persant Snoepweg en de Simon Smitweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met ten hoogste respectievelijk 3, 10 en 6 dB overschrijdt.

Hiermee wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB vanwege de Rijksweg en 63 dB vanwege de gemeentelijk wegen echter niet overschreden.

In principe dienen maatregelen (geluidreducerend wegdek of geluidscherm) getroffen te worden om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Deze zijn betreffende de gemeentelijke wegen echter ongewenst of niet (voldoende) effectief. Voor de Rijksweg A4 worden (op dit moment), vanwege wijzigingen aan de weg, voorzieningen getroffen om de geluidbelasting te reduceren in de omgeving.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan dienen voor de bouwlagen zoals vermeld in het rapport hogere waarden voor de geluidbelasting op de gevels vastgesteld te worden.

Conform het beleid van de gemeente Leiderdorp dient voor de toekenning van een hogere waarde hoger dan 53 dB in ieder geval een geluidluwe gevel aanwezig te zijn waaraan ten minste één verblijfsruimte is gesitueerd. In die geluidluwe gevel dient een te openen deel opgenomen te zijn. Met de geprojecteerde eenzijdig georiënteerde appartementen wordt hier niet zonder meer aan voldaan. De doelstelling is wel te streven naar een geluidluwe gevel(deel) voor elke woning. Binnen het ontwerp is gezocht naar een passende oplossing. Door het toepassen van afsluitbare loggia's of deels afschermdende voorzieningen ter plaatse van grote of kleine balkons kan alsnog worden voldaan aan de gestelde eisen uit het gemeentelijk beleid. Voor een volledig overzicht van de geluidafschermende maatregelen wordt verwezen naar pagina 13 van het rapport.

Tevens wordt op grond van het geluidbeleid van de omgevingsdienst West Holland voor stedelijke wegen een ten hoogste een hogere waarde voor wegverkeer afgegeven van 58 dB voor wegverkeer op stedelijke wegen. Hieraan wordt vanwege zowel de Persant Snoepweg als de Simon Smitweg voldaan.

Wat betreft het aspect verkeerslawaai zijn er geen belemmeringen voor de transformatie van het kantoorgebouw tot woongebouw.

4.2.3 Beoordeling industrielawaai

Van industrielawaai (lawaai van bedrijven) kan ook hinder worden ondervonden. Het optreden van hinder als gevolg van industrielawaai kan worden voorkomen en beperkt door afstand te bewaren tussen de geluidbron en de ontvanger.

Zoals ook in paragraaf 4.3 is aangegeven bevinden zich in de nabijheid van de planlocatie een aantal bedrijven. Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de

woningen in het kader van deze bedrijven omdat er sprake is van voldoende afstand tussen de woningen en bedrijven. Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai is derhalve niet uitgevoerd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleidskader

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd hoeft te worden en het plan doorgang kan vinden. Met andere woorden, draagt een project niet of niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit NIBM is in artikel 5 een zgn. anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruik maken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere NIBM deelplannen.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het plan derhalve getoetst worden aan de Duurzaamheidsagenda 2011-2014.

Duurzaamheidsagenda 2011-2014

In de duurzaamheidsagenda zijn ambities op het gebied van luchtkwaliteit opgenomen:

- De luchtkwaliteit voldoet aan de wettelijke waarden.
- Op plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven, is de concentratie van luchtverontreinigende stoffen beduidend lager dan de wettelijke toegestane grenswaarden.

4.3.2 Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling aan de Elisabethhof heeft betrekking op de realisatie van maximaal 58 woningen. Deze woningen worden in een bestaand gebouw gerealiseerd ter vervanging van de nu aanwezige kantoorfunctie (6.280 bvo m²). Mogelijk wordt er ten behoeve van de ontwikkeling 1.000m² kantoorruimte gehandhaafd.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder nadere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit doorgang hebben. Onderhavig project behoort tot een dergelijke categorie. Tevens kan vanwege de aard van het project, een functieverandering van een bestaand gebouw, aangenomen worden dat er geen sprake is van een toename van verkeersbewegingen. Een uitgebreid luchtonderzoek is niet nodig.

Wel dient nog in het kader van de zogenoemde anticumulatiebepaling van het besluit NIBM worden bepaald of er plannen in de omgeving mogelijk zijn gemaakt die van dezelfde ontsluitingswegen gebruik maken en als NIBM aangemerkt zijn. In de omgeving zijn er geen andere plannen die onder artikel 5 van het Besluit NIBM samen met de locatie Elisabethhof beschouwd dienen te worden.

Om in het kader van de Duurzaamheidsagenda 2011-2014 inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging is 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 Simon Smitweg en de Persant Snoepweg in 2011 de concentraties stikstofdioxide en fijn stof beduidend lager zijn dan de grenswaarden (respectievelijk 26,2 en 27,2 µg/m³ en 24,2 en 24,6 µg/m³ excl. zeezoutcorrectie) Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is

4.3.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambities uit de Duurzaamheidsagenda. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

In de praktijk wordt gebruik gemaakt van de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) (editie 2009). Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'kwetsbare' functies. De afstand hangt ondermeer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder is van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied). Een indicatie van richtafstanden bij verschillend bedrijfstypes is weergegeven in onderstaande tabel.

Richtafstand (in meters) tot omgevingstype

categorie rustige woonwijk en rustig buitengebied gemengd gebied

1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

In gebieden met functiemenging, zoals binnensteden, kunnen sommige soorten bedrijven aanpandig of inpandig aan woningen grenzen. Dit is in dat soort gebieden vaak al de praktijk. Ook kan gekeken worden naar de specifieke situatie bij een bedrijf: als een bedrijf afwijkt van het 'gemiddelde' bedrijf uit de VNG handreiking, of als het bedrijf al beperkt wordt door bestaande woningen in de buurt, kan een andere afstand worden aangehouden. Een afwijkende afstand wordt onderbouwd met onderzoek dat aantoonde dat met die afstand een goed woon- en leefklimaat behouden blijft.

De omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als een gemengd gebied (bron: VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', 2009).

4.4.1 Beoordeling

Geïnterviewd is of er bedrijven in de nabijheid van het plan liggen. Vervolgens is bepaald of er als gevolg van deze bedrijven sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is aandacht besteed aan de vraag of omliggende bedrijven in hun belangen worden geschaad door de transformatie van het gebouw.

Tabel 4.1

Bedrijven	Locatie	Milieucategorie	Richtafstand (m) bij gemengd gebied	Werkelijke afstand (m) tot bestemmingsgrens
Rijnland Ziekenhuis	Simon Smitweg 1	2	10	50
Levenstroom Kerk	Elisabethhof 5	2	10	30
Regiopolitie Hollands Midden	Elisabethhof 3	1	0	0
Hoofdkantoor Regiopolitie Hollands Midden	Elisabethhof 7	1	0	30
Woonboulevard	Meubelplein 1 t/m 9	1	0	47

Uit bovenstaande tabel blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden. De genoemde bedrijven leveren geen belemmering op voor het realiseren van woningen aan de Elisabethhof 1. De bedrijven worden niet belemmerd. Uitgaande van de VNG-systematiek kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Wettelijk kader en beleid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
- het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals windturbines.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt. Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Deze zullen op termijn vervangen worden door het in voorbereiding zijnde Besluit transport externe veiligheid (Btev). In het Btev zal eenzelfde risicobenadering gehanteerd worden als in het Bevi en het Bevb gehanteerd wordt.

De normering voor risico's als gevolg van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen is gebaseerd op enkele begrippen.

- Het **plaatsgebonden risico** is de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het **groepsrisico** is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hoe meer mensen nabij de bron verblijven, hoe

groter het groepsrisico. Voor het groepsrisico is een oriënterende waarde gesteld van 10 per jaar voor 10 doden, 10 per jaar voor honderd doden etcetera. Het bevoegd gezag zal bij een nieuwe ontwikkeling moeten bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar risico. Vervolgens moet het bevoegd gezag een verantwoording van het groepsrisico overleggen. Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er gekeken worden naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland

De regio Holland-Rijnland heeft in 2008 een omgevingsvisie externe veiligheid opgesteld. In deze omgevingsvisie heeft de regio een beslismodel opgesteld op basis van zonering van het groepsrisicodiagram. Het model gaat uit van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. 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 ruimtelijke ontwikkeling is toegestaan.

4.5.2 Beoordeling externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat de volgende risicobronnen relevant zijn voor het plangebied:

- de A4, een hoofdtransportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- drie ondergrondse hogedrukaardgasleidingen.

In het kader van de beoogde verbouwing van het Astellas kantoorgebouw is er door LBP|SIGHT een beoordeling externe veiligheid uitgevoerd. Voor de volledige beoordeling wordt verwezen naar bijlage III.

Gebleken is dat de aardgasleidingen niet relevant zijn. Ook heeft de beoordeling uitgewezen dat het plaatsgebonden risico als gevolg van de A4 in het gebied waarin het plan wordt ontwikkeld, niet relevant. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 blijft onder de grenswaarde. Realisatie van het plan verhoogt eveneens het groepsrisico niet, deze blijft onder de oriëntatie waarde.

In het kader van de Omgevingsvisie Externe Veiligheid Holland Rijnland dient er een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Voor deze verantwoording wordt verwezen naar bijlage III.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling

4.6 Bodemkwaliteit

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Bodemonderzoek, uitgevoerd door UDM West BV, heeft uitgewezen dat er geen noemenswaardige verontreinigingen aanwezig zijn die de planontwikkeling in de weg staan. Er zijn enkel lichte verontreinigingen aangetroffen en mede gelet op de Wet Bodembescherming bestaat er geen aanleiding voor nader onderzoek. Voor het bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage IV.

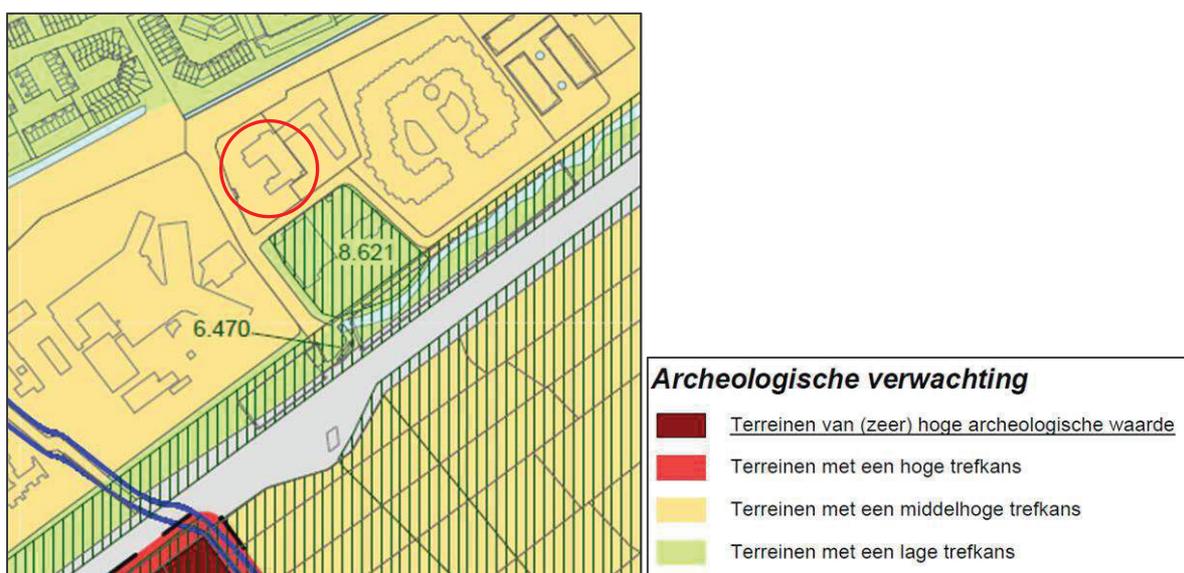
Vanuit het aspect bodem zijn er geen knelpunten voor het planvoornemen.

4.7 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1998) en regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen.

Om het bodemarchief beter te beschermen is het sindsdien verplicht om de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden te beoordelen.

Vanwege de rijke bewoningsgeschiedenis zijn in Leiderdorp diverse archeologische vondsten gedaan. Om beter in beeld te hebben waar die archeologische waarden verwacht kunnen worden, heeft de gemeente Leiderdorp in 2008 een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld met bijbehorend planologisch regime voor bestemmingsplannen. Daarbij gaat het om terreinen met verwachte archeologische waarden te koppelen aan een aanlegvergunningstelsel om te voorkomen dat bodemingrepen plaatsvinden die een bedreiging vormen voor archeologische waarden.



Figuur 4.1

Uitsnede archeologische verwachtingskaart met hierop aangegeven de planlocatie.

De planlocatie is gelegen in gebied met een middelhoge trefkans. Op terreinen met een middelhoge archeologische trefkans kunnen vindplaatsen in de ondergrond aanwezig zijn, maar zijn deze op basis van bekende archeologische waarnemingen of landschappelijke ondergrond en zonder aanvullend inventariserend onderzoek als archeologievrij aan te merken. De kans dat archeologische waarden zijn ingebed in de gestapelde rivierafzettingen van Leiderdorp onttrokken aan het zicht en diep genoeg voor agrarische verstoringen is namelijk nog steeds reëel. In het archeologiebeleid wordt voor deze terreinen archeologisch onderzoek voorgeschreven indien de bodemingreep dieper dan 30 cm beneden maaiveld is en groter dan 100 m².

Onderhavig plan heeft betrekking op de verandering van een bestaand gebouw waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. Er vinden geen bodemingrepen dieper dan 30 cm plaats waarmee een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.8 Watertoets

4.8.1 Beleidskader

Rijksbeleid

In het “Besluit ruimtelijke ordening” (Bro) is de verplichting opgelegd om ten behoeve van de voorbereiding van een ruimtelijk plan vooroverleg te voeren met het waterschap, de zogenaamde watertoets.

De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem gezamenlijk op orde te krijgen.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21^e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (hoogheemraadschap).

De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van alle wateren door middel van het stellen van haalbare doelen die in 2015 worden bereikt. De kaderrichtlijn gaat daarbij uit van een benadering vanuit de stroomgebieden. De uitvoering van de kaderrichtlijn vraagt een grote inspanning van verschillende partijen op internationaal, nationaal en regionaal niveau.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt het accent op de uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

1. veiligheid tegen overstromingen;
2. voldoende water;
3. gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het Waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die per 27 mei 2011 geactualiseerd zijn. 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 en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

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

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De gemeente volgt 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.

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.

Gemeentelijk beleid

In het Waterplan van de gemeente Leiderdorp 2011-2015 is de algemene visie van Leiderdorp “Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land” doorvertaald naar water. Dit heeft geleid tot de volgende doelstellingen:

- water als verbindend element gebruiken om de samenhang en identiteit van de verschillende wijken in Leiderdorp te versterken;
- het woon- en leefklimaat voor mens en dier versterken door de waterkwaliteit op alle fronten te versterken en de recreatieve functies van water optimaal te benutten;
- intensieve regionale samenwerking op het gebied van water met Rijnland en de regiogemeenten;
- de bewoners gericht van informatie over (grond)water voorzien, gevraagd en ongevraagd (loketfunctie).

4.8.2 Waterhuishouding

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater.

Oppervlaktewater en waterkeringen

In of nabij het plangebied zijn geen oppervlaktewateren van betekenis aanwezig. Wel bevindt zich ten noorden van de planlocatie een watergang. De ontwikkeling van het plan heeft echter geen gevolgen voor deze watergang. In en nabij het plangebied bevinden zich geen (primaire) waterkeringen. Er vindt met het project verder geen vervuiling van het oppervlaktewater plaats.

Grondwater

De ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op de verbouwing van een bestaand gebouw waarmee er geen significante activiteiten in de grond plaatsvinden. Ook wordt er geen grondwater onttrokken. Het grondwater wordt derhalve niet beïnvloed. Het plangebied is verder niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

De geplande ontwikkeling levert geen nadelige effecten voor het grondwatersysteem in de omgeving.

Afvalwater

Het afvalwater wordt middels de bestaande aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel (droogweerafvoer) afgegeven.

Hemelwater

Zowel het landelijke beleid als het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland is erop gericht om schoon hemelwater van verharde oppervlakken niet af te voeren via de riolering, maar daar waar mogelijk af te koppelen en te infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater, dat wil zeggen scheiden van de vuilwaterstromen. Hierdoor wordt de RWZI ontlast en het aantal overstorten van vuilwater op het oppervlaktewater verminderd. Waar mogelijk wordt bij de verbouwing van het gebouw rekening gehouden met dit beleid en wordt het regenwater afgekoppeld.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op verbouwing van een bestaand gebouw. Hierdoor is er in principe geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Mogelijk worden er wel een beperkt aantal extra parkeerplaatsen gerealiseerd. In het beleid van het Hoogheemraadschap is bepaald dat voor projecten met een te verhard oppervlak kleiner dan 500 m² geen compensatie is vereist. De eventueel extra te realiseren parkeerplaatsen resulteren niet een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m². Ten behoeve van het plan behoeven geen watercompenserende maatregelen getroffen te worden.

Algemeen

Opgemerkt wordt dat bij de transformatie van het kantoor gebruikgemaakt wordt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitlogen of de bouwmaterialen worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen. Tot slot kan geconcludeerd worden dat het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en in de nabijheid van het plangebied.

4.8.3 Watertoetsproces

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het kader van het vooroverleg zal de ruimtelijke onderbouwing worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Rijnland.

4.9 Natuur

4.9.1 Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in regelgeving waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is op basis van de Nota Ruimte de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. De EHS is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten opgenomen. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten significant kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken van het gebied. Anders dan bij gebied- en soortenbescherming is de status als EHS niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in

de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend.

De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

Deze bescherming is als volgt in de Flora- en faunawet opgenomen:

- er geldt een algemene zorgplicht, iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving (artikel 2);
- het is verboden beschermde plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- het is verboden beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen (artikel 9), opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en hun nesten, holen of andere voortplanting- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (artikel 11).

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen er drie beschermingsregimes worden onderscheiden.

- *Beschermingscategorie 1:*
Een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Op basis van het "Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten" uit de Flora- en faunawet mogen ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd die tot effect hebben dat de verblijfsplaatsen van deze soorten worden aangetast.
- *Beschermingscategorie 2:*
Voor beschermde soorten die minder algemeen zijn en extra aandacht verdienen, kan een vrijstelling verkregen worden als de initiatiefnemer een goedgekeurde gedragscode heeft. Indien dit niet het geval is, dient voor deze categorie een ontheffing aangevraagd te worden. In zo'n gedragscode worden gedragslijnen aangegeven die men volgt om het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Ontheffing is, als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, voor deze soorten alleen nog nodig als werkzaamheden afwijkend van de gedragscode worden uitgevoerd, en voor prioritaire habitatsoorten.
- *Beschermingscategorie 3:*
De soorten uit deze categorie zijn in de Flora- en faunawet ingedeeld in twee groepen; de zogenaamde 'Bijlage 1-soorten' (uit het 'Besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten') en 'Bijlage IV-soorten Habitatrichtlijn'. Het belangrijkste verschil is dat voor de 'Bijlage 1-soorten' een ontheffing te verkrijgen is in het kader van een ruimtelijke ingreep. Voor 'Bijlage IV-soorten Habitatrichtlijn' geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Ontheffingen voor deze groep soorten worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingrepen vanwege dwingende redenen van groot openbaar belang dienen plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Deze uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen) van leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

4.9.2 Toetsing Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt in de bebouwde kom op een bedrijventerrein. Beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en de EHS) liggen op grote afstand van het plangebied. Aangezien het aantal vervoersbewegingen afneemt kan geconcludeerd worden dat er geen toename van stikstofdepositie wordt verwacht door de beoogde ontwikkelingen. Nader onderzoek in het kader van stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast zijn gezien de grote afstand, het stedelijke karakter van het plangebied en de nabije omgeving en beperkte omvang van de ingrepen andere negatieve effecten op beschermde gebieden uit te sluiten. Gebiedsbescherming is niet aan de orde.

4.9.3 Toetsing Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of er ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Om te bepalen of het plan daadwerkelijk geen effecten heeft op beschermde flora en fauna is er een quickscan uitgevoerd. Onderstaand worden de bevindingen van deze quickscan kort samengevat. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage V.

De meeste van deze soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn soorten uit de soortgroep vlemmuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied. Geadviseerd wordt derhalve om nader onderzoek uit te voeren naar:

- vlemmuizen, gebouwbewonende soorten (tabel 3; Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn), onderzoeksperioden: een volledig onderzoek naar vlemmuizen bestaat uit twee onderzoeken; zomeronderzoek van half mei tot half juli en najaarsonderzoek van half augustus tot eind september. Beide onderzoeken dienen plaats te vinden om een volledig beeld te krijgen van de functie van het gebouw voor vlemmuizen.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

In de praktijk is reeds veel ervaring opgedaan met het mitigeren en/of compenseren van

de eventuele effecten (dient op basis van onderzoek te worden vastgesteld) op in gebouwen verblijvende vleermuissoorten. Door het nemen van de afdoende mitigerende - en/of compenserende maatregelen zijn effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in dit type gebouwen dan ook relatief eenvoudig te voorkomen. De initiatiefnemer is bereid om deze mitigerende - en compenserende maatregelen te nemen.

Het bevoegd gezag bepaalt uiteindelijk of dat de voorgestelde mitigatie (en compensatie) voor beschermde soorten afdoende is om negatieve effecten te voorkomen en daarmee de beoogde plannen kunnen worden uitgevoerd.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken van het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in de plantoelichting van de planologische onthefing omgevingsvergunning minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wro de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

5.1.1 Grondexploitatie

Afdeling 6.4 van de Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen de gemeenten eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard: het primaat ligt bij vrijwillige, privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze privaatrechtelijke afspraken worden vastgelegd in ofwel een anterieure overeenkomst (indien er nog geen exploitatieplan vastgesteld is) of in een posterieure overeenkomst (indien er wel al een exploitatieplan vastgesteld is).

Artikel 6.12 van de Wro bepaalt dat de gemeenteraad verplicht is om voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

In dit geval gaat het om *'de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren'* en *'de bouw van een of meer woningen'* als bedoeld in artikel 6.2.1 onder b en d van het Bro. Dit betekent dat de gemeenteraad verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad hoeft, in afwijking van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro alsnog geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
2. de gezamenlijke te verhalen kosten minder dan € 10.000,- bedragen;
3. de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of nutsvoorzieningen betreffen.

De met een exploitatieplan te verhalen kosten zijn bovendien limitatief opgenomen in een kostensoortenlijst (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6 van het Bro). Kosten die niet genoemd zijn in de kostensoortenlijst, mogen niet via het exploitatieplan verhaald worden.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure, privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

5.1.2 Planschade

Artikel 6.1 van de Wro biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde 'planschade'. Deze vergoeding wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degene die waardevermindering van onroerend goed ondervindt als gevolg van het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken.

Artikel 6.4 onder a van de Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om een met een initiatiefnemer van een plan (degene die om het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken verzoekt) een overeenkomst te sluiten. De initiatiefnemer is bereid om een planschadeovereenkomst met de gemeente af te sluiten. Hiermee is het risico op planschade voor de gemeente afgedekt.

5.1.3 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Plan(vormings)proces

De ruimtelijke onderbouwing wordt gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch afwijken' ter inzage worden gelegd. Gedurende de ter inzage termijn wordt één ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen te geven op het ontwerp van de omgevingsvergunning.

5.2.2 Overleg

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

5.2.3 Verklaring van geen bedenkingen

Naast het bevoegd gezag (in dit geval het college van Burgemeester en wethouders) kunnen ook andere overheidsorganen een rol hebben bij de besluitvorming over een vergunningsaanvraag. Zo dient de gemeenteraad bijvoorbeeld in bepaalde situaties een zogenoemde 'Verklaring van geen bedenkingen' (Vvgb) af te geven.

De raad van de gemeente Leiderdorp heeft in een besluit van 19 december 2011 categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor geen Vvgb vereist is. Onderhavig planvoornemen behoort niet tot deze gevallen en derhalve is er wel een Vvgb van de gemeenteraad benodigd. Het voornemen bestaat echter om het onderhavig project voorafgaand aan de verlening van de vergunning toe te voegen aan de lijst met categorieën.

5.2.4 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht om - zo nodig - te handhaven. De rechtsbescherming is daarmee voldoende gewaarborgd.

6 Conclusie

Gebleken is dat de transformatie van het Astellas kantoorgebouw tot woongebouw geen onevenredige negatieve ruimtelijke gevolgen heeft. Het plan voldoet aan zowel het rijksbeleid, het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid. Eveneens zijn er vanuit het milieuoogpunt geen bezwaren tegen de wijzing van het gebruik.

Er kan geconcludeerd worden dat medewerking kan worden verleend aan een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan 'Elisabethhof, vastgesteld op 27 juni 1983 en onherroepelijk geworden op 24 juni 1987 van de gemeente Leiderdorp.

LBP|SIGHT BV



M.I. (Meriël) Huizer MSc



ing. I.T.G.M. (Ignat) Martens