

Gemeente Leiderdorp

Ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van vier woningen aan de Hoofdstraat 124 - 126 in Leiderdorp



Artist Impression nieuwbouw gezien vanaf de Hoofdstraat.

IDN NL.IMRO.0547.PBHoofdstraat124-ON01

Status	Datum	Opmerkingen
Concept	25 februari 2011	2e concept
Voorontwerp		
Ontwerp	1 april 2011	1e versie
Vaststelling		

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Inhoudsopgave

pagina

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Goede ruimtelijke onderbouwing	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid.....	6
2.2	Provinciaal beleid	6
2.2.1	Visie op Zuid-Holland.....	6
2.2.2	Verordening Ruimte.....	7
2.3	Regionaal beleid	8
2.3.1	Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland	8
2.3.2	Woonvisie Holland Rijnland	8
2.3.3	Transformatievisie "Focus Oude Rijn 2020"	9
2.4	Gemeentelijk beleid.....	10
2.4.1	Toekomstvisie Leiderdorp 2015	10
2.4.2	Zicht op Wonen, deel III en beleidsnotitie Afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten	10
2.4.3	Welstandsbeleid	11
2.3.4	Duurzaamheid	11
2.4	Conclusie	12
3.	Planbeschrijving	13
3.1	Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving	13
3.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten	14
3.3	Ruimtelijke en functionele beschrijving	14
3.4	Verkeer en parkeren	18
4.	Milieu en overige aspecten.....	19
4.1	Milieu.....	19
4.1.1	Milieuzonering en Wet milieubeheer	19
4.1.2	Geluid	19
4.1.3	Bodem	20
4.1.4	Luchtkwaliteit	21
4.1.5	Externe veiligheid	23
4.2	Watertoets.....	24
4.3	Archeologie	28
4.3.1	Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie.....	29
4.4	Landschap	30
4.5	Flora- en fauna.....	30
4.5.1	Flora- en faunatoets.....	30
4.6	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	31
4.6.1	Kabels en leidingen	31
5.	Beoordeling project	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Beoordeling verzoek aan gemeentelijk beleid.....	32
5.3	Verklaring van geen bedenkingen.....	32
5.4	Toetsing provinciale beleidsregels	33
5.5	Conclusie	33
6.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	34
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	34
	Bijlagen.....	35

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Hoofdstraat 124-126 in Leiderdorp is een garagebedrijf gevestigd. Dit bedrijf hoort feitelijk niet meer thuis in het bebouwingslint langs de Oude Rijn. Inmiddels staat het bedrijf leeg. In overleg met de gemeente is gezocht naar een passende functiewijziging. Dit heeft erin geresulteerd dat de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor vier geschakelde woningen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bijzondere planologische procedure noodzakelijk, omdat de gevraagde planontwikkeling, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Deze nota bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van vier woningen.

Naam initiatiefnemer:	Bouw- en aannemingsbedrijf Meerburg B.V., Touwbaan 12, 2352 CZ Leiderdorp
Plancoördinatie:	STOL architecten B.V., Meer en Duin 5, 2163 HA Lisse
Contactpersoon:	de heer M. de Jong, tel. 0252 216962
Locatie:	Hoofdstraat 124-126, Leiderdorp
Eigendom:	de heer G.J. Verkuil
Kadastrale gegevens:	gemeente Leiderdorp, sectie B, nrs. 1045 en 3681 en 3682.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het Oude Dorp van de gemeente Leiderdorp. Deze wijk ligt ten zuidwesten van de rijksweg A4. De Hoofdstraat ligt parallel ten noorden van de Oude Rijn. Het Jaagpad is nog gedeeltelijk toegankelijk langs de Oude Rijn.



Figuur 1: plattegrond omgeving plangebied (planlocatie in rood aangeduid).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

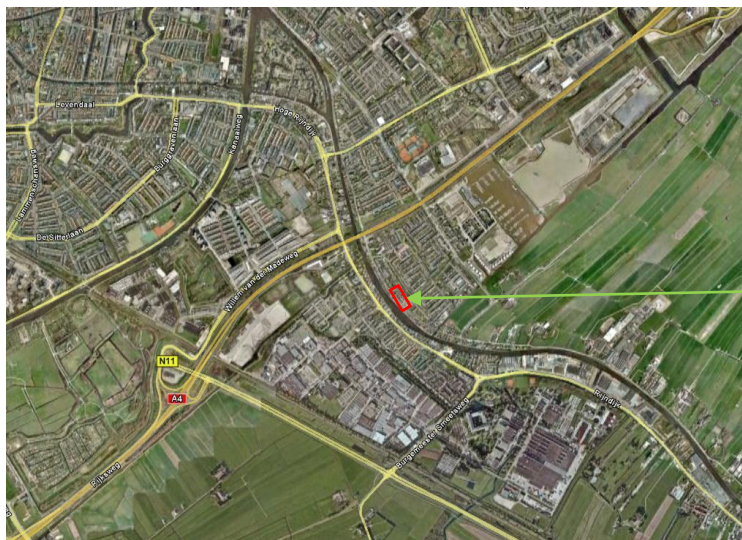
Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	GS-besluit	Afdeling Bestuursrecht-spraak Raad van State
Oranjewijk	19 december 1977	28 april 1980	
Oranjewijk, eerste herziening	26 oktober 1987	23 februari 1988	
Oranjewijk, tweede herziening	3 februari 1992	23 juni 1992	

De eerste partiële herziening van het bestemmingsplan heeft betrekking op ondermeer de toevoeging aan het bestemmingsplan van de uitsluiting van het vestigen van zogenoemde "A-inrichtingen" als bedoeld in artikel 16 van de Wet geluidhinder.

De tweede herziening heeft betrekking gehad op de kaart en voorschriften van het bestemmingsplan om de realisatie van de uitbreiding van het garagebedrijf met een dienstwoning, alsmede vijf eengezinshuizen mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan "Oranjewijk, tweede herziening" is het plangebied derhalve bestemd voor "Garagebedrijven, klasse A, met bijbehorende erven (BGA)". Op grond van het bestemmingsplan is het oprichten van vier woningen niet mogelijk. Evenmin is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woondoeleinden. Voorts wordt afgeweken van de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken. Mitsdien is het bouwplan in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Luchtfoto plangebied in zijn omgeving.

1.4 Goede ruimtelijke onderbouwing

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

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing als genoemd in artikel 2.12, lid 1 van de Wabo. Hierin moet worden aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing dient te voldoen aan een aantal eisen, zoals deze zijn beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening¹.

¹ Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing voor wat betreft de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing.

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

1.5 Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk 1 volgen in hoofdstuk 2 de beleidskaders van rijk, provincie, regio en gemeente. Het derde hoofdstuk gaat in op de beschrijving van het plangebied en relevante zaken die op de locatie betrekking hebben dan wel uit de bebouwing ervan voortvloeien. Hoofdstuk 4 behandelt de milieugerelateerde zaken, waaronder ook de waterparagraaf. Hoofdstuk 5 gaat in op de beoordeling van het verzoek om hieraan medewerking te verlenen. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, alsmede de resultaten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening beschreven.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

De Nota Ruimte heeft als hoofddoel: ruimte voor de ruimtevragende functies en de gerichtheid op vier algemene doelen:

- versterking internationale concurrentiepositie;
- bevordering krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling (inter)nationale waarden;
- borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte gaat uit van sturing op hoofdlijnen, decentraal wat kan, centraal wat moet en ziet op ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid, op een dynamisch op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Groene Hart

De gemeente Leiderdorp maakt onderdeel uit van het Nationale Landschap het Groene Hart. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Voorts speelt het Groene Hart een belangrijke rol in het beleid dat erop gericht is om enerzijds de internationale concurrentiepositie te versterken en anderzijds het milieu en de leefbaarheid veilig te stellen. Verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied moeten in de steden van de verschillende nationale stedelijke netwerken zo optimaal mogelijk worden benut, zo ook in Leiderdorp.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het rijk² een Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid vastgesteld. Het rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB³ vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie op Zuid-Holland

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland voor de hele provincie op 2 juli 2010 een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, vastgesteld. Deze is in de plaats gekomen van de bestaande streekplannen. Voor dit plangebied is dat het streekplan Zuid-Holland West. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

² Het document is van het ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, OC&W en Defensie.

³ De Ministerraad heeft op 29 mei 2009 ingestemd met de concept AMvB.

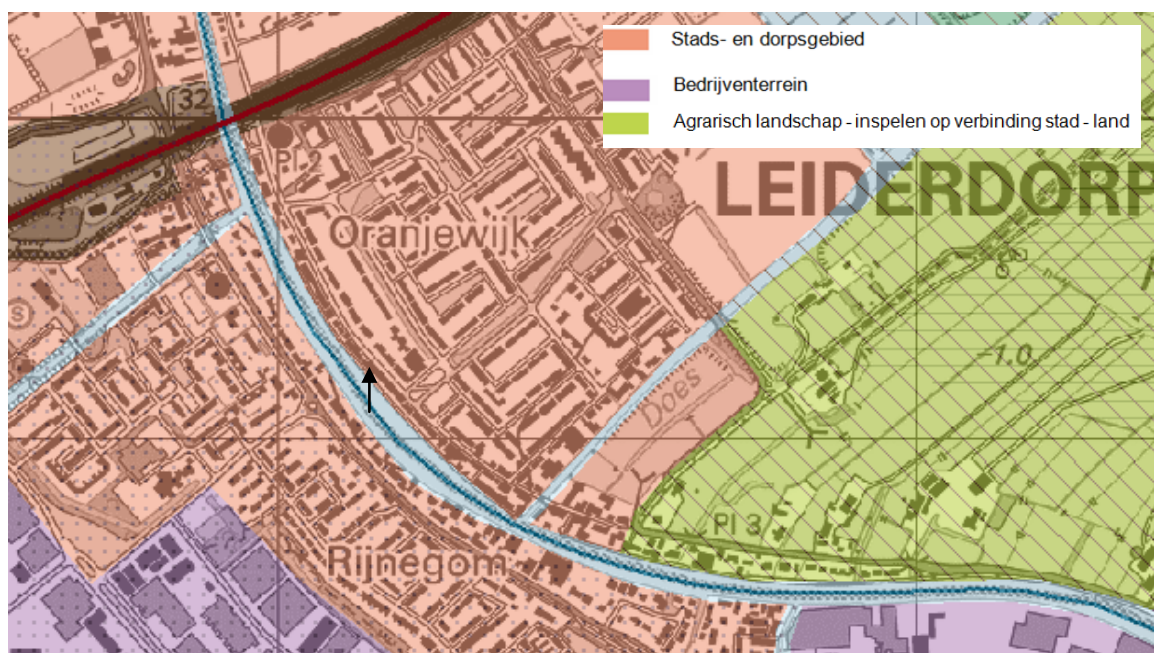
- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'stads- en dorpsgebied' (figuur 2).



Figuur 2: uitsnede functiekaart.

Conclusie

Het bebouwingsvoorstel is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Provinciale Structuurvisie, omdat woningbouw binnen het bestaande stedelijk gebied plaatsvindt.

2.2.2 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen ruimtelijke plannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. Uitgangspunt is dat nieuwe woonbebouwing binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden.

Conclusie

De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

2.3 Regionaal beleid

De gemeente Leiderdorp is aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. De hier relevant zijnde beleidsdocumenten worden kort aan de orde gesteld. Voorts wordt aandacht besteed aan de Transformatievisie Oude Rijnzone.

2.3.1 Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland

De Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland (afgekort RSV), vastgesteld door het Algemeen Bestuur Holland Rijnland op 24 juni 2009, is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle Holland Rijnland-gemeenten, waartoe ook Leiderdorp behoort. Op basis hiervan worden de ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst. De regionale structuurvisie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- Holland Rijnland is een top woonregio;
- Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- concentratie van stedelijke ontwikkeling;
- groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- de Bollenstreek, Veenweide en de Plassen blijven open;
- twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en greenport;
- verbetering van de regionale bereikbaarheid.

De woningbouwontwikkeling aan de Hoofdstraat 124-126, Leiderdorp levert een bijdrage aan uitwerking van de eerstgenoemde kernbeslissing om in de regio tot 2020 netto 33.000 woningen te bouwen. Voorts worden de nieuw te bouwen woningen gerealiseerd binnen de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie. Tevens wordt ingespeeld op realisatie van de ambities van Holland Rijnland om op stedelijk en dorpsniveau gebundelde verstedelijking met uiteenlopende woonmilieus mogelijk te maken langs de Oude Rijn (dit water is een structurerend element in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie). Op de visiekaart maakt het plangebied onderdeel uit van het 'Stedelijk gebied'.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan het woningbouwprogramma tot 2020 in de regio Holland Rijnland. De woningen worden gerealiseerd in de Aaneengesloten Stedelijke Agglomeratie. Tevens wordt ingespeeld op de gewenste woonmilieus langs de Oude Rijn. Het planinitiatief is derhalve in overeenstemming met de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland.

2.3.2 Woonvisie Holland Rijnland

Op 28 oktober 2009 is de Woonvisie Holland Rijnland vastgesteld. In de regio Holland Rijnland zijn verstedelijkingsafspraken gemaakt, waaronder ook afspraken over het aantal per gemeente te bouwen woningen met de daarbij behorende verdeling in het koop- en huursegment. Regionaal is voor de periode 2009 - 2019 afgesproken, dat 30% van het totale regionale bouwscenario in de sociale huur- of sociale koopsector gerealiseerd dient te worden. De toe te voegen woningen in het onderhavige plangebied vallen binnen deze afspraken.

Er blijkt in de Leidse regio behoefte te bestaan aan starterswoningen, duurdere koopwoningen en appartementen (levensloopbestendige woningen, doorstroming van vooral oudere bewoners die langer zelfstandig willen blijven wonen). Bij de herinrichting van deze planlocatie is gekozen voor vier woningen in het dure segment, zodat doorstroming van de stagnerende woningmarkt kan worden bevorderd.

Conclusie

De nieuwbouw is in overeenstemming met de in de Woonvisie Holland Rijnland vastgestelde uitgangspunten, omdat de vier woningen een bijdrage leveren aan de vraag naar duurdere koopwoningen.

2.3.3 Transformatievisie "Focus Oude Rijn 2020"

De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft op 22 februari 2007 de Transformatievisie "Focus Oude Rijn 2020" vastgesteld. Deelnemende partijen zijn het ministerie van Infrastructuur en Milieu (het voormalige ministerie van VROM), de provincie Zuid-Holland, de gemeenten Alphen aan den Rijn, Bodegraven-Reeuwijk, Leiden, Leiderdorp, Rijnwoude en Zoeterwoude, alsmede het hoogheemraadschap van Rijnland. Het doel van de Transformatievisie is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de Oude Rijnzone door herstructurering, het creëren van een hoogwaardige en duurzame omgeving voor wonen, werken en leven en het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingzones. Om uitvoering te kunnen geven aan de vastgestelde visie heeft de Stuurgroep Oude Rijnzone op 26 juni 2008 de samenwerkingsovereenkomst vastgesteld. De volgende in gang gezette stap is het oprichten van een gemeenschappelijke regeling.

Ten opzichte van de eerdere versie van juli 2005 zijn beleidswijzigingen aangebracht, waarbij de stuurgroep Oude Rijnzone zich bij het opstellen van de Transformatievisie heeft laten leiden door de resultaten uit de gebiedsateliers die in drie deelgebieden hebben plaatsgevonden. De gewijzigde visie kan als volgt worden samengevat, voor zover relevant voor dit verzoek.

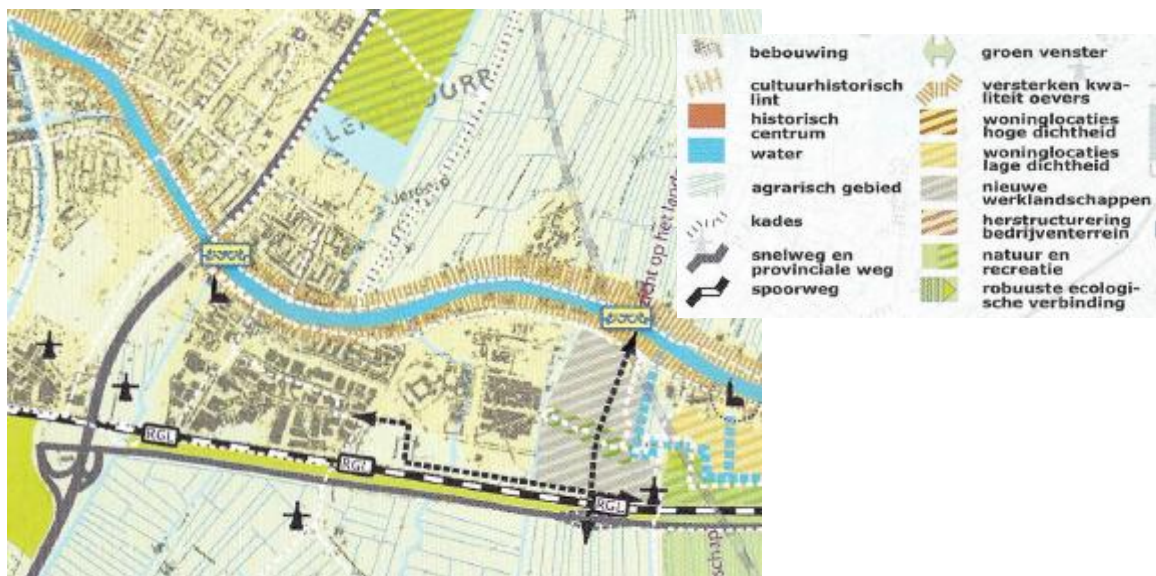
Wonen: groen wonen in dorp en stad

Bij de programmering en locatiekeuze geldt het uitgangspunt dat het toevoegen van woningen in eerste instantie binnenstedelijk plaatsvindt via inbreiding. In tweede instantie wordt geherstructureerd en getransformeerd in gebieden waar verouderde werkgebieden aan kwaliteit kunnen winnen door woonfuncties toe te voegen. De inzet is dan ook om nieuwe woningen binnenstedelijk via inbreiding te verwezenlijken.

Het programma voor de Oude Rijnzone bestaat tot 2020 uit 8.600 woningen, waarvan er circa 5.900 binnen de bestaande contouren komen. Dit is berekend op basis van de programma's van de gemeenten met grondgebied in de Oude Rijnzone (Bodegraven-Reeuwijk, Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Zoeterwoude). Voor de resterende 2.700 woningen moet ruimte worden gevonden op nieuwe locaties.

Visiekaart

Op de visiekaart (figuur 3) is het bestaand stedelijke gebied ter plaatse aangeduid als "versterken kwaliteit oevers".



Figuur 3: Uitsnede visiekaart Oude Rijnzone 2020

Conclusie

De nieuwbouw is in overeenstemming met de Transformatievisie, omdat het verrommelde garagebedrijf langs de Oude Rijn plaats maakt voor woningbouw. Een gesloten muur maakt plaats voor een meer transparante wand. Hiermee wordt de kwaliteit van de oever verbeterd. Het Jaagpad blijft bovendien in tact.

2.4 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk zal eerst aandacht worden besteed aan de Toekomstvisie Leiderdorp 2015. In deze visie worden de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren vastgelegd. Deze beleidsuitgangspunten zullen ondermeer worden vertaald in de herzieningen van bestemmingsplannen voor het gemeentelijke grondgebied. Hierna wordt ingegaan op het woonbeleid, het welstandsbeleid en het onderdeel duurzaamheid.

2.4.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2015

De gemeenteraad van Leiderdorp heeft op 3 september 2001 de Toekomstvisie Leiderdorp 2015 vastgesteld met als motto "Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land". Hiermee is een raamwerk voor de toekomst van Leiderdorp tot stand gekomen. Dat raamwerk dient verder ingevuld en uitgewerkt te worden in de vorm van meerjarenontwikkelingsprogramma's. Doelstellingen van de toekomstvisie zijn:

- het creëren van een echte gemeenschap met een eigen identiteit;
- het versterken van het woon- en leefklimaat;
- een intensieve samenwerking met de regiogemeenten;
- van de gemeente een klantgerichte organisatie maken waarin participatie van en communicatie met burgers moet leiden tot nieuw beleid.

Deze doelstellingen zijn uitgewerkt in zeven ambities, welke zijn vertaald in een negental speerpunten voor de komende jaren. Het betreft onder meer ambities op het gebied van levensloopbestendig wonen en integraal jeugd- en jongerenbeleid. Deze woningbouwontwikkeling draagt bij aan de doelstelling 'het versterken van het woon- en leefklimaat'.

Conclusie

De nieuwbouw van vier woningen levert een bijdrage aan de doelstellingen van de Toekomstvisie. Een milieuhinderlijk bedrijf wordt beëindigd in een woonomgeving ten gunste van vier nieuwe woningen. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat verbeterd.

2.4.2 Zicht op Wonen, deel III en beleidsnotitie Afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten

In de door de gemeenteraad vastgestelde notitie "Zicht op Wonen, deel III" (2007) is besloten om de door de raad ingezette beleidslijn van 30% sociaal per project voort te zetten, waarbij een aantal randvoorwaarden is geformuleerd. De beleidslijn was reeds ingezet met de beleidsnotitie Zicht op Wonen (2005). Voor kleine projecten is dit vaak redelijkerwijs niet mogelijk. De kans bestaat dat daardoor een project geen doorgang vindt, terwijl dit wel wenselijk is (verloedering door leegstaande bebouwing bijvoorbeeld).

In verband hiermede heeft de gemeenteraad op 14 maart 2011 de 'beleidsnotitie Afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten' vastgesteld. Onder een klein project wordt verstaan een project met minder dan 10 woningen. Het volgende beleidskader is hier vastgesteld:

- a. het bouwplan betreft minder dan 10 woningen;
- b. het bouwen van een woning voor eigen behoefte valt buiten het beleidskader;
- c. het bouwplan moet passen binnen de omgeving (ruimtelijke ordening, stedenbouw en volkshuisvesting);
- d. in het kader van wijkgericht en gedifferentieerd bouwen, is het redelijkerwijs niet mogelijk om de desbetreffende locatie nieuwe sociale woningen toe te voegen aan het woningbestand (volkshuisvesting);
- e. een vast bedrag, te weten € 75,00 per niet voor sociale woningbouw gerealiseerde kubieke meter (30% van het geheel), wordt afgedragen aan de Reserve Sociale Woningbouw op basis van het, bij het verlenen van de omgevingsvergunning vastgestelde, aantal kubieke meters;
- f. de Reserve Sociale Woningbouw is bestemd voor de volkshuisvesting;
- g. de beleidsregel is een overgangsregeling, totdat de integrale beleidskaders voor woningbouw zijn vastgelegd in de gemeentelijke Woonvisie en de Structuurvisie. Een evaluatie van de beleidsregel afkoop sociale woningbouw maakt deel uit van het opstellen van de Woonvisie.

Voorliggende bouwplanontwikkeling heeft tot doelstelling om vier woningen in het dure segment te realiseren. Voldaan wordt aan het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader om hier

geen sociale woningbouw te realiseren. Initiatiefnemer zal conform de beleidsnotitie de vastgestelde bijdrage afdragen aan de Reserve Sociale Woningbouw. Deze afspraken worden vastgelegd in de te sluiten exploitatieovereenkomst.

Conclusie

De nieuwbouw van vier woningen levert een bijdrage aan de woningvraag in Leiderdorp naar woningbouw in het dure segment. Voldaan wordt aan het in de 'beleidsnotitie Afkoop sociale woningbouw bij kleine projecten' vastgestelde beleidskader. Het bouwplan is mitsdien in overeenstemming met de gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten.

2.4.3 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Leiderdorp heeft op 28 juni 2010 de Welstandsnota herzien door haar welstandsbeleid eenvoudiger te maken. Hiermee moet het welstandsbeleid toegankelijker en inzichtelijker worden en tegelijkertijd de burger meer inzicht geven in de eigenschappen die van belang zijn bij het opstellen en indienen van een bouwplan. Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde.

In de gemeente worden de volgende (hier relevant zijnde) typen criteria onderscheiden:

- **Algemene criteria:** deze liggen ten grondslag aan iedere bouwplanbeoordeling. Fungeren daarnaast als 'vangnet' wanneer een bouwplan gemotiveerd afwijkt van de gebiedsgerichte criteria.
- **Gebiedsgerichte criteria:** specifieke aan bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria voor de kleine en middelgrote bouwplannen.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in twee niveaus van welstandstoezicht:

- gewoon niveau van welstand;
- bijzonder niveau van welstand.

In de bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst bijvoorbeeld de centrale voorzieningen en het buitengebied. Ook langs de hoofdroutes (op de kaart aangeduid als belevingsassen) is dit het geval om ontsierende bebouwing te voorkomen. De invloedssfeer is niet scherp begrensd, omdat dit mede afhankelijk is de maat en plaats van de bebouwing. De commissie moet bij de beoordeling van plannen de mate waarin deze zichtbaar zijn vanaf de route betrekken.

De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De welstandscommissie kan in haar welstandsadvies geen zwaardere criteria hanteren dan vastgelegd in deze nota.

Voor de Hoofdstraat geldt een bijzonder niveau van welstand met de aanduiding 'belevingsassen'. Het plangebied is ingedeeld in het lint van het Oude Dorp (gebied L1). Het schetsplan is al voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie is hiermede in principe akkoord. Het definitieve bouwplan zal nog om advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals dat is vastgelegd in de herziening van de Welstandsnota.

2.3.4 Duurzaamheid

Het algemene kader voor het milieubeleid van de gemeente Leiderdorp is vastgelegd in het Milieubeleidsplan (2003-2010) en de Milieuagenda (2010). Dit beleid kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld met betrekking tot de doelstellingen voor onder andere duurzame stedelijke inrichting, voor duurzame (steden-) bouw en DuBoPlus-Richtlijn.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Leiderdorp vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Leiderdorp streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de

menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

DuBoPlus-Richtlijn

De gemeente Leiderdorp hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten (woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouw voor zowel nieuwbouw als renovatie) de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project dienen in beginsel op basis van een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd te worden.

Conclusie

De nieuwbouw van vier woningen zal voldoen aan de door de gemeente gestelde beleidsuitgangspunten, zoals opgenomen in de DuBoPlus-Richtlijn.

2.4 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de gevraagde activiteit, welke het oprichten van vier woningen mogelijk maakt, in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid. Het betreft immers een locatie binnen het stedelijke gebied. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking.

Op de functiekaart van de provinciale structuurvisie is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied, terwijl het gebied op grond van de Verordening Ruimte binnen de zogenaamde rode contour ligt. Mitsdien is het planinitiatief in overeenstemming met het provinciaal belang.

Het oprichten van vier woningen past binnen de uitgangspunten van het regionale en gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten. De afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn acceptabel, omdat verrommeling wordt tegengegaan en een kwaliteitsimpuls wordt gegeven langs de Oude Rijn.



Luchtfoto planlocatie in zijn omgeving.

3. Planbeschrijving

3.1 Historie, bestaande situatie plangebied en omgeving

Historie⁴

Het plangebied is gelegen in de Oranjewijk. Deze wijk maakt onderdeel uit van het zogenoemde "Oude Dorp" van Leiderdorp. Dit gebied wordt begrensd door de Oude Rijn, de Persant Snoepweg, de Acacialaan, de Ericalaan, de Mauritssingel, de Achthovenerweg en de Ruigekade en omvat de woonwijken Doeskwartier, Oranjewijk en Kerkwijk. Ook het historische dorpslint, het landelijk gebied "Achter 't hofje" (gelegen in de polder Achthoven) en de rijksweg A4 behoren tot het Oude Dorp.

De ligging van Leiderdorp aan de Oude Rijn is in meerdere opzichten van belang geweest voor de ontwikkeling van de huidige gemeente. Al in de IJzertijd (de periode van zo'n 3000 tot 2000 jaar geleden) werden de hoger gelegen oeverwallen langs de zijtakken van de Rijn - onder andere de Oude Rijn - bewoond. Daarmee ook het grondgebied van het huidige Leiderdorp. In de Romeinse tijd is sprake van een tweede duidelijke ontwikkeling op het grondgebied van Leiderdorp. De Rijn werd de politiek-bestuurlijke grens van het Romeinse Rijk en vormde tevens de belangrijkste verbinding tussen het achterland en het kustgebied. Langs deze grens ontstonden verbindingswegen en forten. Het centrum van het gebied werd gevormd door het castellum ter hoogte van Roomburg, nu Leiden, en de stad Forum Hadriani, het huidige Voorburg.

Aan beide zijden van de Oude Rijn werd doorlopend vanaf de periode van het "oudste" Leiderdorp maar met name in de vroege Middeleeuwen (rond de negende en tiende eeuw) - door de vrije boerengemeenschappen die op de hoger gelegen oeverwallen woonden - het veenkleigebied ontgonnen ten behoeve van de akkerbouw. Zo is een verkaveling ontstaan van land en ontwateringssloten die loodrecht op de aanwezige waterlopen staan. De oudste ontginningen zijn erg onregelmatig van vorm; blokken en stroken die de natuurlijke waterlopen volgen. De boerderijen bevonden zich in het zogenaamde eerste, tweede en derde Leithon. Deze drie districten vormden samen het Holtlant, waarvan de provincienaam "Holland" is afgeleid. Het Holtlant omvatte het Waardeiland, het gebied tussen de Mare en de Zijl en het gebied ten noorden van de Rijn. De stad Leiden en de ambachtsheerlijkheid Leiderdorp danken hun naam aan de Leithons.

Al voor de Tweede Wereldoorlog vond in Leiderdorp - hoewel in geringe mate - planmatige volkswoningbouw plaats. De totstandkoming van wijken uit deze tijd kent een bijzonder uitgangspunt: omdat het relatief duur was hele straten in één keer te ontwikkelen, groeide de bouw van een aantal woningen geleidelijk uit tot een straat of buurt. Na de oorlog werd er volop gebouwd, de industrie ontwikkelde zich goed, het omliggende landelijk gebied werd langzamerhand volgebouwd en de verkeersdruk nam toe. De rijksweg A4 werd halverwege de jaren vijftig aangelegd. Deze snelweg vormde lange tijd een barrière tussen het bestaande dorp en de daarachter gelegen weiden, tuindergebieden en agrarisch land. De eerste grote uitbreidingen vonden parallel aan de Oude Rijn plaats, tussen de Kerkwijk en het oude Doeskwartier. De ontwikkeling van de "nieuwe" Oranjewijk - een typische jaren vijftig wijk - begint in wat toen nog poldergebied was.

Bestaande situatie plangebied en omgeving

Het plangebied zelf is gelegen in de Oranjewijk. Deze wijk is in de periode tussen de jaren veertig en de jaren zestig gebouwd en wordt begrensd door de Mauritssingel - Ericalaan, de Hoofdstraat en de rijksweg A4. De wijk kent een typisch traditionele ruim opgezette verkaveling met een relatief sterke groen- en waterstructuur. De Mauritssingel is een belangrijke structurerende route op dorpsniveau. De Oranjewijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in aaneengesloten vorm. De bebouwing aan de Frederik Hendriklaan is daarop een uitzondering. Hier is middelhoogbouw uit de jaren vijftig te vinden met in de plint

⁴ Tekst ontleend uit voorontwerpbestemmingsplan "Oude Dorp" van KuijperCompagnons, versie 10 april 2007.

diverse detailhandelsvoorzieningen. Aan de Willem de Zwijgerlaan is een school gevestigd. Op de planlocatie is nu nog een garagebedrijf gevestigd. Aan weerszijden hiervan zijn voornamelijk twee-onder-één-kap woningen en rijenwoningen gesitueerd. Ook aan de overzijde komt alleen grondgebonden woningbouw voor.

Brug Hoofdstraat ter hoogte van de Does



Tussen de witte woningen en woningen met rode daken ligt de planlocatie.



Jaagpad langs de Oude Rijn. Rechts de lange gesloten achtermuur van het garagebedrijf.



Het garagebedrijf ligt tussen woningbouw.

3.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Voor de inpassing van de nieuwbouw in de stedenbouwkundige context en het wijzigen van een bestemmingsplan zijn voor de planlocatie stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten vormen de leidraad voor de planontwikkeling. Deze zijn:

- de bebouwing is georiënteerd op de weg en heeft twee voorkanten, zowel naar de Hoofdstraat als het Jaagpad;
- woningbouw is mogelijk in twee lagen met kap en tussenbouwen in één laag;
- het dorps karakter van het gebied dient te worden behouden;
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen enigszins, bij rijen is de rooilijn in samenhang;
- de hoofdgebouwen zijn op de belangrijkste openbare ruimte(n) georiënteerd;
- de plinten van woningen (de begane grondlaag) dienen een representatieve uitstraling te hebben voor de positieve beleving van het straatbeeld;
- de parkeerbehoefte dient in beginsel op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Met inachtneming van deze randvoorwaarden en uitgangspunten is een bouwplan ontwikkeld voor het oprichten van vier woningen.

3.3 Ruimtelijke en functionele beschrijving

De planlocatie is gelegen in het binnenstedelijke gebied van Leiderdorp langs de Oude Rijn. In de omgeving van de Hoofdstraat wordt voornamelijk gewoond. Verderop was een supermarkt

gevestigd, doch deze winkel is gesloten. Het Jaagpad is vanaf de Hoofdstraat op enkele plekken bereikbaar voor fietser en wandelaars. Het bestaande garagebedrijf is eigenlijk een vreemde eend in de omgeving. Het bedrijf veroorzaakte tot voor kort overlast voor de omgeving (o.a. werkzaamheden en van stalling van auto's). Feitelijk is een functionele wijziging naar grondgebonden woningbouw niet meer dan een logische stap, omdat bebouwing aansluit bij de naastliggende en tegenover gelegen woningen.

Twee-onder-één-kap woningen aan weerszijden van de planlocatie.



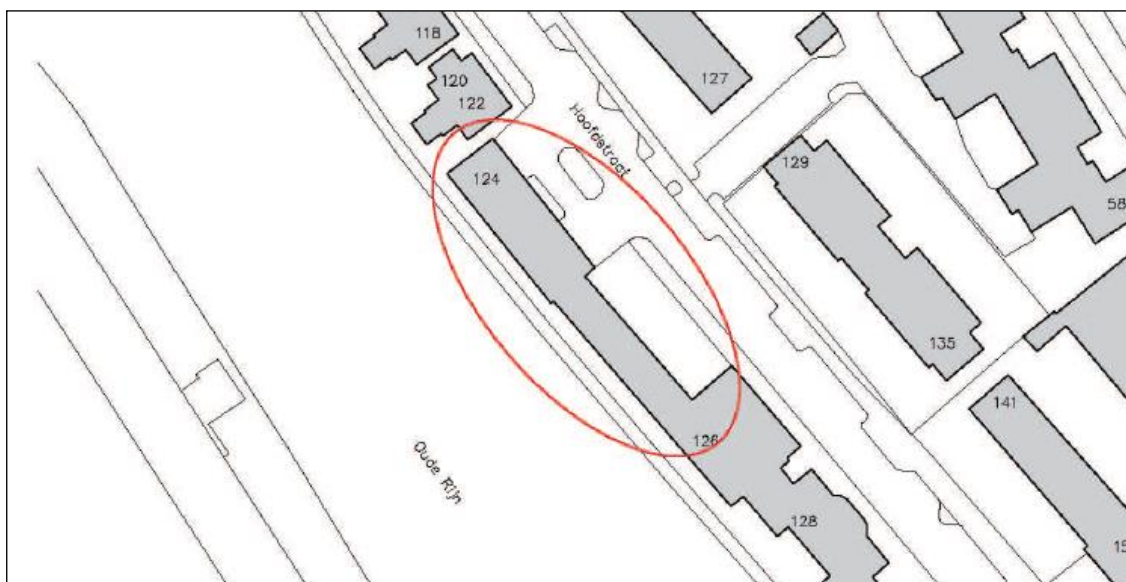
Het plangebied zelf waar vier geschakelde woningen zijn gepland.

Planbeschrijving

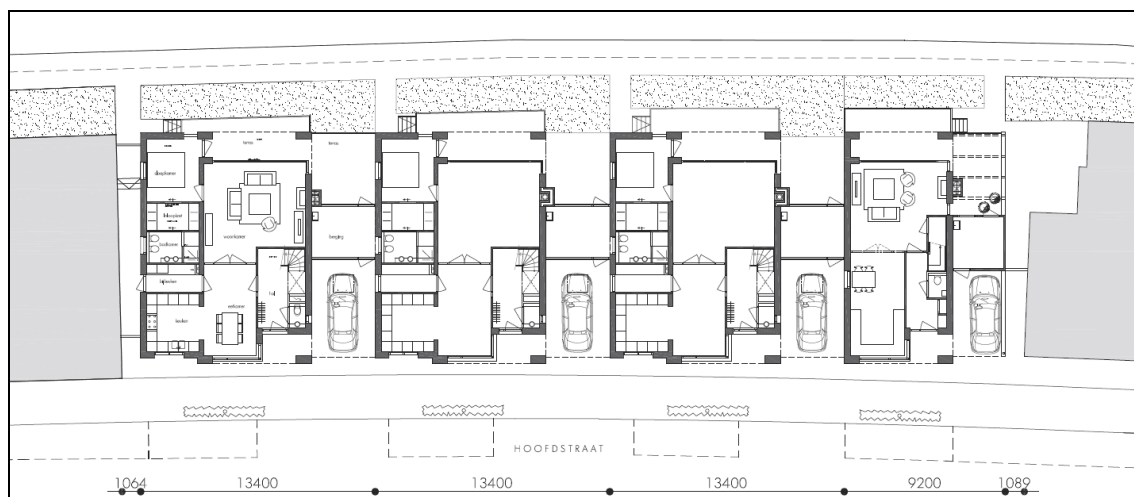
De nieuwbouw voegt zich overeenkomstig de stedenbouwkundige uitgangspunten naar het dorpskarakter en de typologie van de bestaande situatie en haar omgeving. Bijzondere aandacht is besteed om te komen tot een materialisering en schaal van het plan die past binnen de architectuur van de dorpskern van Leiderdorp.

De woningen hebben een goothoogte van circa 6 meter en een bouwhoogte van 9,5 meter. De woningen zijn met elkaar verbonden door aan- en bijgebouwen met een bouwhoogte van circa 3 meter. Drie woningen hebben op de begane grond een beukmaat van circa 9,8 meter met daarnaast een garage/berging van 3,6 meter. De westelijk gelegen woning heeft een beukmaat van 6,2 meter met daarnaast een 3 meter brede zijuitbouw van 3 meter hoog. De bovenverdiepingen van de woningen zijn 6,5 meter breed, terwijl de westelijk gelegen woning 6,2 meter is. Voor het slopen van de bestaande bebouwing zal initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Sloop van deze bebouwing zal na afgifte van de vergunning plaatsvinden.

Resumerend is het bouwplan in overeenstemming met de in hoofdstuk 2 beschreven beleidskaders. Voor meer informatie wordt korthedshalve verwezen naar de bouwtekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning.



Situatietekening (bestaande toestand).



Situatietekening (nieuwe toestand).



De Hoofdstraat met links de planlocatie.



Vogelvlucht, gezien vanaf de Hoofdstraat.



Vogelvlucht gezien vanaf de Oude Rijn.

3.4 Verkeer en parkeren

De planlocatie wordt vanaf de Hoofdstraat ontsloten. Deze weg is ter plaatse een 30 km/uur zone. Via de Mauritssingel begeeft men zich naar het centrum van Leiderdorp en Leiden en het rijkswegennet (rijksweg A4). In oostelijke richting sluit de Hoofdstraat aan op de Achthovenerweg. Op deze weg vindt nog veel sluipverkeer plaats richting Alphen aan den Rijn.

De planlocatie is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Busmaatschappij Connexxion halteert op korte afstand aan het Hubrechtplein (eindstation) op de hoek van de Hoofdstraat. Vanaf hier is er een busdienst naar het Rijnland Ziekenhuis, Leiden (centraal station) en Voorschoten (station).



Busstation Hubrechtsplein van Connexxion.



Achthovenerweg. Aan het einde rechts begint Hoofdstraat.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen voor de nieuwbouw van de woningen is conform de CROW/ ASVV 2004 bepaald op 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan één opstelplaats op eigen erf. Hiermee wordt afgeweken van het uitgangspunt om de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein op te lossen. Deze afwijking is evenwel acceptabel, omdat in de huidige situatie ook al auto's langs de weg werden geparkeerd door het garagebedrijf. Ten opzichte van deze situatie treedt derhalve een verbetering op, omdat de parkeerdruk afneemt. Hiermee komen de vroeger gereserveerde parkeervoorzieningen voor het garagebedrijf aan de overzijde van de weg weer voor de wijk beschikbaar. De vier in het openbaar gebied te realiseren parkeerplaatsen worden voor de woningen gerealiseerd.

4. Milieu en overige aspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van vier woningen.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Milieuzonering en Wet milieubeheer

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven. Het plangebied bestaat uit lintbebouwing met voornamelijk woningen. In de directe omgeving zijn geen milieubelastende activiteiten gevestigd.

In het plangebied zelf is nu nog een garagebedrijf gevestigd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd Aan weerszijden van de nieuwbouwlocatie staan woningen, die tevens maatgevend zijn voor de bestaande situatie. In deze situatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De planontwikkeling geeft vanuit milieuzonering geen beperkingen voor de aanwezige c.q. nieuwe milieubelastende activiteiten.

4.1.2 Geluid

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

1. De woningen komen in de geluidzone van de A4 te liggen. Door de grote afstand, de tussenliggende bebouwing en de verdiepte aanleg zal de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder van 48 dB door de A4 niet overschreden worden.

2. De woningen komen in de geluidzone van de Hoge Rijndijk te liggen. Door afscherming van de bestaande bebouwing zal de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder van 48 dB door Hoge Rijndijk niet overschreden worden.
3. De Hoofdstraat is een 30 km/uur weg en heeft geen geluidzone. Vanwege de lage verkeersintensiteit (< 1000 mvt/etmaal) is de geluidsbelasting lager dan de 48 dB en daarmee acceptabel voor een goed leefklimaat.

In verband hiermede is geen akoestisch onderzoek nodig.

Conclusie

Vanuit oogpunt van geluid bestaan er geen beperkingen tegen dit bouwplan.

4.1.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. In verband hiermede is ten behoeve van dit bouwplan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd overeenkomstig NEN 5740. Dit rapport is uitgevoerd door IDDS te Noordwijk (rapportnr. 0905B033/RKO/rap1 van 13 augustus 2009, bijlage 1). Uit de resultaten van dit onderzoek valt het volgende af te leiden:

Bovengrond

- In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met puin en baksteen waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood, PAK en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen en PCB's.

Ondergrond

- In de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met puin en baksteen waargenomen. Een aantal boringen is gestuit. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de ondergrond is licht verontreinigd met barium, cobalt, koper, kwik, lood, molybdeen en PAK en niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB en minerale olie.

Grondwater

- Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen en barium en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.

Het bodemonderzoek is om advies voorgelegd aan de Milieudienst West-Holland. Naar aanleiding hiervan heeft de milieudienst gevraagd om de volgende gegevens aan te leveren:

- chemische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de olie/water-scheider;
- onderzoek naar de omvang van de restverontreiniging onder het pand;
- chemische kwaliteit van de bodem onder de wasstraat. Tijdens een milieucontrole is vastgesteld dat de coating van de vloer in de wasplaats is versleten en de onderliggende tegels zichtbaar zijn;
- het vaststellen van de concentraties MTBE/ETBE in het grondwater binnen de voormalige grondwaterverontreiniging.

In verband hiermede zal een nader onderzoek worden uitgevoerd (naar o.a. de restverontreiniging, welke is achtergebleven bij een uitgevoerde bodemsanering in 1997). Afhankelijk van de resultaten hiervan zal een saneringsplan worden opgesteld, dat ter goedkeuring wordt aangeboden aan het bevoegde gezag (volstaan kan worden met een zogenaamde BUS-melding). Vanuit milieuhygiënisch oogpunt levert het gebruik van de locatie dan geen beperkingen op voor het oprichten van de gevraagde planontwikkeling, nadat de verontreiniging is verwijderd.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied, nadat een nader onderzoek is uitgevoerd en (indien nodig) een bodemsanering heeft plaatsgevonden overeenkomstig de door het bevoegde gezag goedgekeurde BUS-melding.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

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) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM10). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Woningbouw en kantoorlocaties*: 0,0008*aantal woningen+ 0,000012*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg en 0,0004*aantal woningen+ 0,000006*bruto vloeroppervlak kantoren in m² ≤ 1,2 bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Toetsing Milieubeleidsplan

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op die locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Voor deze afweging kan getoetst worden aan de ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010.

De ambitie van het Milieubeleidsplan 2003-2010 luidt: op het merendeel van de plaatsen waar mensen wonen, sporten of anderszins langdurig verblijven is de concentratie aan luchtverontreinigende stoffen in 2010 beduidend lager dan de toegestane grenswaarden. Waarbij in de praktijk de term beduidend lager dan de grenswaarde is gesteld op 36-38 µg/m³. Hierbij is aangesloten bij het Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw.

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 op de hoek Mauritsingel en Hoofdstraat in 2011 de concentraties stikstofdioxide en fijn stof lager zijn dan de grenswaarden (respectievelijk 25,7 µg/m³ en 24,3 µg/m³ (exclusief zeezout aftrek)).

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 ambitie uit het Milieubeleidsplan 2003-2010 en de extra ambitie uit het Regionaal beleidskader duurzame stedenbouw.

Project is NIBM

Het plan omvat alleen de nieuwbouw van vier woningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Voorts wordt voldaan aan de ambities van het Milieubeleidsplan 2003-2010.

Conclusie

De vier op te richten woningen vallen onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.5 Externe veiligheid

Inventarisatie

Voor Externe Veiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

Uit de provinciale risicokaart (zie figuur 4) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied Hoofdstraat 124-126 het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 en een ondergrondse hogedruk aardgasleiding⁵ mogelijk van belang zijn. Andere potentiële risicobronnen zijn niet in de omgeving aanwezig.



Figuur 4: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland (planlocatie met een rode rechthoek aangeduid)

Wettelijk kader

Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de eisen vastgelegd in de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvgs); voor buisleidingen zijn de eisen vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de Circulaire Rnvgs en in het Bevb wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat een kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het PR geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde die niet mag worden overschreden. Voor beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn.

⁵ Leidinggegevens: leidingnummer W-535; diameter 12 inch; werkdruk 40 bar.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het GR door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijk slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval kleiner zijn. De norm voor het groepsrisico is geen grenswaarde maar een oriënterende waarde (OW).

Beoordeling

Transport gevaarlijke stoffen over de A4

Het plangebied ligt op een afstand van ruim 400 meter van de A4. Volgens de risicokaart ligt het $PR=10^{-6}$ op de A4. Het $PR=10^{-6}$ leidt niet tot beperkingen voor het plangebied. Voor het groepsrisico geldt volgens de Circulaire Rnvgs een strook van 200 meter aan weerszijden van de transportroute waarvoor een verantwoording van het groepsrisico opgesteld moet worden. De afstand tot de A4 is groter. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A4 leidt niet tot ruimtelijke beperkingen.

Ondergrondse hogedruk aardgasleiding

Deze leiding loopt op een afstand van ca. 370 meter van het plangebied. Volgens de risicokaart ligt de $PR=10^{-6}$ op de leiding. Het PR leidt niet tot beperkingen voor het plangebied. Voor deze leiding geldt een invloedsgebied van 170 meter. De leiding leidt niet tot beperkingen voor het plangebied.

Conclusie

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Uit het bovenstaande blijkt dat er vanuit het oogpunt van Externe Veiligheid geen belemmeringen zijn voor de bouw van vier woningen.

4.2 Watertoets

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

Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in onder meer de toelichting bij een bestemmingsplan. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Beleidskader

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

Europa

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

Rijk

De nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw" is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Deze nota heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren, aangezien het huidige watersysteem voor de toekomst niet op orde is. Aanleiding voor dit rapport is de situatie in de jaren negentig wanneer verschillende delen van Nederland regelmatig overlast van water hebben. Dit deed maatschappelijk en politiek de vraag rijzen of

Nederland wel zijn waterhuishouding op orde had voor de 21^e eeuw. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag.

Water zal, meer dan het nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21), waterkwaliteit en ecologie (KRW) en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

Provincie

Op provinciaal niveau heeft de provincie Zuid-Holland het beleid uit de Vierde Nota waterhuishouding vertaald in het Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004. Hierbij wordt aangegeven dat bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland meer rekening moet worden gehouden met de consequenties van klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling voor het waterbeheer. Bij keuzen ten aanzien van het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen moet gezocht worden naar duurzame, flexibele en veerkrachtige oplossingen. Als opvolger is het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 vastgesteld. In dit plan is het provinciale beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming).

Gemeente

Waterplan

De gemeente Leiderdorp heeft in samenwerking met het hoogheemraadschap van Rijnland een Waterplan opgesteld. Dit plan is door de gemeenteraad op 13 december 2010 vastgesteld.

In het Waterplan zijn de kansen en knelpunten gezamenlijk in beeld gebracht. Knelpunten zijn krappe duikers, grondwateroverlast, de waterkwaliteit in de Buitenhofvijver, de vele overstorten en rioolvreemd water. Kansen zijn de uitbreiding van natuurvriendelijke oevers waar de gemeente in het kader van de gemeentelijke ecologische hoofdstructuur momenteel mee bezig is. Daarnaast worden de ruimtelijke ontwikkelingen aangegrepen om het watersysteem te verbeteren. Vanuit de algemene visie van Leiderdorp "Leiderdorp, kloppend hart tussen stad en land" is in dit Waterplan een doorvertaling gemaakt naar water. Dit leidt 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).

In het Waterplan zijn concrete afspraken gemaakt over de wijze waarop de visie gerealiseerd gaat worden en welke rol Leiderdorp en Rijnland daarbij zullen spelen. De maatregelen zijn uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

Gemeentelijk rioleringsplan

Het rioleringsbeleid in Leiderdorp voor 2011 – 2015 staat omschreven in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Het is een vervolg op het GRP van 2006 – 2010 en is uitgebreid met

gemeentelijke taken op het gebied van water. Zo wordt in het nieuwe plan (het zogenoemde verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan / vGRP) ook ingegaan op het beheer van hemelwater en grondwater.

De gemeente Leiderdorp is vanuit de Wet milieubeheer verplicht om een GRP op te stellen. In een dergelijk plan staat onder andere welke voorzieningen de gemeente heeft op het gebied van riolering. Ook is in het plan terug te vinden hoe het functioneert, wie verantwoordelijk is voor het beheer en hoe het wordt gefinancierd. In het nieuwe vGRP gaat de aandacht, naast afvalwater, ook uit naar:

- hemelwater;
- grondwater.

Door de verbreding van het GRP krijgt de gemeente extra taken opgelegd, voornamelijk op het gebied van grondwater. Het nieuwe gemeentelijk rioleringsplan wordt naar verwachting medio dit jaar door de gemeenteraad vastgesteld.

Beleid hoogheemraadschap Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouw mogelijkheden op het waterbeheer. De waterbeheerder voert de watertoets uit. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater

Overeenkomstig het rijksbeleid (de *voorkeursvolgorde* uit Wm art 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren wordt getransporteerd.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen een en ander vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen. Door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;

- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld middels controleputjes op de erfgrans);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar 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. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en 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. Het volledige Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is raadpleegbaar op de website van het hoogheemraadschap.

Keur en Beleidsregels 2009

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. 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. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website van het hoogheemraadschap.



De Oude Rijn met rechts de planlocatie. Links de Katholieke kerk van Zoeterwoude aan de Hoge Rijndijk.

Beschrijving waterkwantiteit

Voor het plangebied is een waterhuishoudkundig plan opgesteld door IDDS te Noordwijk (rapportnr. 0905B033/RKO/rap2 van 27 augustus 2008, bijlage 2). Hieruit kan het volgende worden afgeleid. Het plangebied is groot circa 950 m². Het plangebied is nagenoeg geheel verhard. Het verhard oppervlak blijft gelijk vergeleken met de oude situatie. Met betrekking tot het plangebied zijn er de volgende conclusies te trekken:

- het verhard oppervlak binnen het plangebied blijft gelijk, extra waterberging hoeft niet te worden gerealiseerd;
- infiltratie van het hemelwater in het plangebied is geen optie en niet benodigd;
- het plangebied is gelegen nabij een waterkering. In principe mag er niet in de waterkering gegraven worden. Dit betekent dat bij een diepte van de funderingsbalken van 90 cm, het pand op circa 4,5 meter van het midden van de kruin dient te staan. De nieuwe woningen worden niet voorzien van kelders.
- peilen worden niet verhoogd of verlaagd;
- de verwachting is dat het project positieve gevolgen heeft op de grondwaterkwaliteit en ecologie;
- er zullen geen (substantiële hoeveelheden) mest en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt;
- er zal een gescheiden rioolstelsel worden gerealiseerd tot aan de perceelgrens;
- het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels gemeentelijke riolering. Het regenwater dat afstroomt van het verhard oppervlak wordt geloosd op het oppervlaktewater. Derhalve dient gelet te worden op de toepassingen van materialen zoals ongecoat zink, lood en koper in het bouwproject. Voor het lozen van schoon hemelwater is geen watervergunning nodig.
- Voor aanpassing van de waterhuishouding is in voorkomend geval een vergunning vereist op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap;
- Het bouwplan levert geen risico's op ten aanzien van deze kaderrichtlijn.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen bestaan er geen bezwaren tegen de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

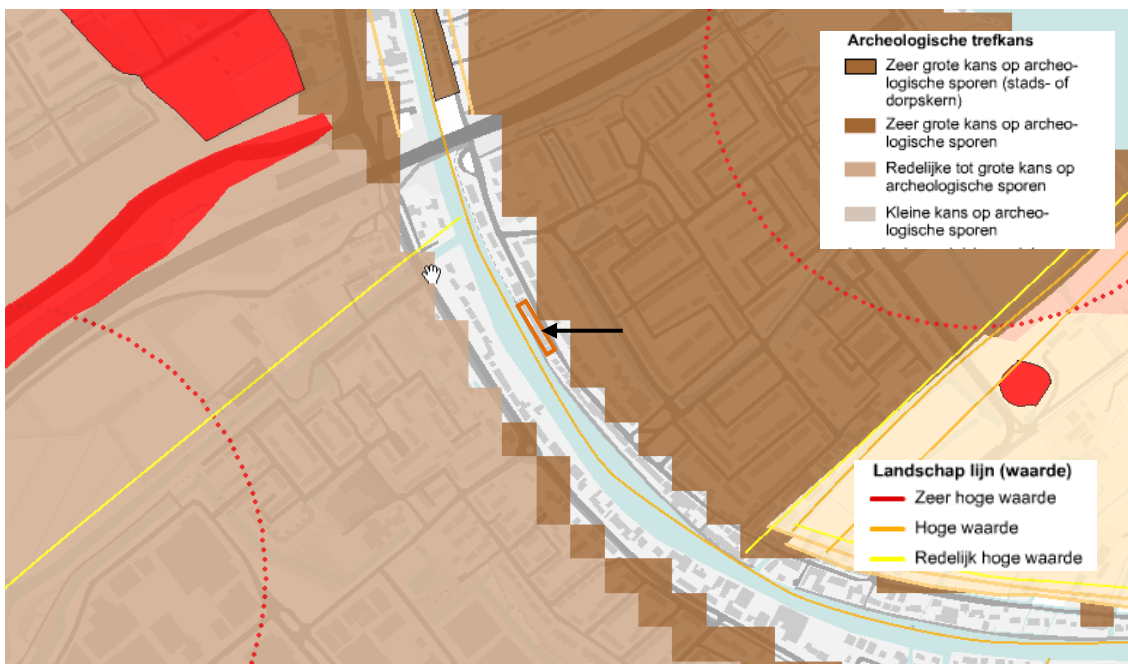
In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);

- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is het gebied niet specifiek aangeduid. Er is onderscheid gemaakt in drie kleuren categorieën (drie tinten bruin). De toekenning van een (zeer) grote, redelijke of lage kans op sporen (kleuren donker-, middel- en lichtbruin) heeft betrekking op de relatieve dichtheid van archeologische vondsten die in een bepaald gebied verwacht wordt. De witte gebieden hebben een lage trefkans. De plankaart laat zien dat er in dit deelgebied een hoge trefkans op archeologische sporen is (figuur 5). In verband hiermede is een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek naar archeologie uitgevoerd.



Figuur 5: Gecombineerde Waardekaart CHS provincie Zuid-Holland.

4.3.1 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie

Becker & Van de Graaf BV te Noordwijk heeft een onderzoek naar archeologie uitgevoerd (rapport van augustus 2009, rapportnummer 15130509/36082, bijlage 3). Op basis van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden in het plangebied archeologische waarden vanaf het Neolithicum verwacht. Deze kunnen worden aangetroffen in oeverafzettingen van de Oude Rijn. De oeverafzettingen zijn direct vanaf maaiveld aanwezig (al dan niet onder een recente ophooglaag), maar oudere oeverniveaus kunnen dieper gelegen zijn. Vondsten in de omgeving van het plangebied tonen aan, dat in ieder geval vanaf de Romeinse tijd bewoning heeft plaatsgevonden. Nederzettingssporen, graven en akkerlagen kunnen worden aangetroffen. De bodem is mogelijk verstoord door kleiwinning, bij de aanleg van de huidige garage en bij de sanering die ongeveer 10 jaar geleden heeft plaatsgevonden. Het booronderzoek heeft aangetoond dat het plangebied is gelegen op oeverafzettingen van de Oude Rijn. De bodem van het plangebied is zeer diep verstoord. Dit is vermoedelijk in de afgelopen tientallen jaren veroorzaakt door bouw- en kleiwinningsactiviteiten en saneringen. In slechts één boring zijn natuurlijke afzettingen aangetroffen. Hierin zijn geen archeologische indicatoren of niveaus waargenomen. In de overige boringen zijn enkel omgewerkte lagen aangeboord. Derhalve is de kans dat archeologische waarden door de geplande

bouwwerkzaamheden verstoord zullen worden, zeer klein. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren.

Het terrein kan worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Landschap

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Leiderdorp. De planontwikkeling wordt qua bebouwing afgestemd op de omliggende woonbebouwing en het Jaagpad/ oever van de Oude Rijn, zodat de aanwezige kwaliteiten niet negatief worden beïnvloed.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland) is de Oude Rijn aangeduid als een gebied met een hoge waarde. (figuur 5).

Conclusie

De landschappelijke waarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan onderhavige planontwikkeling.

4.5 Flora- en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het oprichten van de geplande nieuwbouw.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

4.5.1 Flora- en faunatoets

Bij een bestemmingsplanherziening c.q. nieuwbouwplannen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. In verband hiermede is een Flora- en faunatoets uitgevoerd op het onderhavige plangebied door IDDS te Noordwijk (rapport van 23 augustus

2009, projectnummer 0905B033/RKO/rap3, bijlage 4). Op basis van een inventarisatie, literatuuronderzoek en een verkennend onderzoek kunnen de volgende conclusies en aanbevelingen worden getrokken (overgenomen uit het rapport):

In het plangebied zijn geen soorten aanwezig of te verwachten, die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overige en streng beschermde inheemse soort en door de ingreep mogelijk schade ondervinden. Aanvullend onderzoek en een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig. Onderstaand worden per soortgroep de belangrijkste conclusies genoemd. Daarnaast zijn aanbevelingen opgenomen waaraan de werkzaamheden moeten voldoen om schade aan mogelijk aanwezige beschermde soorten te voorkomen.

Zoogdieren

In het plangebied komen mogelijk alleen algemeen beschermde soorten voor. In het groenstrookje aan de achterzijde aan de Oude Rijn komen mogelijk kleine zoogdieren als muizen voor. Deze soorten zijn algemeen beschermd, waarvoor geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd. Het is mogelijk dat individuen tijdens de sloop van bebouwing worden gedood.

Vleermuizen

In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig, daar er geen bebouwing met geschikte open ruimten en bomen met openingen als holtes aanwezig zijn. Het plangebied is mogelijk geschikt foerageergebied voor vleermuizen. In de toekomst blijft dit foerageergebied aanwezig. Door de werkzaamheden overdag uit te voeren worden de mogelijk foeragerende vleermuizen niet verstoord.

Vogels

Het plangebied is niet geschikt om te dienen als broedhabitat voor jaarrond beschermde vogelsoorten als roofvogels en spechten. Voor de vogels geldt dat wanneer in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen, rond deze nesten een rustzone moet worden aangehouden, waarbinnen geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. De werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd wanneer de vogels hun nesten vanzelf weer hebben verlaten.

Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

Conclusie

De natuurwaarden worden niet aangetast, zodat er uit dien hoofde geen beperkingen worden gesteld aan de gevraagde planontwikkeling. De in de Flora- en faunatoets opgenomen aanbevelingen zullen worden overgenomen.

4.6 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.6.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

5. Beoordeling project

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande hoofdstukken ingegaan op de overwegingen om aan het verzoek planologische medewerking te verlenen. Het bouwplan wordt getoetst aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en de provinciale toetsingscriteria. Voorts wordt het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad benoemd. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden over het starten van een uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 Boordeling verzoek aan gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het verzoek is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan “Oranjewijk, tweede herziening”, waarin het plangebied is bestemd voor “Garagebedrijven, klasse A, met bijbehorende erven (BGA)”. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het oprichten van vier woningen niet mogelijk. Momenteel is een herziening van het bestemmingsplan Oude Dorp in voorbereiding, waarin de gevraagde nieuwbouw wordt ingepast. Vooruitlopende hierop is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 e.v. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk om hieraan medewerking te verlenen. Op grond hiervan dient het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage zal worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen indienen. Hierna zal het college een besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

De vier woningen leveren een bijdrage aan de vraag naar woningen in het dure segment. De planontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de regionale en gemeentelijke volkshuisvestelijke uitgangspunten. Tevens wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen in het (openbare) gebied door aanleg van parkeerplaatsen voor de vier woningen. Vanuit planologische overwegingen zijn er evenmin bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw van vier woningen, omdat een milieuhinderlijk (garage)bedrijf in een woonomgeving verdwijnt.

Milieu, water, archeologie en natuur

In hoofdstuk 4 zijn de milieuaspecten, water, de aanwezige archeologische waarden en natuurwaarden onderzocht. Hieruit kan worden afgeleid dat er vanuit deze beleidsvelden geen beperkingen zijn tegen het oprichten van vier woningen.

5.3 Verklaring van geen bedenkingen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het project plaatsvindt is het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning. Voor grotere afwijkingen van het bestemmingsplan is in het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaald dat een dergelijke omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Een verklaring van geen bedenkingen (afgekort vvgb) kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (art 6.5, lid 3 Bor).

Volgens het Bor is de procedure hierbij als volgt:

- Het bevoegd gezag (college) stuurt het vvgb-orgaan (de raad) zo spoedig mogelijk een exemplaar van de aanvraag en de daarbij behorende stukken.
- Wanneer de raad daarom verzoekt, vraagt het bevoegd gezag aanvullende gegevens van de aanvrager (het gaat dan om gegevens die nodig zijn voor de beoordeling van de aanvraag).
- De raad zendt een ontwerp-vvgb aan het bevoegd gezag. Deze ontwerp-vvgb wordt tegelijkertijd met het ontwerpbesluit ter visie gelegd.

- Zienswijzen en adviezen naar aanleiding van de ontwerp-vvgb worden zo spoedig mogelijk naar het vvgb-orgaan gezonden.
- de raad geeft (of weigert) de definitieve verklaring van geen bedenkingen.
- Het bevoegd gezag (het college) neemt een besluit over de omgevingsvergunning met inachtneming van de vvgb.

Afgeven verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad van Leiderdorp heeft op DDMMJJ een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwinitiatief ten behoeve van het oprichten van vier woningen aan de Hoofdstraat 124-126 in Leiderdorp.

5.4 Toetsing provinciale beleidsregels

De gevraagde planontwikkeling is gelegen in bestaand stedelijk gebied binnen de rode contour van de Verordening Ruimte. Daarnaast voldoet het plan aan de provinciale uitgangspunten zoals deze zijn vastgelegd in de provinciale Structuurvisie. Mitsdien kan worden gesteld dat de gevraagde nieuwbouw in overeenstemming is met de uitgangspunten van het provinciale ruimtelijke beleid.

5.5 Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van vier woningen aan de Hoofdstraat 124 -126, Leiderdorp, heeft betrekking op een particulier initiatief.

Het verzoek voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals deze zijn vastgelegd in de structuurvisie en in de voorbereiding zijnde herziening van het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft hiervoor een verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Ook is de gevraagde nieuwbouw in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte.

Voorts zijn er vanuit oogpunt van verkeer, milieu, water, archeologie, landschap en natuur geen overwegende bezwaren om medewerking aan dit verzoek te onthouden. Aan het verzoek kan mitsdien planologische medewerking worden verleend Deze planontwikkeling wordt vervolgens in de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan vastgelegd.

6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en initiatiefnemer/exploitant van de planontwikkeling hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gehad. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/exploitant gesloten exploitatieovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Op grond hiervan dient het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage zal worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen indienen. Hierna zal het college een besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Resultaten inspraak: PM.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp projectbesluit toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
2. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM inspectie;
3. Rijksdienst Cultureel Erfgoed;
4. Gasunie;
5. Hoogheemraadschap van Rijnland.

Resultaten vooroverleg.

De instanties als genoemd onder 1 tot en met 5 hebben medegedeeld dat het ontwerpbesluit wel/ geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Bijlagen

Separaat bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Verkennend bodemonderzoek; IDDS te Noordwijk van 13 augustus 2009.
2. Waterhuishoudkundig plan; IDDS te Noordwijk van 27 augustus 2008.
3. Verkennend onderzoek archeologie; Becker & Van de Graaf BV te Noordwijk van augustus 2009.
4. Natuurtoets; IDDS te Noordwijk van 23 augustus 2009.