



Inhoud

1.	Inleiding				
1.1	Aanleiding	5			
1.2	Conclusie van de ruimtelijke onderbouwing				
2.	Huidige situatie	7			
3.	Beleid	9			
3.1	Rijksbeleid				
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte				
3.2	Provinciaal beleid		5.	Omgevingsaspecten	17
3.2.1	Structuurvisie Zuid-Holland		5.1	Flora en fauna	
3.2.2	Verordening Ruimte, Zuid-Holland		5.2	Archeologie	
3.3	Gemeentelijk beleid		5.3	Water	
3.3.1	Toekomstvisie Leiderdorp 2025				
3.3.2	Ruimtelijke structuurvisie 2013-2033				
3.3.3	Duurzaamheidsagenda 2011-2014 Leiderdorp		5.4	Milieuhinder	
3.3.4	Woonvisie ´gewoon lekker wonen”		5.5	Luchtkwaliteit	
3.3.5	Bestemmingsplan De Hoven		5.6	Geluidshinder wegverkeer	
3.4	Conclusie		5.7	Kabels en leidingen	
			5.8	Milieu-effectrapportage	
			5.9	Externe veiligheid	
			5.10	Financiële haalbaarheid	
			5.11	Maatschappelijke haalbaarheid	
4.	Stedenbouwkundige onderbouwing	13			
4.1	Stedenbouwkundige inpassing				
4.2	Bereikbaarheid en parkeren		6.	Voorstel bestemmingsregeling	20
4.3	Welstandstoets			Colofon	21
4.4	Conclusie			Bijlage visualisatie	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De kavel ter plaatse van de Persant Snoepweg 3a te Leiderdorp is bebouwd met een kleine vrijstaande woning. De woning is een voormalige molenaarswoning van de Munnikkenmolen welke in 2011 is verplaatst naar de Munnikpolder nabij de kruising van de Does en de Dwarswetering. De woning uit het jaar 1914 is gebouwd op staal (koeienhuiden) en verkeert in een zeer slechte staat door het vele zware verkeer, welke dagelijks gebruik maakt van de huidige ontsluitingsweg van Leiderdorp, de Persant Snoepweg.

Onderzoek door Vereniging Eigen Huis heeft aangetoond dat het herstellen van de woning tussen de €85.000 en €115.000 zal gaan kosten.

De woning is te klein voor de huidige tijd om als gezin met kinderen in te wonen.

De familie Borremans (Poortwachter 28-Leiderdorp) heeft een plan ontwikkeld om een nieuwbouw woning te plaatsen op de plaats van het huidige bouwwerk. Hiertoe heeft zij op 18 september 2012 overleg gepleegd met ambtenaren en de wethouders Van der Eng en Maat van de gemeente Leiderdorp. De gemeente heeft mondeling en in een verslag van dit overleg aangegeven mee te willen werken aan een vergroting en vernieuwing van de woning. Eén van de voorwaarden is dat er een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd.

Het vergroten en verhogen van de woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan De hoven. Om op korte termijn de bouw mogelijk te maken kan afgeweken worden van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a 3 Wabo.

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing voor bovengenoemd plan, waarin wordt aangetoond dat het uitvoerbaar is en dat hiermee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Conclusie van de ruimtelijke onderbouwing

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing, die in de volgende hoofdstukken plaatsvindt, zijn als volgt samen te vatten:

- Het plan past binnen het beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente;
- Het plan vormt een passende invoeging in het bestaande bebouwingsgebied;
- De diverse omgevingsaspecten staan het plan niet in de weg;
- De uitvoerbaarheid van het plan is voor de gemeente verzekerd door dat de financiële haalbaarheid en het planschaderisico zijn afgedekt.

Het plan voldoet hiermee aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing.



Fig. 1 Locatie waarop de ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft.

2. Huidige situatie

Het perceel aan de Persant Snoepweg 3a is kadastraal bekend gemeente Leiderdorp, sectie B 3731. De oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 450m². Het perceel grenst over een lengte van ca. 35 meter aan de noordoostzijde aan de Dwarswetering. Langs de Dwarswetering is een houten waterkering geplaatst door het waterschap De Oude Rijnstromen (nu Hoogheemraadschap Rijnland). De waterkering steekt 90 cm boven het boezempeil uit en is voorzien van een loopvlak.

Het perceel is op dit moment bebouwd met een woning gebouwd in 1914 die door het vele zware vrachtverkeer gescheurd en verzakt is. De woning heeft de afmeting van 8,3 m x 5,36 m en heeft een nokhoogte van 6 meter. Deze 6 meter was in het verleden de maximale hoogte om de verplaatste Munnikkenmolen van voldoende wind te voorzien. De molen zelf had een nokhoogte van 10 meter. De molenbiotoop die de regels voorschrijft om de molens in Nederland van voldoende windvang te voorzien is bij de bouw van hotel Tulip Inn en hotel IBIS al ongedaan gemaakt. De nieuw te bouwen IKEA krijgt een nokhoogte van 20 meter.

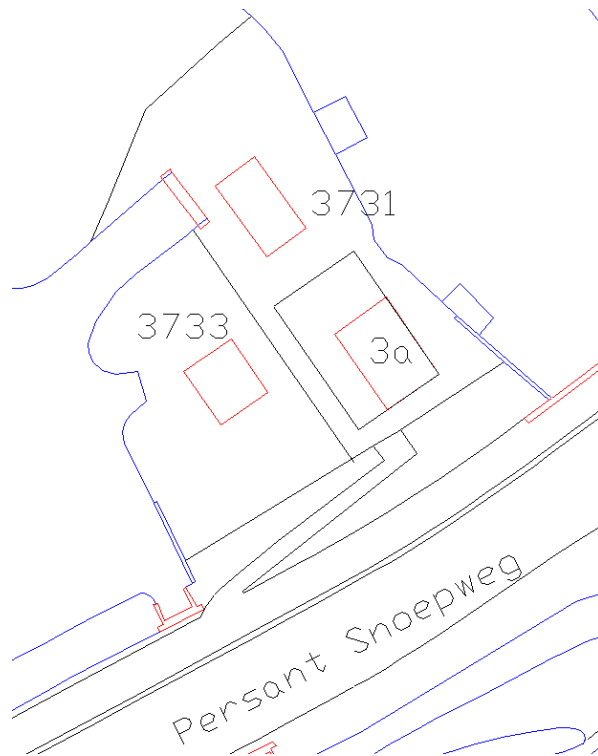


Fig. 2 Kadastrale situatie

De zuid westzijde van de woning grenst aan de wijk Voorhof en de dichtstbijzijnde woning ligt op ca. 68 meter.

Aan de noordzijde is het huidige woonwagenveld gelegen waarvan de eerste woonwagenveld op een afstand van 115 meter staat. Aan de Oostzijde staat het Tulip Inn hotel op een afstand van 58 meter en aan de zuidzijde staat hotel IBIS op een afstand van 83 meter.

Aan de zuidoostzijde loopt de Persant Snoepweg waarvan de as van de rijbanen op ca. 12 meter is gelegen.



Fig. 3 Vogelvluchtfoto van de locatie en zijn directe omgeving



Fig. 4 Foto's directe omgeving

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de structuurvisie “Infrastructuur en Ruimte” vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040. In deze structuurvisie staan drie doelen centraal:

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



Fig. 5 Visiekaart
Bron: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op basis van deze drie doelen, zijn door het Rijk 13 nationale belangen benoemt. De voor de ontwikkeling aan de Persant Snoepweg 3a relevante belangen zijn:

A. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4)

De ontwikkeling aan de Persant Snoepweg 3a betreft een stedelijke inbreiding, hiermee wordt bestaand verstedelijkt gebied efficiënt benut.

B. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8)

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de in dit nationaal belang genoemde aspecten, de conclusie is dat de realisatie van een nieuwe woning past binnen de geldende milieunormen en dat de invloed op het milieu zeer beperkt is.

C. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders Voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9)

Met de beheerder van de regionale waterkeringen vindt overleg plaats om de Gevolgen voor de waterkering nabijde projectlocatie te beperken.

In hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing worden de uitkomsten van dit overleg weergegeven.

Geconcludeerd kan worden dat het plan bijdraagt aan de bovenstaande nationale Belangen en geen (negatieve) invloed heeft op de overige 10 nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Zuid-Holland

De provinciale structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” is door Provinciale Staten Op 2 juli 2010 vastgesteld. Hierin geeft de provincie haar visie op onder meer de ruimtelijke ontwikkelingen binnen haar grondgebied. De structuurvisie kent een sterke samenhang met de ruimtelijke verordening, hierin worden de provinciale belangen gewaarborgd door regels op te leggen aan gemeenten.

De provincie stelt in haar structuurvisie dat het plangebied binnen het stedelijk woongebied valt.



Fig. 6 Visiekaart
Bron: Structuurvisie op Zuid-Holland

3.2.2 Verordening Ruimte, Zuid-Holland

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen ter bescherming van de provinciale belangen binnen Zuid-Holland. Een aspect dat relevant is voor de Ontwikkeling aan de Persant Snoepweg 3a is dat de provincie aangeeft dat verstedelijking zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied geconcentreerd dient te worden. Dit ter versterking van de stedelijke kwaliteit en het draagvlak voor voorzieningen. De locatie Persant Snoepweg 3a valt binnen het stedelijk gebied zoals door de provincie is bepaald.

De regionale waterkering die bij de Persant Snoepweg loopt, is in de ruimtelijke verordening beschermd. In de verordening wordt gesteld dat primaire en regionale waterkeringen als zodanig bestemd dienen te worden in bestemmingsplannen en dat de regels van het bestemmingsplan ervoor zorgen dat de waterkering onbelemmerd werkt, in stand gehouden wordt en onderhouden kan worden. Naar aanleiding van de aanwezige waterkering wordt met de waterbeheerder in contact getreden om te bezien of het plan invloed heeft op de waterkering.

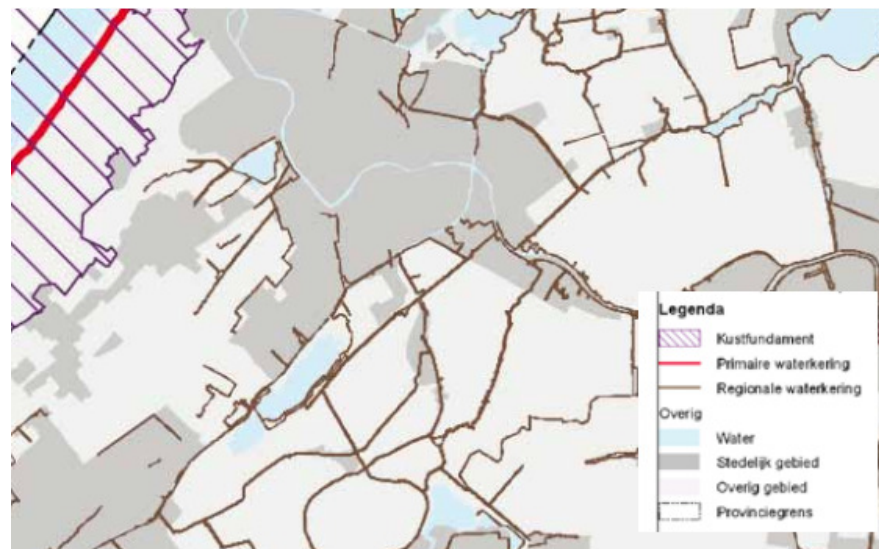


Fig. 7 regionale waterkeringen
Bron: Verordening Ruimte

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2025

Op 3 december 2012 heeft de gemeenteraad de *Toekomstvisie Leiderdorp 2025* vastgesteld. Het vernieuwen van de woning aan de Persant Snoepweg valt binnen deze toekomstvisie van "Samenwerken en Verbinden". In de visie wordt aangegeven dat de dynamiek in het stedelijk gebied er om vraagt dat wij blijven vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen.

3.3.2 Ruimtelijke structuurvisie 2013-2033

In december 2012 is de projectopdracht / Plan van aanpak voor de ruimtelijke structuurvisie 2013-2033 door de gemeenteraad van Leiderdorp opgesteld. In de ruimtelijke structuurvisie (RSV) worden de huidige waarden binnen het dorp beschreven en wordt ook een visie gegeven op de toekomst. De RSV Leiderdorp vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2025 en levert een integraal ruimtelijk beeld met het accent op de thema's maatschappij, ruimte en economie en duurzaamheid. Het begrip duurzaamheid heeft zijn weerslag in vrijwel alle aspecten van het de RSV Leiderdorp. Eén van de 4 nivo's/vormen die zich in de RSV onderscheidt is relevant voor de plannen aan de Persant Snoepweg 3a. Dit spreekt van Initiatief, financiering en realisatie door derden, de rol van de gemeente is beperkt tot de keuze of ze aan het initiatief medewerking wil verlenen en vervolgens tot het publiekrechtelijk mogelijk maken van het initiatief. Veel nieuwe ontwikkelingen ontstaan door initiatieven van derden. De gemeente wil in

staat zijn om de kansen die zich hierdoor voordoen zo goed mogelijk te benutten. Deze initiatieven wil de gemeente goed af kunnen wegen en daar waar nodig, in overleg sturing geven aan de kwaliteit van het initiatief. De gemeente Leiderdorp geeft aan zich terdege bewust te zijn van haar verantwoordelijkheden, maar zeker ook van haar beperkingen. Algemene trends die nu reeds spelen, zoals schaalvergroting en vergrijzing kunnen nu eenmaal niet door de gemeente gekeerd worden, wel kan ze anticiperen en meebewegen op te verwachten ontwikkelingen en reageren wanneer er zich daadwerkelijk veranderingen voordoen die binnen de invloedssfeer vallen. De gemeente geeft aan initiatieven van derden te willen faciliteren die de kernkwaliteiten van de gemeente in acht nemen of zelfs versterken, waardoor de effecten van de verschillende trends enigszins worden verzacht.

In de RSV geeft de gemeente aan dat de na-oorlogse wijken op termijn vragen om aanpassing, waarbij aangesloten dient te worden op de huidige, moderne eisen die worden gesteld aan bouw fysica en het algemene woongenot. Ook het stimuleren van duurzaamheid is één van de thema's, hierbij wordt gedacht aan het voorkomen dan wel weren van geluidsoverlast, voorkomen van verslechtering luchtkwaliteit en energie (terugdringen verbruik, stimuleren van gebruik en opwekking duurzame energie).

De bestaande woning aan de Persant Snoepweg 3a is van ruim voor de oorlog (1890) gebouwd en voldoet niet meer aan de moderne eisen zoals in het RSV gesteld.

De woning zal als laagenergie of passiefwoning worden uitgevoerd en ruim voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

De realisatie van een nieuwe woning aan de Persant Snoepweg 3a past dan ook binnen de structuurvisie. Er is immers sprake van binnenstedelijke vernieuwing. De woonfunctie wordt versterkt. Door de lage goothoogte van de geplande woning blijft ook de kleinschaligheid behouden.

3.3.3 Duurzaamheidsagenda 2011-2014 Leiderdorp

In de Duurzaamheidsagenda van de gemeente Leiderdorp wordt onder meer ingegaan op duurzaamheid bij de ontwikkeling van nieuwe woningen. Hierbij ligt de nadruk op de integrale aandacht voor gezondheid- en milieuaspecten. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt hieraan aandacht besteed in hoofdstuk 5, omgevingsaspecten.

3.3.4 Woonvisie 'Gewoon lekker wonen'

In artikel 3.3 wordt het volgende omschreven.

Door toenemende schaarste aan fossiele brandstoffen, in combinatie met meer zorg voor uitstoot van schadelijke stoffen, kan het energiegebruik in een woning rekenen op een groeiende belangstelling. De verwachting is dat de energieprijzen de komende jaren blijven stijgen, waardoor dit een steeds belangrijker deel van de woonlasten uitmaakt. Besparing op energiegebruik is nodig om in de toekomst woonlasten te beperken. Dit kan door: meer isolatie (beperken energievraag: dubbelglas, spouw), opwekking van energie (gebruik duurzame energie: zonneboilers, panelen, warmtepompen) of gedrag en energiezuinige apparaten

(gebruik fossiele brandstoffen optimaal: lichten uit, zuinige wasprogramma's, Ledverlichting).

De meeste winst is te halen in Energiezuiniger maken van bestaande woningen. Voor nieuwbouwwoningen zijn in het Bouwbesluit de eisen steeds verder aangescherpt.

Dit geldt niet voor particulieren. Daarom is de gemeente daar afhankelijk van vrijwillige deelname. Hiervoor heeft de gemeente bij het Stimulerings Volkshuisvesting (SVn) een financieringsarrangement beschikbaar gesteld voor laagrentende leningen.



Trias Energetica

3.3.5 Bestemmingsplan De Hoven

Op 2 juli 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Leiderdorp het bestemmingsplan "De Hoven" vastgesteld. De locatie Persant Snoepweg 3a valt binnen dit bestemmingsplan.

Het betreffende perceel heeft de bestemming "Wonen" en de bestemming "Tuin". Tevens gelden de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" en "Waterstaat-Waterkering".

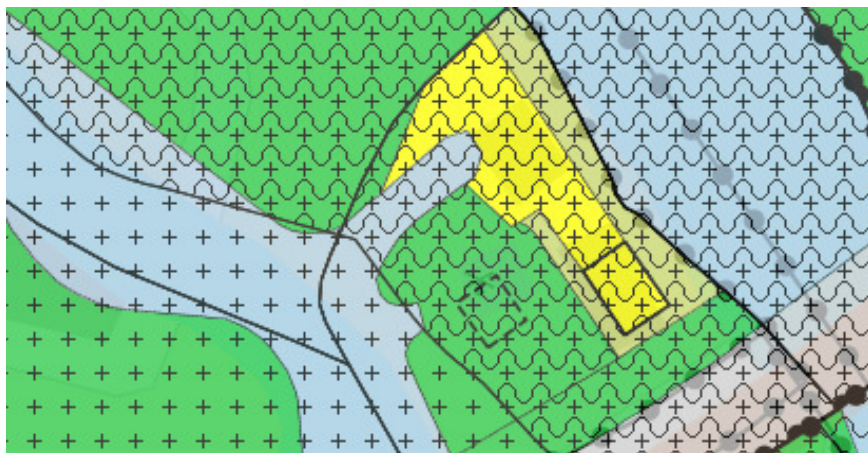


Fig. 8 Detail bestemmingsplan
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Wonen

Binnen deze bestemming is het toegestaan woningen te bouwen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Het perceel Persant Snoepweg 3a heeft het bouwvlak van de bestaande woning. Binnen het huidige bestemmingsplan is het daardoor niet mogelijk de gewenste woning te bouwen.

Tuin

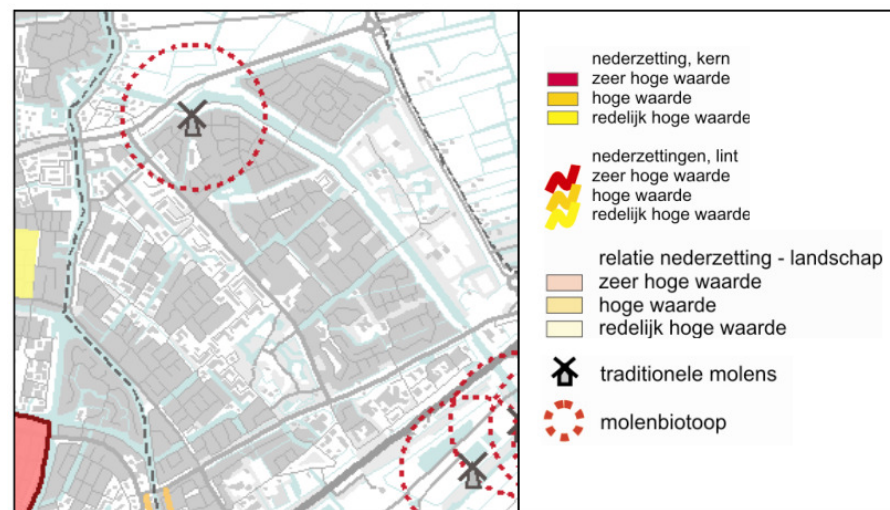
Binnen deze bestemming is het toegestaan tuinen, parkeervoorzieningen en natuurvriendelijke oevers te realiseren. De bestemming Tuin is langs de Persant Snoepweg zodanig neergelegd, dat een deel van de gewenste bebouwing aan de Persant Snoepweg 3a binnen de bestemming Tuin valt. Hoofdgebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming is toegekend aan gronden waar mogelijk archeologische waarden te verwachten zijn in de ondergrond. Het is binnen deze dubbelbestemming niet toegestaan zonder een aanlegvergunning gebouwen te bouwen, tenzij:

1. Het vervanging van bestaande bebouwing betreft;
2. Het bouwwerk een oppervlakte heeft van ten hoogste 100m²;
3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm kan worden geplaatst.

Het bouwoppervlak is **geen** 100m², waardoor met het oog op archeologie, geen aanlegvergunning noodzakelijk is.



Cultuurhistorische Hoofdstructuur; cultuurhistorische bebouwing, nederzettingen en molens. Bron: provincie Zuid- Holland

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Om hier binnen een woning te bouwen dient te worden aangetoond dat het Waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Belendende percelen

De eerste nabij gelegen belendende percelen Hotel Ibis (Bestemmingsplan Elisabethhof) en Hotel Tulip Inn (Bestemmingsplan Bospoort) hebben de bestemming Horeca met daarop een bouwvlak aangegeven. Binnen deze bouwvlakken is het toegestaan een bouwwerk te bouwen met een maximale hoogte van 12 meter. De nieuw te bouwen IKEA mag zelfs een nokhoogte van 20 meter krijgen. De voormalige Munnikkenmolen had een nokhoogte van 10 meter en een wienenvlucht van 18 meter. Voor de eerste nabij gelegen woningen aan de Fluitekruiddzoom geldt een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Deze maten komen nog voort uit het windrecht voor de Munnikkenmolen die is verplaatst.

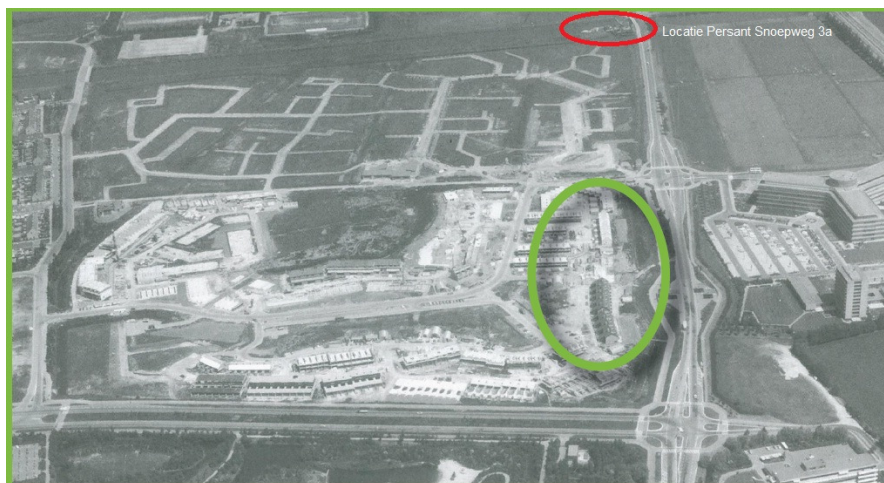
3.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de beleidsdoelen van de verschillende overheidslagen Rijk, provincie en gemeente, met uitzondering van het bestemmingsplan "De Hoven 2013".

4. Stedenbouwkundige onderbouwing

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

De huidige woning is de voormalige molenaarswoning van de Munnikkenmolen. De Munnikkenpolder is in 1457 gesticht. De oudste vermelding van een molen op de locatie dateert uit 1486. Op 10 april 1890 verbrandde de molen. Herbouw vond in het zelfde jaar nog plaats, waarna de molen dienst deed tot 1958 om water uit de polder te malen. Hierna werd het werk door een dieselmolaar overgenomen, welke in 1985 is verwijderd omdat een elektrisch gemaal in de wijk Buitenhof het werk overnam. De woning ligt naast de wijk Voorhof. Voorhof maakt samen met de wijken Binnenhof, Buitenhof en Winkelhof onderdeel uit van één compleet stedenbouwkundig masterplan uit 1971 ('Structuurstudie De Hoven'). De wijk Voorhof kreeg als hoofdfunctie wonen. Naast woningen was er ook ruimte voor scholen. Op basis van de topografie kreeg de wijk vier karakteristieken. De eerste was het gebied langs de Dwarswetering. Hier kwamen meerkeuzinshuizen met uitzicht op de polder.



De wijk Voorhof in aanbouw (1976)

Door de planmatige uitbreidingen vanaf de jaren '80 van bovengenoemde wijken heeft de locatie haar oorspronkelijke, vrijstaande karakter verloren en is zij opgenomen in de bebouwde kom. De uitbreidingen na 1986 aan de oost en zuidkant door het Meubelplein, AC restaurant en hotel IBIS liet zich kenmerken door hoogbouw van kantoren, winkels en hotels, waardoor het windrecht van de molen verloren ging. De Munnikkenmolen is op 9 mei 2012 verhuisd naar zijn nieuwe locatie in de Munnikkenpolder waar hij weer vrij in de wind zijn werk kan

doen. Het ontwerp van de woning sluit qua massa en situering aan met de omgeving.

De lage goothoogte voldoet aan het bestemmingsplan. De nokhoogte uit het bestemmingsplan wordt overschreden, maar is echter nog gerelateerd aan het windrecht van de Munnikkenmolen die verplaatst is. Kijkende naar de bouwwerken in de directe omgeving welke een bouwhoogte hebben van maximaal 20 meter en het feit dat de nieuwe woning 1,85 meter lager ligt dan de naastgelegen weg zal dit niet storend zijn. De nokrichting is net als de te slopen woning haaks op de Persant Snoepweg gericht. Het gebruik van traditionele materialen (baksteen, keramische dakpannen) draagt bij aan een rustige invoeging op de locatie.

4.2 Bereikbaarheid en parkeren

De woning is bereikbaar via het fietspad aan de Persant Snoepweg en via de Fluitekruidzoom en het pad op de Dwarsweteringdijk. Parkeren kan op de parkeerplaats van HotelTulip Inn of in de Fluitekruidzoom.

4.3 Welstandstoets

In Leiderdorp toetst de welstandscommissie bouwplannen op basis van de gemeentelijke welstandsnota en beeldkwaliteitsplannen. Ook is de welstandscommissie een aanspreekpunt voor mensen die willen bouwen of verbouwen en geeft kwaliteitsadviezen. De ontwerptekeningen (situatie, plattegronden, gevels) van de woning zullen indien nodig voor een preadvies aan de welstandscommissie voorgelegd worden.

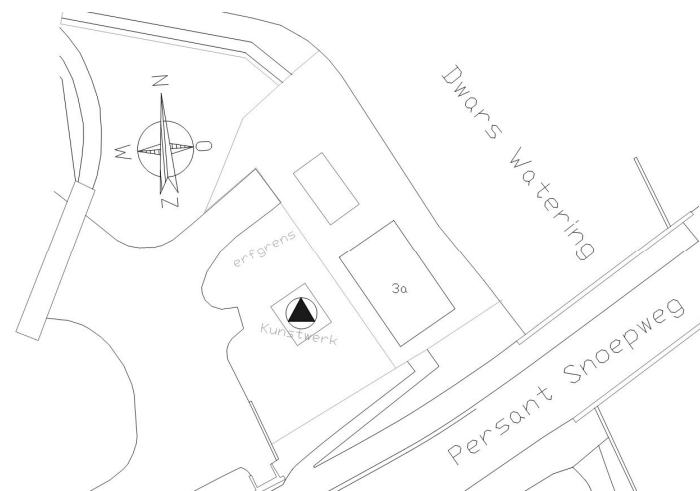
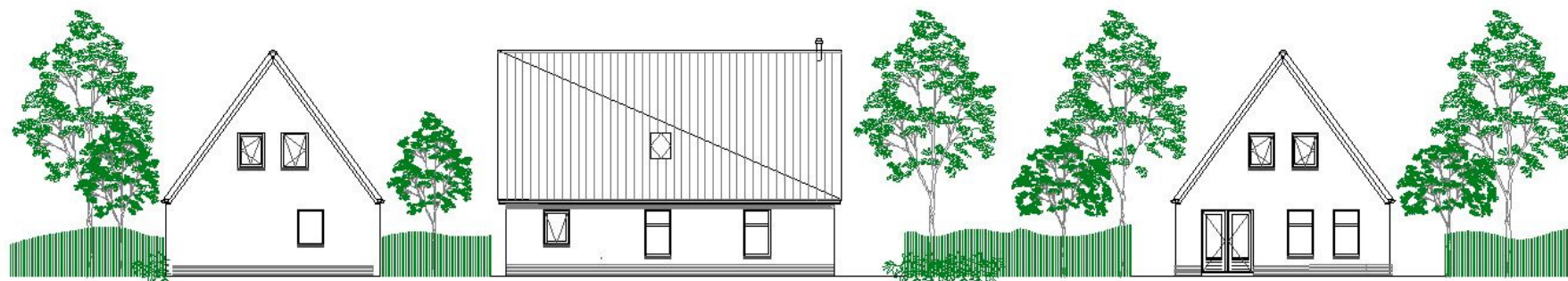


Fig.9 Situering van de nieuwe woning op het perceel.

4.4 Conclusie

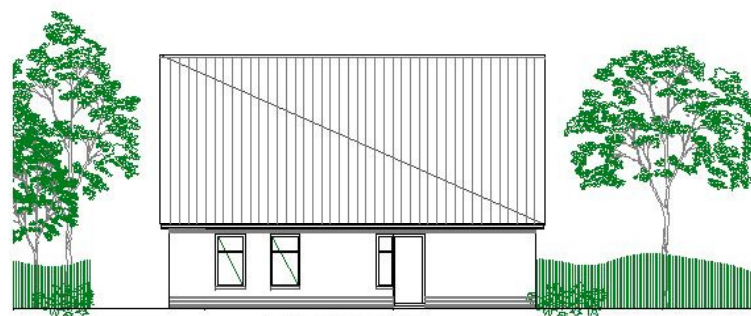
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan het plan gezien worden als een passende vervanging van de bestaande woning.



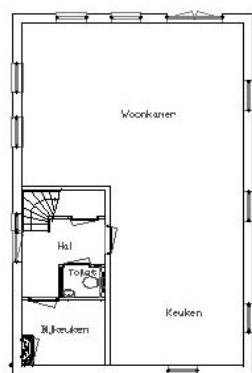
Zuid-Oost gevel

Noord-Oost gevel

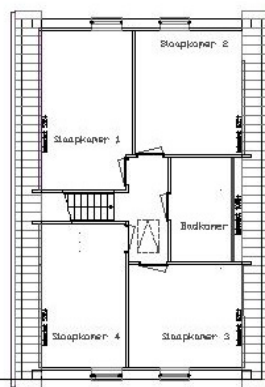
Noord-West gevel



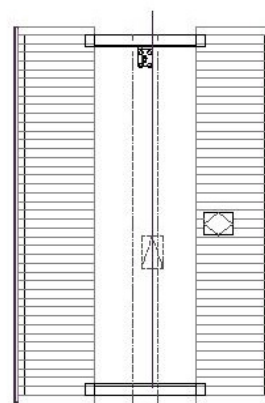
Zuid-West gevel



Begane grond



Eerste verdieping



Zolder

gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld of kan contact opgenomen worden met de InfoDesk van de RCE (info@cultureelerfgoed.nl of 033-4217456) of het ARCHIS meldpunt.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering.

5.3 Bodem

Van de locatie zijn in het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst geen bodemonderzoeksgegevens bekend. Voor de bouw van een nieuwe woning is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Mocht er grond worden aan- of afgevoerd, dan moet dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit (zie www.meldgrond.nl). De locatie van de bestaande molenaarswoning staat in het informatiesystemen van de Omgevingsdienst West-Holland overigens vermeld als Persant Snoepweg 1.

Conclusie

Er is geen bodeminformatie bekend daarom dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.4 Water

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met de afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De normen/eisen waar bij de verdere uitwerking rekening mee dient te worden gehouden, zijn neergelegd in de Keur en Beleidsregels van Rijnland.

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 (gebods- 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 vergunning worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel uit te mogen voeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning. 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.

Het plangebied maakt deel uit van de Munnikenpolder. De kade langs de watergang betreft een regionale waterkering. De regels die hier van belang zijn:

1. De Beleidsregel 4; Compensatie verhard oppervlak

Deze regel is van belang indien de toename van verhard oppervlak groter is dan 500m². In dit geval is dit niet aan de orde.

2. De Nota waterkeringen, deel II Beleidsregels

In deze nota zijn de normen en eisen genoemd die het Hoogheemraadschap stelt aan het bouwen op/nabij een waterkering. In dit geval is paragraaf 3.5.1 van belang.

Onder punt 1 van paragraaf 3.5.1 wordt gesproken over "Het profiel van vrije ruimte". Daaronder wordt verstaan: De ruimte ter weerszijden van en boven een waterkering die naar het oordeel van het bestuur nodig is voor toekomstige verbeteringen aan de waterkering en in de legger Waterwet is vastgesteld.

Hoogpeil	-0,6	meter
Buitentalud	1:1,5	
Kruinhoogte	-0,1	meter
Kruinbreedte	25	meter
Binnentalud	1:3	
Polderpeil	-1,6	meter
Breedte beschermingszone buiten	15	meter
Breedte beschermingszone binnen	9	meter
Buitenbeschermingszone	50	meter

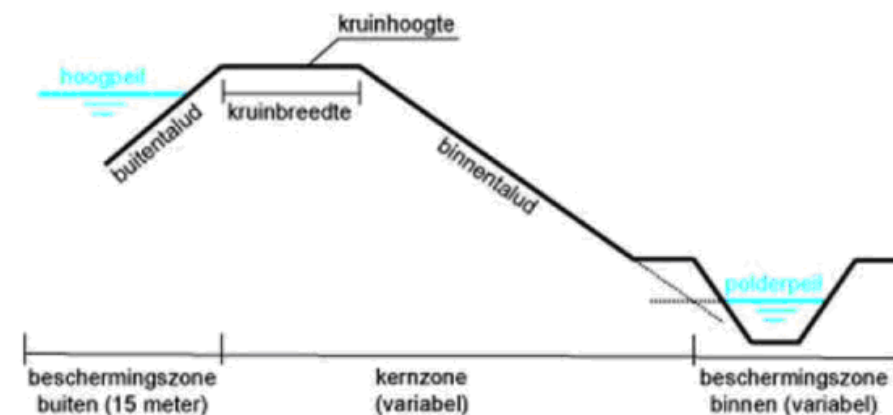


Fig. 12 Profiel van de vrije ruimte t.p.v. Persant Snoepweg 3a

Voor bouwen binnen de bebouwde contouren krijgt men een vergunning van Rijnland, indien men kan aantonen dat nu en in de toekomst:

1. Er geen aantasting is van het waterkerend vermogen: de bebouwing vermindert de hoogte en sterkte van de waterkering niet. Dat wil zeggen het bouwwerk ligt buiten het profiel van vrije ruimte of zij voldoet aan de eisen conform de ENW/TAW Leidraden en de Stowa Leidraad "Toetsen op veiligheid regionale keringen".

Rijnland verplicht daartoe een toetsing en ontwerp waarbij de onderdelen in het beoordelingschema tabel 10-4.2 uit de VTV onderzocht worden.

2. Het waterkerend vermogen voldoende is. Dit moet voor drie momenten worden aangetoond:

- tijdens de uitvoering,
- in de eindsituatie en
- bij toekomstige versterkingen.

Eventueel dient een zelfstandige, onafhankelijke waterkering als vervangende waterkering te worden aangelegd.

3. De bebouwing geen belemmering vormt voor inspectie, beheer en onderhoud, aan te tonen met een beheer- en onderhoudsplan voor de levensduur van de (vervangende) kering.

4. Aantoonbaar rekening is gehouden met de kostenefficiëntie van Rijnland: eventuele meerkosten voor beheer- en onderhoud mogen niet worden afgewenteld op Rijnland. Rijnland draagt bij in de kosten als ware het een 'groene kade' (onbebouwde waterkering).

Indien een vergunning wordt verleend, gelden minimaal de volgende voorwaarden:

1. De toekomstvastheid is aangetoond voor de levensduur van de vervangende kering (100 jaar voor een kunstwerk).

2. Indien zetting ten gevolge van bouwwerkzaamheden wordt verwacht moet deze worden gemonitord en zo nodig gecompenseerd.

3. Binnen de kern- en de beschermingszone van de waterkering mag tijdens de uitvoering van bronbemaling alleen open putbemaling worden toegepast. Verticale of (diepe) horizontale drainage is niet toegestaan.

Het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen. De bouwwerkzaamheden zullen binnen de kernzone plaatsvinden. Dit betekent dat tijdens de bouw eventuele bronbemaling zal moeten plaatsvinden als open putbemaling. Eventuele zetting zal gemonitord en eventueel gecompenseerd moeten worden.

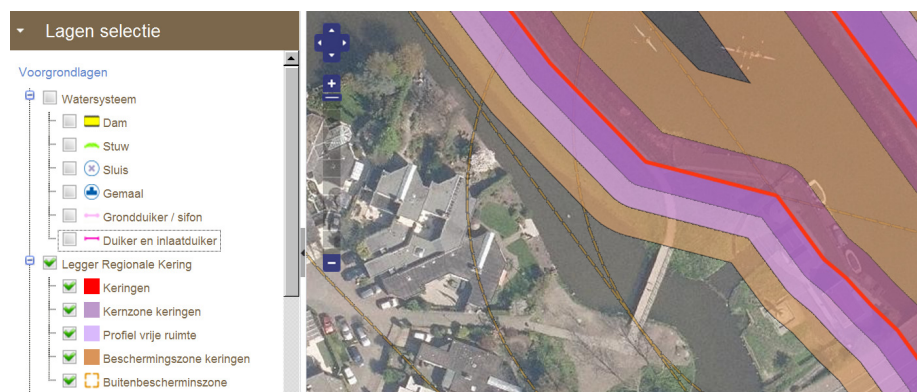


Fig. 13 Zoning regionale waterkering t.p.v. Persant Snoepweg 3a

5.5 Milieuhinder

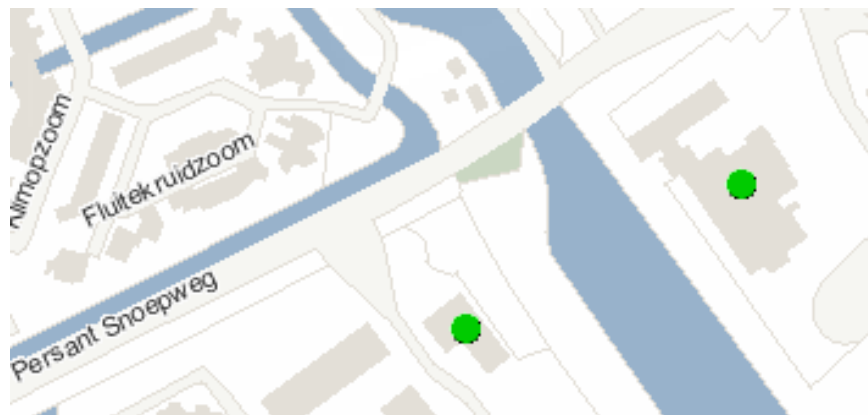


Fig. 14 Detail Risicokaart –Bron: www.risicokaart.nl

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of instellingen aanwezig die milieuhinder veroorzaken. Volgens het bestemmingsplan "De Hoven 2013" heeft het perceel aan de Persant Snoepweg 3a een woonbestemming. Op het gebied van milieuhinder zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten. De volgende bedrijven en/of activiteiten zijn aanwezig in de buurt van het plangebied:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI 2008	Milieu cat.	Min afstand	Huidige afstand
AC restaurant & Tullip Inn	Persant Snoepweg 2-4	561/5510	1	0 m	60 m
Auping Plaza	Elisabethhof 4	47.A	1	0 m	80 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan en ter plaatse van de woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor het realiseren van de woning.

5.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. In de wet is, door middel van criteria, een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij 3 % van de grenswaarde ($= 1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) voor stikstofdioxide en fijn stof.

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

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient wel afgewogen te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. In dit geval is getoetst aan de ambities voor luchtkwaliteit uit de duurzaamheidsagenda 2011-2014.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs de Persant Snoepweg, respectievelijk $(29,4) \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2011) en $(26,8) \mu\text{g}/\text{m}^3$ (2011 zonder zeezoutaf trek) bedragen. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is.

Hiermee wordt voldaan aan de extra ambities voor luchtkwaliteit uit het Duurzaamheids-agenda 2011-2014

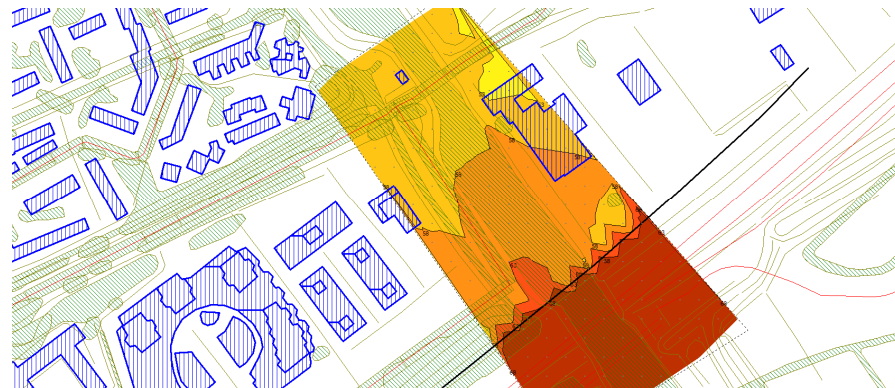
Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

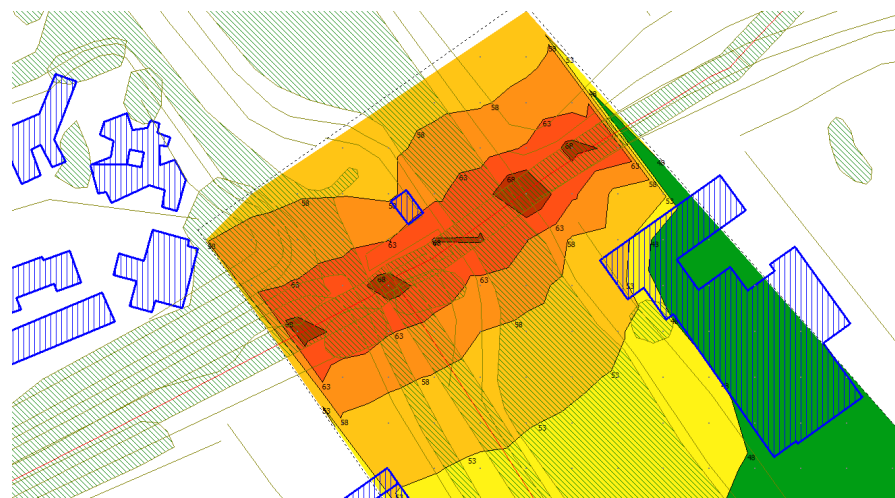
5.7 Geluidshinder

Wet geluidhinder

Door de realisatie van de woning wordt wat betreft de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemming gerealiseerd. De wijziging ligt in de zone van de Persant Snoepweg en de A4. Als een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg wordt gerealiseerd dient een akoestisch onderzoek aan te tonen of voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde van 48 dB.



Figuur 16. Geluid contour A4



Figuur 17. Geluidcontour Persant Snoepweg

Ter hoogte van de bebouwing zal sprake zijn van een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de Persant Snoepweg en de A4. De omliggende wegen met een snelheidsbeperking van 30km/u zijn akoestisch gezien niet van invloed op de planlocatie. Een aanvullend akoestisch onderzoek is uitgevoerd door het Geluidburo en ter advisering voorgelegd aan de Milieudienst West Holland.

Conclusie

Het akoestisch rapport van het Geluidburo d.d. 18 juni 2014 met kenmerk:2353ka-3a WO 001 16.06.2014 V1.0 toont aan dat geluid geen belemmering vormt. In het advies met kenmerk 201404067 van de Milieudienst West Holland is de conclusie dat kan worden ingestemd met een hogere waarde van 52 dB voor de A4 en een hogere waarde van 63 dB voor de Persant Snoepweg.

5.8 Kabel en Leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die invloed hebben op de veiligheid. Wel zal voor de uitvoering van werkzaamheden een KLIC-melding worden uitgevoerd, om verstoringen aan kabel- en leidingentracés (zoals water, gas, elektriciteit) te voorkomen.

5.9 Milieueffectrapportage

De omvang van de ontwikkelingen zijn veel lager dan de drempelwaarden die het Besluit M.E.R. geeft. De zichtlijnen hebben cultuurhistorische waarden maar worden niet verstoord door de ontwikkeling. Er zijn voorts geen Natura 2000 of andere gevoelige gebieden in de omgeving waarop de ontwikkelingen belangrijke nadelige effecten hebben. Een nadere beoordeling in een plan M.E.R. is niet noodzakelijk.

5.10 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient voor externe veiligheid naar twee verschillende risicobronnen te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In of nabij het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig die invloed kunnen hebben op de externe veiligheid binnen het plangebied. Ook de door de provincies beheerde website www.risicokaart.nl geeft geen risicobronnen weer in de omgeving van het plangebied. Daarnaast heeft de ontwikkeling van een nieuwbouw woning geen invloed op de externe veiligheid in de omgeving.

Voor het milieuaspect externe veiligheid zijn 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. De normen voor het externe veiligheidsbeleid hebben een wettelijke status. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijke verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet.

Beoordeling

In de omgeving liggen een aantal risicobronnen:

- Transport van gevaarlijke stoffen over de A4 (afstand ca. 220 meter);
- Transport van gevaarlijke stoffen over de N446, als onderdeel van de door de gemeenteraad vastgestelde route transport van gevaarlijke stoffen (afstand ca. 330 meter);
- Hogedrukaardgasleidingen ten oosten van de N446 (afstand ca. 390 meter) en ten zuiden van de A4 (afstand ca. 340 meter).

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de A4. De afstand tot andere risicobronnen is dusdanig groot dat deze niet relevant zijn voor deze locatie.

Volgens het (ontwerp) Besluit externe veiligheid transportroutes kan voor een ruimtelijk plan dat op meer dan 200 meter van een transportroute ligt, maar binnen het invloedsgebied, volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt in dat aandacht besteedt moet worden aan de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Een advies van de Veiligheidsregio is hiervoor nodig.

Conclusie

Er moet een advies aan de Veiligheidsregio worden gevraagd.

Van de locatie zijn in het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst geen bodemonderzoeksgegevens bekend. Voor de bouw van een nieuwe woning is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Mocht er grond worden aan- of afgevoerd, dan moet dit plaatsvinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt gewezen op het Besluit bodemkwaliteit (zie www.meldgrond.nl). De locatie van de bestaande molenaarswoning staat in het informatiesystemen van de Omgevingsdienst West-Holland overigens vermeld als Persant Snoepweg 1.

Conclusie

Er is geen bodeminformatie bekend daarom dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.11 Financiële haalbaarheid

De gemeente Leiderdorp heeft aangegeven om, indien medewerking wordt verleend aan het project op basis van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten. In een dergelijke overeenkomst wordt vastgelegd welke kosten de gemeente bij de initiatiefnemer in rekening brengt en welke overige verplichtingen gelden tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De tevoren met de gemeente overeengekomen ambtelijke tijdsbesteding wordt door de initiatiefnemer vergoed. Hiermee wordt de financiële haalbaarheid op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening “anderszins verzekerd”. Er is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Als er al planschade voortvloeit uit dit project, dan is dit te scharen onder maatschappelijk risico en zal de omvang van de schade niet boven de voor vergoeding in aanmerking komende drempel van 2% van de waarde van het onroerend goed uitstijgen.

5.12 Maatschappelijke haalbaarheid

Indien het plan doorgang kan vinden, zal het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a 3 Wabo. Bij deze procedure geldt dat de algemene voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit voor een periode van zes weken ter inzage ligt en zienswijzen kunnen worden ingediend. Na het besluit tot vaststelling bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen. Het plan is voorgelegd aan de familie Cosman, Fluitekruidzoom 34 en de heer Van Leeuwen, Fluitekruidzoom 36 de eigenaren van de nabij gelegen woningen. Beiden hebben mondeling aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

6. Voorstel bestemmingsregeling

Voorgesteld wordt het plan mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a 3 Wabo. Bij een toekomstige actualisering van het bestemmingsplan, is het logisch om aan te sluiten bij het actuele bestemmingsplan "De Hoven 2013". Op de afbeelding hiernaast is een weergave van de nieuwe bestemmingslegging weergegeven.

Voor wat betreft de regels kan ook aangesloten worden op het bestemmingsplan "De Hoven 2013", waarin bepaald is dat de goothoogte van de woning maximaal 3 meter mag zijn.

De dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" op deze locatie kan in stand blijven, dit heeft geen invloed op de geplande ontwikkeling.

Voor wat betreft de bestemming Tuin worden zowel voor de legging van de bestemming als de regels die daaraan gekoppeld zijn aangesloten op het Bestemmingsplan "De hoven 2013". Ook de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" kan en moet gehandhaafd blijven.

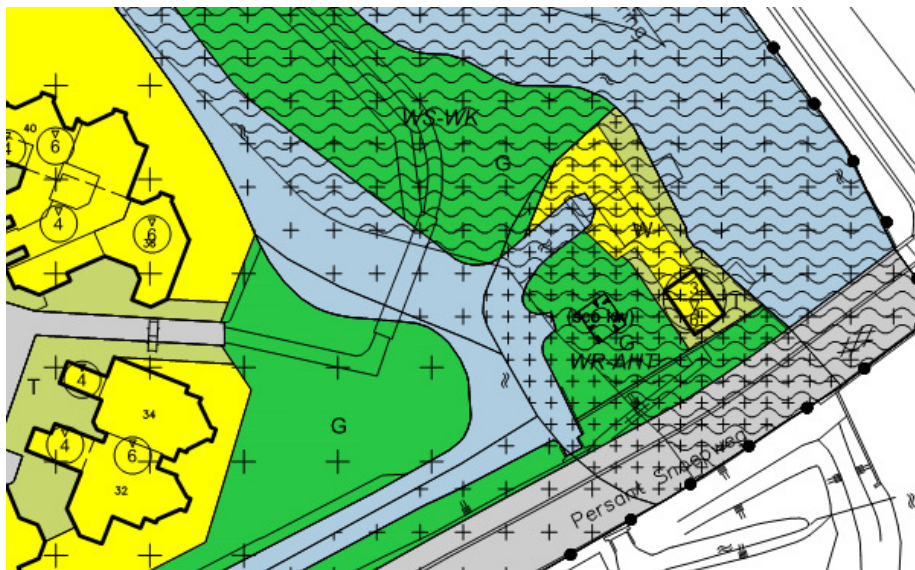


Fig. 18 Huidige situatie

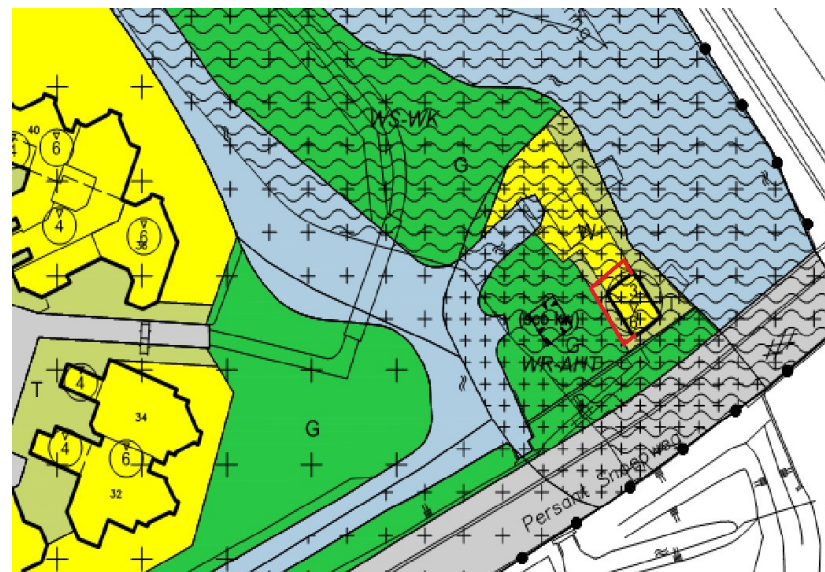


Fig. 19 Voorstel situatie (uitsnede bestemmingsplankaart De Hoven
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl (bewerkt)

Colofon

Titel	Woonhuis Persant Snoepweg 3a te Leiderdorp Ruimtelijke onderbouwing 1 november 2014
Opdrachtgever	B.D. Borreman Poortwacht 28 2353EA Leiderdorp
Status	Definitief

Bijlage 1: 3D visualisatie

