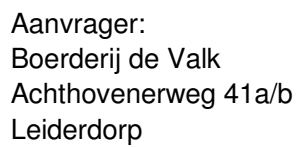
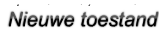


Achthovenerweg 41 a/b



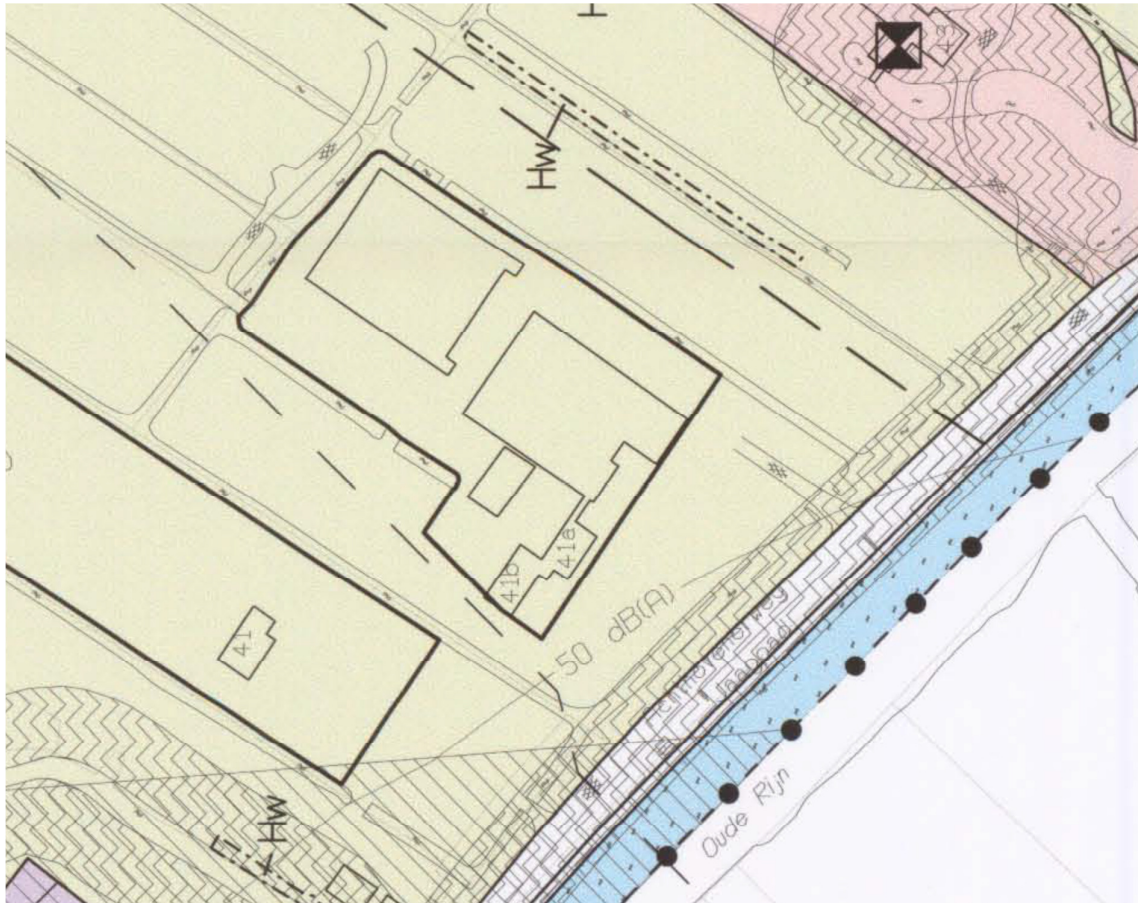
Inhoudsopgave	Pagina
1. Beschrijving object	3
2. Bestemmingsplan	4
3. Gemeentelijk beleid	8
4. Cultuurhistorie en archeologie	8
5. Externe veiligheid	8
6. Flora en Fauna	8
7. Geluid	9
8. Luchtkwaliteit	9
9. Milieu	9
10. Uitvoerbaarheid	9
11. Verkeer en vervoer	9
12. Water	9
Bijlage 1: Archeologisch vooronderzoek	
Bijlage 2: Quikscan Flora en Fauna	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4: Aanvraag Natuurbeschermingswet	
Bijlage 5: Watervergunning	
Bijlage 6: Verbeelding	
Bijlage 7: Collegevoorstel	

In Leiderdorp gelegen aan de Achthovenerweg 41a/b is Boerderij de Valk voornemens een nieuwe stal te realiseren. De nieuwe stal komt gedeeltelijk op de locatie van een bestaande stal en gedeeltelijk op het maaiveld. De bouwlocatie valt thans gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten het bouwvlak zoals weergegeven in het geldende bestemmingsplan. Het totale bouwvlak in het bestemmingsplan is 1 ha. Met de realisatie van het bouwplan zal het totale bouwvlak niet veranderen. De locatie van het bouwvlak zal wel wijzigen. Het bestemmingsplan geeft Burgermeester en wethouders de bevoegdheid om het bouwvlak te wijzigen. Ter ondersteuning aan deze bevoegdheid is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Bestemmingsplan

De locatie van de boerderij is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Leiderdorp Bospolder, Doeshofpolder en Achthovenerpolder welk op 13 september 2005 onherroepelijk is geworden.



De bestemming is ALN: Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

Artikel 17. Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde (ALN)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde, zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden veehouderij;
- b. ontsluitingswegen;
- c. waterlopen;
- d. een kwekerij/sierteelt ter plaatse van de nadere aanduiding k op de kaart;
- e. een boomkwekerij ter plaatse van de nadere aanduiding b op de kaart;
- f. voor het behoud, de bescherming en het beheer van de

- aanwezige natuur- en landschapswaarden;
- g. het behoud van de bestaande cultuurhistorische waarden;
- h. stallen van caravans als nevengebruik;

i. een houtwal ter plaatse van de nadere aanduiding Hw op de kaart.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- gebouwen ten dienste van de bestemming en dienstwoningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen geldt het volgende:

- a. de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd;
- b. uitsluitend binnen het op de kaart met k aangeduide bouwvlak zijn kassen toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1000 m² en met een goothoogte van maximaal 3,50 m en een bouwhoogte van maximaal 4,50 m;
- c. overigens geldt het volgende:

max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
dienstwoningen (inclusief uitbouwen)	1	650 m ³	6 meter
overige gebouwen		6 meter	10 meter
silos			12 meter
bouwwerken, geen gebouwen zijnde			3 meter

4. Voor de toepassing van de bouwvoorschriften in lid 2 en in lid 3 sub a en sub c worden twee agrarische bouwvlakken die op de kaart verbonden zijn met elkaar, aangemerkt als één bouwvlak.

5. Op de gronden buiten de bouwvlakken mogen uitsluitend terreinafscheidingen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 2 meter en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding.

Gebruik

6. Onder het verboden gebruik zoals bedoeld in artikel 27 lid 1 van deze voorschriften wordt niet begrepen:

- a. de teelt van ruwvoedergewassen voorzover dit plaatsvindt op maximaal 20% van de bij een agrarisch bedrijf behorende gronden;
- b. de stalling van caravans in bedrijfsgebouwen.

Kamperen bij de boer

7. Kamperen bij de boer is binnen het bouwvlak toegestaan mits:

- a. de kampeermiddelen hetzij door beplanting, hetzij door bebouwing hetzij anderszins aan het zicht worden onttrokken;
- b. geen nieuwe gebouwen worden opgericht, met uitzondering van sanitaire voorzieningen tot een oppervlakte van maximaal 6 m² per bouwvlak;
- c. meer dan de helft van de activiteiten blijft bestaan uit agrarische activiteiten;
- d. de agrarische bedrijfsvoering van de nabijgelegen agrarische bedrijven niet wordt beperkt;
- e. er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking.

Vrijstelling

8. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor:

- a. een tweede dienstwoning, indien in verband met het toezicht het wonen van twee volwaardige arbeidskrachten bij het bedrijf voortdurend noodzakelijk is, en voorts met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. het agrarisch bedrijf dient duurzaam werkgelegenheid te bieden aan tenminste twee volwaardige arbeidskrachten die beide een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vinden;
 2. het wonen van tenminste twee volwaardige arbeidskrachten dient in het kader van het toezicht noodzakelijk te zijn;
 3. voor het beoordelen van de noodzaak van een tweede dienstwoning voor een doelmatige bedrijfsvoering dient een advies te worden overlegd van een agrarisch deskundige;
 4. een tweede dienstwoning, voorzover gelegen aan de Achthovenerweg, mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 32 meter, gemeten uit het hart van die weg;
- b. voor een woon-/zorgfunctie bij een agrarisch bedrijf als nevenfunctie onder de volgende voorwaarden:
 1. meer dan de helft van activiteiten moet blijven bestaan uit agrarische activiteiten;
 2. de woon-/zorg- nevenfunctie mag de agrarische functie van omliggende bedrijven niet beperken;
 3. er mag geen sprake zijn van verkeersaantrekkende werking;
 4. ten behoeve van de woon-/zorg- nevenfunctie mag bebouwing worden gerealiseerd, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 225 m³;
- c. voor een silo met een hoogte van maximaal 25 m, indien de bedrijfseconomische noodzaak hiervoor is aangetoond;
- d. alvorens de vrijstelling genoemd onder a en / of onder b te verlenen dient van Gedeputeerde Staten een verklaring te zijn ontvangen dat zij tegen het verlenen van een vrijstelling geen bezwaar hebben;
- e. alvorens de vrijstelling genoemd onder c te verlenen dient van de natuur- en landschapsdeskundige advies te zijn ontvangen dat tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar bestaat.

Aanlegvergunning

9. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met uitzondering van het aanleggen van kavelpaden, voorzover deze niet breder zijn dan 3 meter;
 - b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - d. het (ver)graven, verbreden en/of dempen van sloten en andere waterpartijen, het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
 - e. het vellen, rooien of verwijderen van houtgewassen;
 - f. het verrichten van onderzoek- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 - g. het veroorzaken van ontploffingen in de grond;
 - h. het scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen voorzover dit plaatsvindt op meer dan 20% van de gronden;
 - i. het leggen van drainagebuizen;
 - j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter;
 - k. het aanleggen van boomgaarden;
 - l. het aanbrengen van wijzigingen in het bestaande sloten- en verkavelingspatroon;
 - m. het aanplanten van bos.
10. Het verbod in het lid 9 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die:
- a. noodzakelijk zijn in verband met de realisering van de bestemming;
 - b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
 - c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
 - d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
11. De aanlegvergunning als bedoeld in lid 9 wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in dat lid bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de landschaps- en natuurwaarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
12. In afwijking van het bepaalde in lid 11 mag een aanlegvergunning als bedoeld in lid 9 toch worden verleend, indien vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de aanlegvergunning geen bezwaar hebben.

Het college van Burgermeester en Wethouders hebben de bevoegdheid om het bouwvlak te wijzigen.

Artikel 30. Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan wijzigen voor wat betreft:
- a. het wijzigen van het tracé van leidingen, indien dit noodzakelijk is in verband met de realisering van de hogesnelheidsspoorlijn en/ of de verbreding van de rijksweg A4;
 - b. het wijzigen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen dan wel ontwikkelingen op het gebied van milieuhygiëne daartoe aanleiding geven door het plaatsen van bedrijfsactiviteiten in een lagere categorie, dan wel voor het opnemen van bedrijfsactiviteiten in de van deze voorschriften deelsluitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - c. het veranderen van de vorm van het bouwvlak in de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde, indien de noodzaak hiervan voor de bedrijfsvoering wordt aangetoond, de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft en de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast, een en ander gehoord de natuur- en landschapsdeskundige;
 - d. het wijzigen van de bestemming van de bouwvlakken in de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde, bij bedrijfsbeëindiging van de agrarische activiteiten, zulks gehoord de agrarisch deskundige, ten behoeve van:
 - 1. agrarische hulp- of nevenbedrijven
 - 2. woondoeleinden, met dien verstande, dat:
 - a. het aantal woningen niet mag toenemen;
 - b. in afwijking van het onder 1 bepaalde, een splitsing in maximaal 2 woningen is toegestaan, indien en voorzover dit noodzakelijk is voor het handhaven van een op de plankaart aangegeven rijksmonument en/of beschermingswaardig pand (mip);
 - c. in dat geval mag de inhoud van de extra woning niet meer bedragen dan 600 m³;
 - d. de inhoud en oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen niet vergroot mag worden;
 - e. het wijzigen van een bouwvlak in de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde tot maximaal 1 ha, indien dit ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf noodzakelijk is, de agrarisch deskundige is gehoord en landschappelijke inpassing verzekerd is;
 - f. een wijziging als bedoeld onder d en e mag niet leiden tot:
 - 1. een onevenredige toename van het autoverkeer;
 - 2. een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 - g. de aanwezige cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast;

- e. het wijzigen van de bestemming Woondoeleinden in die zin dat splitsing van 1 (één) bestaande woning in maximaal 2 woningen is toegestaan, indien en voor zover dit noodzakelijk is voor het handhaven van een op de plankkaart aangegeven rijksmonument en/of beschermingswaardig pand; in dat geval mag de inhoud van de extra woning niet meer bedragen dan 600 m³.
- f. het wijzigen van de bestemming van de bouwvlakken in de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde, bij algehele bedrijfsbeëindiging van de agrarische activiteiten, zulks gehoord de agrarisch deskundige, ten behoeve van een woon-/zorg-functie, met dien verstande, dat:
1. vestiging alleen mogelijk is in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
 2. uitbreiding van het aantal wooneenheden binnen de bestaande bebouwing mogelijk is indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, waarbij maximaal 1500 m³ aan voormalige bedrijfsbebouwing mag blijven gehandhaafd;
 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende werking;
 4. de voormalige bedrijfswoning wordt bestemd voor woondoeleinden en de overige bebouwing voor de zorgfunctie;
 5. vestiging van de woon-/zorg- functie de omliggende agrarische bedrijven niet mag beperken;
 6. (ver)nieuwbouw uitsluitend is toegestaan indien hergebruik van de voormalige bedrijfsbebouwing niet mogelijk is, hetgeen moet blijken uit een onafhankelijk deskundigen rapport;
 7. (ver)nieuwbouw uitsluitend is toegestaan op dezelfde plaats als de bestaande bebouwing en bij vrijwel volledige sloop van bijgebouwen;
 8. de aanwezige cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast.
- g. het wijzigen van de bestemming van de bouwvlakken in de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde, bij algehele bedrijfsbeëindiging van de agrarische activiteiten, zulks gehoord de agrarisch deskundige, ten behoeve van kleinschalige bedrijfsactiviteiten in maximaal categorie 1 en 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten dan wel ten behoeve van kampeerboerderijen, verblijfsrecreatie, opslag van materialen, stalling van caravans en ateliers, met dien verstande, dat:
1. vestiging alleen mogelijk is in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
 2. geen sprake mag zijn van verkeersaantrekkende werking;
 3. de bedrijfsvestiging in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar is;
 4. de vestiging geen industrieel karakter mag hebben;
 5. de aanwezige cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast;
 6. de agrarische exploitatie van de omliggende gronden niet wordt beperkt.
- h. het wijzigen van de bestemming van de bouwvlakken in de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde, bij algehele bedrijfsbeëindiging van de agrarische activiteiten, zulks gehoord de agrarisch deskundige, ten behoeve van de bestemming Woondoeleinden waarbij de aanwezige cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast, met dien verstande dat deze bestemming uitsluitend gegeven kan worden aan de voormalige dienstwoning en ter compensatie van de sloop van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing één extra woning mag worden gebouwd, indien:
1. alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
 2. de te slopen gebouwen en kassen vóór 1 januari 2003 zijn opgericht;
 3. karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet wordt gesloopt;
 4. de inhoud van de compensatiewoning maximaal 600 m³ bedraagt;
 5. de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving niet worden beperkt.
- i. het wijzigen van de bestemming Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde in de bestemming Natuur, indien en voorzover dit noodzakelijk is ten behoeve van de natuurcompensatie in verband met de aanleg van de HSL en/of verbreding van de A4.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in de toelichting van het Bestemmingsplan Buitengebied Leiderdorp.

In de deze toelichting wordt o.a. geconcludeerd dat er een hoofdfunctie wordt toegekend aan de agrarische functie. (bron Bestemmingsplan Buitengebied Leiderdorp. Art.2.5 blz. 17)

Conclusie: Het plan past binnen het gemeentelijk beleid.

Bodem.

Op de locatie van de bouwen stal is een bodemonderzoek uitgevoerd door

PJ milieu bv kenmerk : 1417101A d.d. 5 mei 2014

Dit bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd.

Conclusie: Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden op de locatie. Geadviseerd wordt deze onderzoeken af te stemmen op de fasering van de bouwwerkzaamheden.

Cultuurhistorie en archeologie

Sinds 1 september 2007 geldt de Wet op de archeologische monumentenzorg, waarmee de uitgangspunten van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd zijn. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Op de locatie is een door RAAP archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is weergegeven in een rapportage d.d. 01-05-2014 en als bijlage toegevoegd.

Conclusie: Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Externe veiligheid

De locatie van de te bouwen stal ligt buiten de invloedssfeer, 10m (is 5 meter aan weerszijde) van de gasleiding.

De locatie van de te bouwen stal ligt buiten de invloedssfeer, 7m (is 3.5 meter aan weerszijde) van de bestaande CO2 transportleiding.

Conclusie: De aanwezige leidingingen leveren geen beperkingen op ten aanzien van de externe veiligheid.

Flora en fauna

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

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

In dit kader is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door Staro bv met kenmerk 14-0034.

De quickscan is als bijlage toegevoegd.

Conclusie: De realisatie van de stal heeft geen negatieve invloed op de aanwezige Flora en Fauna.

Geluid

Bij het realiseren van de stal worden er geen dieren toegevoegd. Tevens zal het aantal verkeersbewegingen gelijk blijven. De locatie is niet gelegen in een stiltegebied door aanwezigheid van oa betoncentrale en Rijneke meubelboulevard.

Conclusie: Het geluid geeft geen beperkingen tav de realisatie van de stal

Luchtkwaliteit

Bij het realiseren van de stal worden er geen dieren toegevoegd. De ammoniakemmissies blijven gelijk aan de huidige situatie.

Conclusie: De luchtkwaliteit geeft geen beperkingen tav de realisatie van de stal

Milieu

De dichtstbijzijnde bedrijfswoning op het naastgelegen perceel is gelegen op meer 50 meter.

Conclusie: Het aspect milieu geeft geen beperkingen tav de realisatie van de stal

Uitvoerbaarheid

Door de afstand van het project tot naburige bebouwing is het risico van planschadeclaims vrijwel uitgesloten en de kosten ervan zijn voor rekening van de eigenaar.

Conclusie: De uitvoerbaarheid geeft geen beperkingen tav de realisatie van de stal.

Verkeer en vervoer

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

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de bestaande in- en uitrit.

Conclusie: Verkeer en vervoer geeft geen beperkingen tav de realisatie van de stal.

Water

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

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

Architectural site plan of a residential development in Leiderdorp. The plan shows several plots of land, some of which are green and designated for new water gardens. A central plot is highlighted with a red circle and contains a building footprint. The plan includes various annotations such as 'HSL lijn', 'Achtertuinweg', 'Oude Rijn', and 'Nieuw te graven watergaten'. A legend in the bottom right corner explains the symbols used for water gardens and profiles. The plan also includes a north arrow and a scale bar.

Legend:

- te graven watergaten
- te graven watergaten, oas, 899 m²
- nieuw te graven watergaten, oas, 1213 m² (omvangrijke 899 m² en 324 m²)
- 300 m² extra bebouwd oppervlakte

Situatie:
 kadastrale gemeente: Leiderdorp
 sectie: G
 perceelnummer: 1375

P.A.M. TEUNISSEN ARCHITECTENBUREAU B.V.
 Boerderij de Vrij, Achtertuinweg 41a/b Leiderdorp
 telefoon: 06-42014
 fax: 06-42014
 e-mail: info@pamtsn.nl
 website: www.pamtsn.nl

Projectgegevens:
 naam: BA-802
 datum: 2008
 schaal: 1:500
 status: definitief

Profielen:
 1. profiel watergaten bestaand + nieuw, zie tekening BA-801
 2. profiel watergaten bestaand + nieuw, zie tekening BA-802

Te dempen water:	889 m2
Te graven water tbv demping:	889 m2
<u>Te graven water tbv toegenomen verharding</u>	<u>324 m2</u>
Totaal te realiseren water	1213 m2

10